



---

## SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 2 de 6)

### 3. Otras disposiciones

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Orden de 24 de junio de 2010, por la que se dispone el cumplimiento de la Orden de 3 de marzo de 2009, sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar (Almería); se aprueba el ámbito denominado A-ALG-01 y se publica su normativa urbanística.  
(Continuación.)

210

Número formado por seis fascículos

Martes, 28 de septiembre de 2010

Año XXXII

Número 190 (3 de 6)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA  
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA  
Secretaría General Técnica.  
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.  
41014 SEVILLA  
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00\*  
Fax: 95 503 48 05  
Depósito Legal: SE 410 - 1979  
ISSN: 0212 - 5803  
Formato: UNE A4

### **Artículo 6.22 LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

1.- Las transferencias de aprovechamiento reguladas en la artículo 62 LOUA, permiten, conforme a lo previsto en el artículo 55.2 LOUA, en el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución resolver los eventuales desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento y los aprovechamientos susceptibles de apropiación o patrimonializables por el titular de la Parcela que sea peficionario de la Licencia de edificación.

2.- Consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real sobre una parcela con unidades de aprovechamiento perteneciente al Ayuntamiento o precedente de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares.

3.- Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que tengan lugar entre particulares, sin intervención de la Administración actuante, sólo podrán referirse a terrenos que estén situados en la misma área de reparto.

Sin embargo, cuando la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico se verifique con mediación de la Administración no será preciso que se cumpla la anterior condición. No obstante, en este caso será preciso tener en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia, lo que se efectuará mediante la valoración conforme a los criterios establecidos en la Ley 8/2007, es decir a los valores básicos de repercusión más específicos, que tengan las parcelas de procedencia y de destino, recogidos en la ponencia de valores catastrales.

4.- En cuanto a su procedimiento de formalización, requisitos, aprobación y efectos se estará a lo previsto en el artículo 62 LOUA.

5.- En los casos que proceda la actuación a través de transferencias de aprovechamiento, sin perjuicio del desarrollo que puedan sufrir por disposición del Ayuntamiento conforme a la normativa de Régimen Local, se atenderá a las siguientes reglas:

- a) Si el aprovechamiento lucrativo real u objetivo de la parcela fuera nulo, por estar afectado a uso rotacional público, o inferior al aprovechamiento apropiable correspondiente, éste (derecho del afectado por uso rotacional) o la parte del mismo no susceptible de utilización en la parcela, podrá ser objeto de acuerdo de cesión o distribución de aprovechamiento con propietario de parcela donde el aprovechamiento susceptible de apropiación sea inferior al objetivo realmente materializable.
- b) En defecto de estos acuerdos, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el particular no materializable, deberá ser expropiado por el Ayuntamiento en el plazo de vigencia del primer cuatrenio de programación, siempre que en las parcelas donde es posible la materialización se hubieran ya edificado o hubieran obtenido la preceptiva licencia de edificación.
- c) Si el propietario de un solar solicita licencia de edificación conforme a la ordenación urbanística contenida en el PGOU, pero no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar su aprovechamiento objetivo real, el Ayuntamiento le concederá un plazo de seis meses para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión o distribución, o mediante compra directa al Ayuntamiento, lo aprovechamientos necesarios. Si en dicho plazo no se acreditan estos extremos, el solicitante deberá presentar nuevo proyecto de edificación adaptado al aprovechamiento susceptible de apropiación de que disponga.
- d) En el caso de que la licencia solicitada de edificación se adapte al aprovechamiento susceptible de apropiación, no agotando el aprovechamiento objetivo real, se seguirá el procedimiento previsto en el párrafo anterior para que el propietario solicite

licencia para edificar los aprovechamientos objetivos reales. Por renuncia expresa a la presentación del proyecto o transcurrido dicho plazo sin que ello se produzca, procederá el otorgamiento de la licencia conforme al proyecto presentado inicialmente.

e) Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local se podrán obtener por este mecanismo en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución de los aprovechamientos susceptibles de adquisición por su titular (90% del aprovechamiento medio del área de reparto). La inscripción del mencionado acuerdo en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento producirá la adscripción automática de los terrenos destinados a dotaciones públicas al dominio o patrimonio municipal, y su afectación al uso previsto por el PGOU.

f) Los terrenos destinados a dotaciones públicas de sistema general y local, podrán ser ocupadas directamente por el Ayuntamiento, después de que éste determine el aprovechamiento urbanístico susceptible de adquisición por sus titulares. El Ayuntamiento determinará también la Unidad de Ejecución con excesos de aprovechamiento en los que los titulares del suelo para estas dotaciones tendrán que materializar el aprovechamiento susceptible de adquisición.

El procedimiento para aplicar esta modalidad de obtención será el contemplado en las normas.

Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados por el periodo de tiempo que medie desde la ocupación de los terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de justa distribución de cargas y beneficios de la Unidad de Ejecución asignada, en la que participen como interesados con derechos y obligaciones proporcionales al aprovechamiento a que tienen derecho (susceptible de apropiación).

g) Cuando el planeamiento establezca unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas y el proyecto presentado para la obtención de licencia no las alcance o, alcanzándolas, excediera del aprovechamiento atribuible a la parcela del solicitante, sumados, en su caso, los adquiridos conforme al apartado c de este apartado 5, el Ayuntamiento exigirá, en el primer caso, la presentación de nuevo proyecto ajustado a aquéllas, señalando los aprovechamientos que el solicitante ha de adquirir, y sólo esto último en el segundo.

h) Con el fin de facilitar la ejecución del PGOU, y a los efectos de la posterior ocupación de suelo incluido en dotaciones o sistemas generales de los que no esté prevista su adquisición por medios sistemáticos, el Ayuntamiento podrá adquirir los aprovechamientos atribuibles a los propietarios de este suelo no materializables sobre el mismo. El pago de este aprovechamiento podrá hacerse en metálico o siempre que hubiera acuerdo con los interesados, en terrenos o mediante la atribución de aprovechamientos en parcelas determinadas.

i) El aprovechamiento adquirido por el Ayuntamiento de esta forma, podrá ser enajenado a los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento objetivo real exceda del susceptible de adquisición.

A estos efectos, el Ayuntamiento podrá formular ofrecimiento de adquisición o transmisión de aprovechamientos urbanísticos a los propietarios mencionados con antelación suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre aprovechamientos susceptibles de apropiación.

### Artículo 6.23 REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS.

1.- Para la gestión de las transferencias de aprovechamiento derivadas de la ejecución del presente Plan General se creará por el Ayuntamiento un nuevo Registro de Transferencias en el que sin perjuicio de otras menciones que puedan establecerse en su regulación, se inscribirán al menos:

- a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos celebrados entre particulares.
- b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamiento que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre el Ayuntamiento y los particulares.
- c) Los acuerdos de reserva de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

2.- Sin perjuicio de la regulación que del Registro pueda establecerse por el Ayuntamiento, para la inscripción en el mismo será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que se refiere a la transferencia que se inscriba, exigiéndose en el caso de cargas la conformidad de aquellos a favor de quien figure constituida la expresada carga.

3.- De conformidad con lo dispuesto en el apartado uno de este artículo, podrán inscribirse en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos, con efecto meramente declarativo, las siguientes situaciones:

- a) Para las unidades de ejecución que se delimiten en suelo urbano y urbanizable, el exceso o defecto de aprovechamiento.
- b) En suelo urbano no consolidado en el que no se hayan delimitado unidades de ejecución, el defecto de aprovechamiento cuando se hubiera obtenido licencia para edificar y el Ayuntamiento no estime oportuno su adquisición inmediata.

Con relación a dichas situaciones se hará constar cuando menos los siguientes datos:

- a) Superficie y situación urbanística de la finca.
- b) Área de reparto donde se encuentre situado el terreno.
- c) Aprovechamiento real y aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular, y por consiguiente el exceso o defecto de aprovechamiento, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s del uso característico del área de reparto.
- d) Cualquier carga urbanística u otras obligaciones que estén pendientes de cumplimiento, con relación a los referidos terrenos.

4.- Si perjuicio de la regulación que del Registro de Transferencias pueda establecerse, como mínimo, en los asientos que en el se produzcan se harán constar las siguientes menciones:

- a) Situación, superficie y datos registrales de las fincas de origen y destino con referencia en su caso, a la hoja de inscripción en el propio Registro de dichos terrenos.
- b) Cuantía del aprovechamiento que se transfiriere.
- c) Tipo de la transferencia, indicando si la misma se produce entre particulares o si se verifica con intervención de la Administración.
- d) Titularidad de los nuevos aprovechamientos resultantes en la parcela de destino.
- e) Situación preexistente y posterior de las cuantías de aprovechamiento relacionadas con la finca o parcela de origen o de destino.

## CAPITULO V. INSTRUMENTOS DE EJECUCION MATERIAL.

### Artículo 6.24 CLASES DE PROYECTOS.

1.- La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- De Urbanización.
- De Parcelación.
- De Edificación.
- De Otras Actuaciones Urbanísticas.
- De Actividades e Instalaciones.

2.- La definición, contenido y tramitación de los distintos proyectos técnicos, salvo el de urbanización, será el establecido en el Título relativo a la intervención municipal en la edificación y uso del suelo.

### Artículo 6.25 DEFINICIÓN, CLASES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1.- Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan General o de los instrumentos que lo desarrollen. En consecuencia, no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

2.- Los Proyectos de urbanización no podrán, en ningún caso, alterar las determinaciones del instrumento de planeamiento para cuya ejecución se redactan, sin perjuicio de que, sin alterar tales determinaciones, puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3.- Definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y mobiliario de parques y jardines y otras previstas en el correspondiente instrumento de planeamiento. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

4.- En el suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesaria y preceptiva para la edificación de los solares, se limiten a la mera reparación, mejora o renovación de servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

### Artículo 6.26 CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras, planos que las definan sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuada para su correcta interpretación, a fin de que puedan ejecutarse bajo la dirección de un Técnico distinto al autor del proyecto, así como los contenidos técnicos de las obra, mediciones, cuadro de precios, presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios; así como los determinados en la Ordenanza reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización.

### Artículo 6.27 APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

- 1.- Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán de conformidad con lo establecido en el artículo 99 LOUA.
- 2.- En los casos antes expresados en que las obras de urbanización puedan incluirse como complementarias al proyecto de edificación, tales

obras se entenderán aprobadas con ocasión de la concesión de la licencia de urbanización

- a) Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio Histórico, estatal y autonómica.
- b) Los regulados expresamente en estas Normas.

## CAPÍTULO VI. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.

### Artículo 6.28 CLASE DE INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.

1.- Genéricos:

a) Los Planes Especiales de Protección; tendrán el contenido y las determinaciones del artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

b) Las Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

c) Los Catálogos de Bienes Protegidos que conforme a lo previsto en el artículo 16 LOUA puedan aprobarse como complementarios del presente Plan o de su planeamiento de desarrollo. Cuando los instrumentos de Planeamiento o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el instrumento de Planeamiento. Los catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

2.- Específicos del patrimonio histórico y arquitectónico:

- 3.- Instrumentos de Protección del Medio Físico:
  - a) Los Estudios e Informes previstos en la legislación ambiental, estatal y autonómica.
  - b) Los Análisis de efectos ambientales, para el control de las actuaciones que puedan originar efectos previsiblemente notables en el medio circundante (urbano o rural) el Ayuntamiento podrá exigir o realizar estudios de impacto o efectos ambientales de carácter y competencia municipal en los que se pueda evaluar las consecuencias de la actuación, ya sean edificaciones, instalaciones u obras.
  - c) Los Informes sectoriales sobre materia ambiental, solicitados por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte al organismo competente sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta a la luz de las Normas y Planes sectoriales.

4.- Instrumentos de Protección del medio urbano:

- a) La Ordenanza Municipal de vallas Publicitarias.
- b) Cualquier otra Ordenanza Especial, en relación a dichos espacios o a sus elementos.



## **TÍTULO SÉPTIMO. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.**

### **CAPITULO I. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**

#### **Artículo 7.1 PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO: FINES.**

El Ayuntamiento de Roquetas de Mar, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, está obligado al mantenimiento y gestión del Patrimonio Municipal del Suelo con las siguientes finalidades:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención municipal en el mercado del suelo, de entidad suficiente, para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

#### **Artículo 7.2 BIENES Y RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**

1.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía el Patrimonio Municipal del Suelo está integrado por los bienes y recursos siguientes:

3.- El Patrimonio Municipal del Suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

#### **Artículo 7.3 REGISTRO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**

El Ayuntamiento de Roquetas de Mar llevará un Registro de los bienes y derechos integrantes del Patrimonio Municipal del suelo que tendrá un carácter público, comprensivo, en los términos que se precise reglamentariamente, de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones y cesiones de bienes y el destino final de éstos. Dicho registro estará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria, en los términos que a tal fin se precisen reglamentariamente.

#### **Artículo 7.4 GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**

1.-La gestión del Patrimonio Municipal del Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades que para éste establece la legislación urbanística, siéndole aplicable el régimen previsto para los bienes patrimoniales de las Entidades Locales, en defecto de previsión expresa de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- La gestión de dicho patrimonio podrá ejercitarse usando todas las formas previstas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para la ejecución del planeamiento.

3.- El Ayuntamiento de Roquetas de Mar, para la constitución, ampliación y, en general gestión, del Patrimonio Municipal del Suelo puede recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria, sobre sus bienes integrantes del mismo, en los términos previstos por la legislación aplicable.

4.- Los ingresos procedentes de la explotación o enajenación de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo deberán aplicarse

a) Los bienes patrimoniales del Ayuntamiento de Roquetas de Mar que por decisión de éste se incorporen al Patrimonio Municipal del Suelo.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de cesiones que correspondan a la participación del Ayuntamiento en el aprovechamiento urbanístico, por ministerio de la Ley o en virtud de convenio urbanístico.

c) Los terrenos y construcciones adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los casos en que esta sustitución proceda conforme a la legislación urbanística y demás de aplicación.

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizables, los derivados de las multas impuestas como consecuencia de infracciones urbanísticas.

e) Los terrenos y construcciones adquiridos por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

f) Los recursos derivados de la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo y los adquiridos por aplicación de tales recursos.

g) Cualquier otro que se prevea por la legislación aplicable.

2.- Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del suelo estarán sometidos al régimen que para ellos establece la legislación urbanística y, conforme a lo dispuesto en el artículo 69.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el sometimiento a dicho régimen jurídico será independiente de la constitución formal de dicho patrimonio.



por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar a la conservación y ampliación de dicho patrimonio.

5.- La gestión del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes al mismo, cuyo capital social sea exclusivo del Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

6.- El Ayuntamiento en la gestión del Patrimonio Municipal del suelo atenderá a los cauces de colaboración inter administrativa con otras Administraciones titulares de bienes integrantes de dicho patrimonio en el término municipal de Roquetas de Mar, todo ello, en los términos que se establezcan en la legislación administrativa.

#### **Artículo 7.5 DESTINO DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**

1.- Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal del Suelo deberán, de acuerdo con su calificación urbanística, ser destinados:

- a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en la mejor gestión del Patrimonio Municipal del Suelo.
- b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente.
- c) A cualquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste y tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal del Suelo

y así se declare motivadamente en contemplación de su interés público o social.

2.- Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión del Patrimonio Municipal del Suelo se destinarán a:

- a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo.
- c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación, y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada. Estas acciones se encuadrarán tanto en cualquier punto del Suelo Urbano Consolidado que el Ayuntamiento considere de interés, como en los llamados Ámbitos Urbanos de Recuperación definidos en el artículo 4.3 y grafiados en el POP 13.

3.- Este Plan General precisa que el porcentaje máximo de los ingresos que pueden aplicarse a estos destinos será el 25 por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo.

#### **Artículo 7.6 DISPOSICIÓN DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**

Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo podrán ser:

- a) Enajenados por cualquiera de los procedimientos previstos por la legislación para la enajenación de bienes de las Entidades locales, salvo el de adjudicación directa. La enajenación se realizará preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, asimismo, el concurso será preceptivo cuando los bienes se destinen a usos declarados de interés público, en los términos previstos en las presentes normas. Los pliegos que rijan tales enajenaciones contendrán como mínimo los plazos para la realización de la urbanización, y urbanización en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor del aprovechamiento urbanístico que tenga atribuido ya el terreno.
- b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior a su valor urbanístico, cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos declarados de interés público a que se refiere el apartado 1.b) del artículo 7.5. de estas normas, directamente o mediante convenio establecido a tal fin a Administraciones públicas territoriales y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.
- c) Cedidos gratuitamente o por precio, que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.
- d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) de este artículo o de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que éstos se hayan regido.

## CAPITULO II. DERECHO DE SUPERFICIE

### Artículo 7.7 DERECHO DE SUPERFICIE.

- 1.- El Ayuntamiento de Roquetas de Mar, y demás Entidades Públicas, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes de Patrimonios Públicos del Suelo que les correspondan con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.
- 2.- La concesión del derecho de superficie por el Ayuntamiento y demás entidades públicas y su constitución por los particulares gozará, en los términos previstos por la legislación urbanística, de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.
- 3.- En cuanto a su régimen jurídico se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.

## **TITULO OCTAVO. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. LA DISCIPLINA URBANÍSTICA**

### **CAPÍTULO I. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.**

#### **Artículo 8.1 INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.**

El presente Capítulo, siguiendo el contenido de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística de aplicación supletoria en tanto se produzca el desarrollo reglamentario de la expresada Ley andaluza, contempla la regulación de la actividad de concesión de licencias urbanísticas, la actividad de inspección y disciplina urbanística y la actividad de conservación de usos, específicamente a través de la actuación municipal mediante órdenes de ejecución.

#### **SECCIÓN 1ª. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

##### **Artículo 8.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

Cualquier ciudadano podrá solicitar la información urbanística que necesite, especialmente la relacionada con la concesión de licencias urbanísticas, según el contenido de las presentes normas.

##### **Artículo 8.3 SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.**

1. La persona física o jurídica que solicite la concesión de una licencia urbanística podrá pedir al Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno

de las alineaciones y rasantes oficiales que correspondan a una finca de su propiedad.

2. La solicitud para el señalamiento de éstas deberá acompañarse de un plano de situación de la finca a escala no menor de 1:2.000, en el que se refleje la posición de ésta respecto a las calles y se especifiquen las cotas de las distintas lindes de la parcela y las distancias a las esquinas de las calles inmediatas.

3. La señalización se efectuará según el siguiente procedimiento:

- a) Como requisitos previos será necesario el pago de la tasa correspondiente, y que el terreno esté libre de obstáculos que impidan el replanteo.
  - b) El Ayuntamiento fijará el día y la hora del replanteo, con citación al solicitante, que puede delegar en otra persona autorizada previamente por él.
  - c) Junto con el funcionario municipal, podrá asistir al replanteo, además del solicitante o la persona autorizada, un técnico designado por éste.
  - d) El funcionario municipal procederá a marcar en el terreno, con puntos o referencias precisas, las líneas y rasantes que correspondan.
  - e) La señalización se hará constar en un plano o croquis de replanteo por duplicado, firmado por el funcionario municipal, y se entregará una copia al interesado o persona que lo represente.
4. El plazo de entrega del plano justificativo del replanteo, elaborado a partir del plano o croquis dibujado en el terreno en presencia del solicitante será de un mes, a contar desde el día en que la solicitud fue presentada por el solicitante en el Ayuntamiento.

#### **Artículo 8.4 SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES Y LICENCIA MUNICIPAL.**

1. Todo propietario, promotor, empresario de las obras, o técnico director que acometa, dentro del Municipio de Roquetas, alguno de los actos sujetos a licencia, deberá, antes de iniciar los trabajos u obras, ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento y, en caso necesario, obtener el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, si es que fuera preciso por la propia naturaleza de las obras.

2. Las obras se ejecutarán con arreglo a las condiciones de la licencia otorgada según proyecto (en caso necesario), y bajo la dirección de técnicos competentes.

#### **SECCIÓN 2ª. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LICENCIAS.**

##### **Artículo 8.5 ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA.**

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 169 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, estarán sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes conforme a dicha Ley o la legislación sectorial que resulte de aplicación, los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, incluido el subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes:

- a) Las parcelaciones urbanísticas, salvo que sean consecuencia de proyectos de reparcelación debidamente aprobados, o que se declare innecesaria la licencia.
- b) Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

- c) Las obras de vitalidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, disposición interior o aspecto exterior, y las de demolición de las obras, edificaciones e instalaciones existentes, salvo en los supuestos de ruina física inminente.
- e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.
- f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por normativa especial o por éste u otros instrumentos de planeamiento.
- g) Cualquiera de los actos que se determinan específicamente en el presente Plan General de Ordenación Urbanística.
2. Están también sujetos a previa licencia municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio público.
3. No están sujetas a previa licencia las actividades que sean consecuencia de las órdenes de ejecución para obras de conservación y mejora a que se refiere el artículo 158 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
4. Cuando los actos a que se refiere este artículo sean promovidos por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar dentro de su término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

#### **Artículo 8.6 ACTOS PROMOVIDOS POR OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.**

Cuando los actos a que se refiere el artículo anterior sean promovidos por una Administración Pública, distinta del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, o sus entidades adscritas o dependientes de la misma están sujetos también a licencia municipal, salvo en los supuestos previstos en el artículo 170 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en los que se estará a lo previsto en dicho precepto.

#### **Artículo 8.7 CONTENIDO DE LA LICENCIA.**

1. Cuanto se establezca en estas Normas, respecto a condiciones de uso, edificabilidad y tipologías, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de licencia.
2. Los titulares de una licencia, así como las personas implicadas en la ejecución de obras para las que se otorga, deben respetar las cláusulas reflejadas en ella, así como su contenido implícito derivado del alcance de estas Normas, según la clase de suelo y las condiciones de calificación urbanística.
3. No podrá justificarse la vulneración de disposiciones legales o normativas por silencio o falta de contenido de la licencia. En el caso de que se dé esta insuficiencia, las personas implicadas en la ejecución de la obra deberán dirigirse al Ayuntamiento en demanda de información que complementa ese contenido.
4. En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación impropiciada, los perjudicados podrán reclamar al Ayuntamiento o Administración responsables el resarcimiento de daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los

requisitos establecidos en la legislación que regula, con carácter general, dicha responsabilidad. En ningún caso, habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia grave imputable al perjudicado.

**Artículo 8.8 OTRAS CONDICIONES APLICABLES.**

La licencia urbanística se otorgará según las condiciones contenidas en estas Normas y la legislación urbanística. Además, habrá de cumplir las condiciones exigibles por otras legislaciones o normas específicas existentes o que se puedan establecer.

**Artículo 8.9 PLAZOS.**

1. Las licencias de edificación o construcción habrán de determinar el plazo en que deben concluirse. Cuando no se establezcan éstos, se entenderán otorgadas, conforme a lo dispuesto en el artículo 173 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y tres años para la terminación de éstas.

2. El Ayuntamiento podrá conceder prórrogas de los plazos por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente establecido, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos establecidos en la licencia, siempre que la licencia se conforme a la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

**Artículo 8.10 CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.**

1. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier persona declarará la caducidad de la licencia, previa audiencia a su titular, una vez incumplidos cualquiera de los plazos a que se refiere el artículo anterior.

2. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar o proseguir los actos si no se solicita y obtiene además nueva licencia.

3. El incumplimiento de tales plazos y, en su caso de sus prórrogas, y previa declaración de caducidad, en los términos previstos en el artículo 173 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, dará lugar, si no se solicita nueva licencia en el plazo de dos meses o solicitada es denegada, la constitución de la parcela o solar en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los artículos 150 a 152 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Artículo 8.11 OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LICENCIAS.**

1. La concesión de licencia urbanística obliga a su titular (sin perjuicio de otros deberes), a lo siguiente:

- a) Satisfacer los gastos que ocasione al Ayuntamiento como consecuencia de la actividad autorizada.
- b) Reparar o indemnizar los daños que causen en la urbanización o elementos urbanísticos existentes.
- c) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo que duren las obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones el Ayuntamiento fijará en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario previamente a la concesión de licencia, cuyo valor mínimo será el del coste de las obligaciones que se garanticen, sin que en ningún caso pueda ser inferior al 10% del presupuesto de ejecución.



#### **Artículo 8.12 LICENCIAS URBANÍSTICAS DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 174 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con la nueva ordenación urbanística de aplicación, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento prevalente o la innovación del vigente al tiempo de otorgamiento de aquéllas, y los actos autorizados por estas aún no hayan concluido, el Ayuntamiento, cuando la iniciación o finalización de tales actividades pudiera de forma apreciable llegar a dificultar la nueva ordenación, podrá:

- a) Declarar, motivadamente y previa audiencia de los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística. Esta declaración conllevará la inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos amparados por ella no se hayan iniciado, y la paralización inmediata de los actos de edificación amparados por la misma cuando éstos se hayan iniciado. En ambos casos por un plazo máximo de cuatro meses.
- b) Dentro del periodo de vigencia de la suspensión y previa audiencia de los interesados, declarar la revocación de la licencia en todo o en parte, determinándose los términos y condiciones en que los actos puedan ser iniciados, continuados o finalizados. Se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

#### **SECCIÓN 3ª. PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD Y CONCESIÓN DE LICENCIAS.**

##### **Artículo 8.13 PROCEDIMIENTO.**

La presente Sección describe el proceso de solicitud y obtención de licencias urbanísticas, definiendo los siguientes aspectos:

- a) Contenido formal de la solicitud.
- b) Documentación necesaria, según una clasificación precisa del tipo de obras.
- c) Requisitos de los proyectos técnicos en caso necesario.
- d) Definición de deficiencias subsanables e insubsanables, e implicaciones de su existencia.
- e) Ejecutividad de la licencia a partir de su notificación.

#### **Artículo 8.14 CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA.**

1. Las solicitudes de licencia urbanística se formularán en el impreso oficial correspondiente, suscrita por el interesado (o por su representante legal), con el siguiente contenido formal:

- a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del documento nacional de identidad del interesado, cuando se trate de persona física. Razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica.
- b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando se actúe por representación.
- c) Situación y superficie.
- d) Índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.
- e) En todo caso, y sin perjuicio de lo que se dispone en los artículos siguientes, definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, y del subsuelo que se pretenden realizar mediante el documento oportuno, que cuando corresponda será un proyecto técnico.

- 2. La competencia para el otorgamiento de la licencia vendrá determinada por la legislación de Régimen Local vigente en cada momento.
- 3. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier actividad al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con diez días de antelación y en ningún caso se iniciará sin que, en caso que procediese, estar presentado al Ayuntamiento y aprobado por éste el correspondiente proyecto de ejecución.
- 4. La resolución denegatoria del otorgamiento de licencias deberá ser motivada en todo caso.
- 5. En todo caso, el procedimiento del otorgamiento de la licencia urbanística se coordinará con el de apertura o actividad en los términos que resulten de la aplicación del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, sus reglamentos de desarrollo y demás normativa sectorial de aplicación.

**Artículo 8.16 CLASES DE ACTIVIDADES A LOS EFECTOS DE LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LOS DIVERSOS TIPOS DE LICENCIA.**

Las actuaciones sujetas a licencia urbanística, a los efectos de determinación de documentos necesarios para su otorgamiento, se clasifican en:

- a) Actuaciones de parcelación se consideraran como tales las definidas en el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- f) El documento que acredite la disponibilidad del suelo en el que se proyecte la obra, edificación o instalación en los términos exigidos por la Ley de Ordenación de la Edificación.

- g) Lugar y fecha.

2. La solicitud de licencia se presentará en el Registro General del Ayuntamiento.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según el acto sujeto a licencia y su clasificación se definen en las Normas siguientes. En todo caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se aportarán junto con la solicitud las autorizaciones o informes que la legislación sectorial exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la utilización u ocupación del dominio público se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

4. Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos clasificados como suelo no urbanizable y tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1B) b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía o a Actuaciones de Interés Público sobre estos terrenos previstas en el artículo 52.1.C) de dicha Ley, se requerirá la previa aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

**Artículo 8.15 OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA.**

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y ordenación urbanística que sea de aplicación, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.

- b) Las Actuaciones de Obras de Urbanización las de tal naturaleza que se realicen al margen de Proyectos de Urbanización y por lo tanto requieran el otorgamiento de licencia municipal.
- c) De movimientos de tierras considerándose como tales los desmontes, explanaciones, excavaciones, construcción de terraplenes, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras de urbanización o edificación a ejecutar en un proyecto aprobado con anterioridad.
- d) De nueva planta, ampliación o reforma de edificios considerándose como tales tipos de obras las siguientes:
- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.
  - Las obras de ampliación de edificios e instalaciones existentes de toda clase.
  - Las modificaciones o reformas que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
  - Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
  - Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
  - Las obras e instalaciones de servicios públicos.
  - El uso del suelo sobre el que se sitúan las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
  - Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- Dichos tipos de obras se subclasifican a su vez, a los efectos de estas Normas en:
- Obras de restauración y reforma, que son aquellas orientadas a la conservación de la totalidad de las partes de la edificación o la instalación y la recuperación de las partes desaparecidas, utilizando respectivamente (según se trate de restauración o reforma) sistemas estructurales, constructivos y ornamentales originales de la edificación o de nueva tecnología, aunque siempre manteniendo el carácter propio de la construcción.
  - Obras de reestructuración, que fienden a la reutilización del edificio existente con conservación de partes existentes y demolición y sustitución de elementos en mal estado o no utilizables. Los sistemas a utilizar en las obras podrán ser de nuevas tecnologías.
  - Obras de vaciado del edificio, que consisten en la sustitución de la edificación existente con conservación de fachada y, en todo caso, de la tipología o morfología de la edificación.
  - Obras de nueva planta, que consiste en plantear sobre un solar sin edificar un nuevo edificio, con las características descritas en la licencia, otorgada según las condiciones del PGOU.
- e) De transformación de usos, de edificios e instalaciones.
- f) De demolición considerándose como tales cualquier demolición salvo que existe una previa declaración de ruina.
- g) De actividades industriales y agrícolas en relación con las licencias para nueva planta, ampliación o reforma de las instalaciones industriales o relacionadas con las actividades agrícolas. Específicamente, las actividades subterráneas destinadas a aparcamiento o cualquier otro uso a realizar en el subsuelo.
- h) De apertura, considerando como tales la primera utilización de edificios o instalaciones en general.
- i) De obras menores los efectos de estas Normas, se definen como obras menores las siguientes:
- Las realizadas en la vía pública relacionadas con otro tipo de obras, siempre que la licencia de estas últimas no contengan otorgamiento de licencia para realizarlas las primeras.

- Obras auxiliares de otras construcciones no abarcadas por la licencia principal.
- Pequeñas obras de reparación, modificación o adentamiento de edificios.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos no contenidos en la licencia de actividad industrial.
- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a la vía pública.
- Instalación de maquinarias para comercios.
- Colocación de vallas o cercas de precaución de obras o solares, de carácter provisional o definitivo.
- Construcción de puentes, andamios y similares.
- Ejecución de cataras, pozos y sondeos de explotación.
- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno.
- Construcción o instalación de barracas provisionales de obras.
- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones higiénicas y estéticas.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pinturas, estuco y recuperación de fachadas de edificios.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas. Colocación de rejillas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañiles.
- Construcción de pozos y fosas sépticas.
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.
- Construcción y modificación de escaparates e instalaciones de marquesinas en el comercio.
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas de edificios.

- Reparación de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
  - Construcción o derribo de cubiertas provisionales.
- j) El resto de obras posibles que requieran licencia urbanística, sólo necesitarán la documentación y los requisitos exigidos con carácter general por el artículo 8.14 de las presentes Normas

**Artículo 8.17 DOCUMENTACIÓN EXIGIDA EN LAS ACTUACIONES DE PARCELACIÓN.**

1. Con la solicitud de licencia de parcelación se adjuntarán, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se haga referencia al presente PGOU o al planeamiento urbanístico de desarrollo donde se establezcan las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifiquen técnica y jurídicamente las operaciones de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
- b) Informe urbanístico, en caso de que se hubiera solicitado, sobre las condiciones de las fincas a que se refiere la parcelación.
- c) Nota simple de la finca o fincas objeto de parcelación, expedido por el Registro de la Propiedad.
- d) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000.
- e) Plano topográfico a escala 1:500 en el que se sitúen las lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de estas Normas.

2. La documentación descrita se presentará por triplicado y en soporte informático.

- d) Plano de perfiles de los terrenos, en escalas normalizadas según Norma UNE 1026 y Norma DIN 820.
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados, en escalas normalizadas según Norma UNE 1026 y Norma DIN 820..
- f) Presupuestos separados de las obras e instalaciones; con resumen general. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de la contrata.
- g) Pliego de Condiciones Económico Facultativas, que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas, y del plazo total.

3. La documentación descrita se presentará por triplicado y en soporte informático.

#### **Artículo 8.19 DOCUMENTACIÓN EXIGIDA EN LAS ACTUACIONES DE MOVIMIENTO DE TIERRAS.**

- 1.- Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:
- a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.
  - b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiera la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y el arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte de terraplén.
  - c) Planos de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de las obras a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en

#### **Artículo 8.18 DOCUMENTACIÓN EXIGIDA EN LAS ACTUACIONES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
- b) Informe urbanístico, en caso de que se hubiera solicitado, sobre las condiciones de las fincas a que se refiere las obras de urbanización.
- c) Proyecto técnico (que se referirá a obras ordinarias).
- d) Plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2. El proyecto técnico de obras ordinarias estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

- a) Memoria Descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
- b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el planeamiento urbanístico en el que estén incluidas.
- c) Plano topográfico en el que se indique la edificación y el arbolado existente, en escalas normalizadas según Norma UNE 1026 y Norma DIN 820.



relación a la propia obra, que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

- d) Memoria técnica, referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

2.- El Ayuntamiento exigirá un informe geotécnico del terreno o solar cuando el volumen de los terrenos a mover así lo aconseje para la seguridad de personas o bienes.

3.- La documentación descrita se presentará por triplicado y en soporte informático.

4.- El peticionario de la licencia asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte y movimientos de tierra en general a que se refiere la licencia se ejecuten por una empresa constructora competente.

#### **Artículo 8.20 DOCUMENTACIÓN NECESARIA EN LAS LICENCIAS DE NUEVA PLANTA, AMPLIACIÓN O REFORMA DE EDIFICIOS.**

1.- Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Copia de plano acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, é Informe sobre las condiciones urbanísticas de las fincas afectadas por la licencia.
- b) Proyecto técnico.

2.- El proyecto técnico a que se refiere el párrafo anterior contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar que las obras se ajustan al presente PGOU y a la legislación urbanística. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria, en la que se describan los datos básicos, en especial la referencia de la adecuación de las obras a las condiciones urbanísticas de la parcela.
- b) Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas que limitan la manzana en que se sitúa la parcela. En este plano se acotará la distancia de las obras al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicará la orientación y las alineaciones y rasantes oficiales.
- c) Plano topográfico en el que se indique la edificación y el arbolado existentes.
- d) Plano de las construcciones existentes en las fincas colindantes, con el fin de que se puedan apreciar los posibles condicionantes que, para la licencia solicitada, puedan derivarse.
- e) Planos de plantas y alzados necesarios para entender los objetivos del proyecto y su forma de materialización. Estos planos podrán ser a escala 1:50 ó 1:100, y estarán acotados.
- f) Indicación de los canales de acceso y las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de la potencia y caudales necesarios en cada uno de los tipos de servicios.
- g) Justificación expresa de que el proyecto cumple con las diversas Normativas específicas de aplicación.
- 3.- Las autorizaciones e informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia.
- 4.- La documentación descrita se presentará por triplicado y en soporte informático.



7. La expresión gráfica detallada del resultado morfológico de la edificación como aplicación del uso transformado en el entorno de la manzana o unidades afectadas.

8. Cuando la solicitud de licencia para alterar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplimentarse los documentos necesarios contemplados para la realización de tal obra

9. La documentación antes descrita se presentará por triplicado y en soporte informático.

#### **Artículo 8.22 DOCUMENTACIÓN NECESARIA EN LAS LICENCIAS DE DEMOLICIÓN.**

1.- La solicitud de licencia para demoliciones y derribos de construcciones existentes se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente, e ira acompañada de proyecto técnico con el contenido que mas adelante se detalla, suscrito por técnico competente para la redacción del mismo y visado por el correspondiente colegio profesional. Con la solicitud de licencia se acompañarán al menos, los siguientes documentos:

- 1.-Plano de emplazamiento a escala 1:500.
- 2.-Planos de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole de la demolición.
- 3.-Memoria Técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o fincas colindantes.
- 4.-Documento acreditativo de que el petitionerio asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente.

#### **Artículo 8.21 DOCUMENTACIÓN NECESARIA EN LAS LICENCIAS DE TRANSFORMACIÓN DE USO.**

1.- Cuando se solicite licencia para la alteración objetiva del uso de un edificio existente, o parte de él, con independencia de las condiciones previstas en cada caso en el PGOU, y siempre que no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañará, los siguientes documentos:

1. Memoria Justificativa detallada del nuevo uso propuesto, con indicación de si se halla autorizado a través de la aprobación del Estudio de Transformación.
2. Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se indique claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas.
3. Planos de plantas, alzados y secciones necesarias para el adecuado entendimiento del proyecto.
4. Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes, expresando potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen substancialmente.
5. Justificación expresa de que el proyecto cumple con las diversas normativas específicas de aplicación.
6. Certificación expedida por técnico competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo, y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

- b) Características del local o edificio, refiriendo la situación, su altura libre, la superficie ocupada, la descripción de accesos, escaleras, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas que sean de aplicación para la prevención de incendios.
- c) Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.
- d) Relación de maquinaria autorizada y solicitada con indicación de sus características y potencias totales y computables a efectos de aplicación de límites.
- e) Proceso industrial con descripción de las distintas fases que comprende y la necesaria transformación de la materia prima hasta dar lugar a los productos terminados.
- f) Producción. Cantidad producida, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el almacenamiento y destino de éstos.
- g) Posibles repercusiones sobre el entorno. Ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio o explosión, con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas para su reducción a límites admisibles.
- h) Número de empleados en plantilla.
- i) Edificios de uso público, ubicados en las proximidades.

5.-Fotografías de la edificación a demoler, especialmente de la fachada.

6.-La documentación descrita se presentará por triplicado y en soporte informático.

#### **ARTÍCULO 8.23 DOCUMENTACIÓN NECESARIA EN LAS LICENCIAS DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES.**

1.- Con la solicitud de licencia de apertura de actividades industriales previstas en la Ley 7/94 de la Junta de Andalucía, de Protección Ambiental, y de instalaciones técnicas de acondicionamiento, elevación y afines, y para otras actividades industriales se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Informe urbanístico, en caso de que se hubiera solicitado, sobre las condiciones urbanísticas de la parcela sobre la que se solicita la licencia.
- b) Proyecto técnico.
- c) Relación de los vecinos colindantes.

2.- El proyecto técnico contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si la actividad o instalaciones cuya licencia se solicita, se ajusta a las Ordenanzas sobre la materia y demás legislación cuya aplicación sea competencia municipal.

3.- El proyecto se integrará por los siguientes documentos:

- a) Clasificación de la actividad. Su clasificación se registrará mediante los anexos de la ley 7/1.994 de protección ambiental, salvo que exista una ordenanza particular que los regule.

## j) Presupuesto.

4.- La documentación descrita anteriormente se presentará por triplicado y en soporte informático.

#### **Artículo 8.24 DOCUMENTACIÓN NECESARIA EN LAS LICENCIAS DE OBRAS MENORES.**

1.- Las solicitudes de licencias de obras menores irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describa, de forma escrita o gráficamente, las obras con indicación de su extensión y situación.

2.- En los casos en que las obras afecten a elementos de instalaciones o a la colocación de elementos andamiaje auxiliar (puentes, andamios, acodamientos, etc.), el Ayuntamiento podrá exigir:

- a) Presentación de planos firmados por técnico competente.
- b) Dirección de la obra por técnico competente, mediante hoja en la que se asume la dirección de obra, hoja visada por el correspondiente Colegio profesional.

#### **Artículo 8.25 DOCUMENTACIÓN NECESARIA EN LAS LICENCIAS DE INSTALACIÓN DE GRÚAS.**

1.- Proyecto de instalación, en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y el carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrido, firmado por técnico competente, arquitecto autor del proyecto o el director de las obras.

La localización de la grúa deberá ser en el interior del solar objeto de obras, salvo causas que justifiquen la imposibilidad material de ubicarla en él, en cuyo caso si tuviera que instalarse en vía pública, se indicará el

espacio máximo a ocupar por la base de apoyo y las medidas de seguridad vial a adoptar.

2.- Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a asumir la responsabilidad de su instalación, hasta dejarlas en perfectas condiciones de funcionamiento y su desmontaje.

3.- Certificación de la compañía aseguradora donde se acredite que la grúa a instalar (con indicación de la marca y número de fabricación o identidad) se encuentra incluida en la Póliza de seguros contratada con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de ella y su estancia en obra.

4.- Autorización de su puesta en servicio emitida por quien tenga la competencia a tales efectos.

#### **Artículo 8.26 REQUISITOS DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS.**

1.- En los casos en los que sea necesaria la presentación de un proyecto técnico, éste estará firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

2.- La documentación de los proyectos se presentará doblada a la medida A4 (UNE).

3.- Si las características del dibujo exigieran la confección de planos a una medida superior a la razonable, se utilizarán para su confección, escalas más reducidas de las previstas por estas Normas.

#### **Artículo 8.27 DEFICIENCIAS SUBSANABLES Y NO SUBSANABLES.**

1.- Si el proyecto se ajustase estrictamente al contenido de este PGOU, el planeamiento urbanístico de desarrollo y la legislación urbanística aplicable, y si se hubieran cumplimentado todas las obligaciones impuestas por este Título, el Ayuntamiento, a través de su servicio de urbanismo, otorgará la licencia.

al interesado para que las subsane dentro de los plazos establecidos en la legislación Reguladora del Procedimiento administrativo.

#### **Artículo 8.28 NOTIFICACIÓN.**

Las resoluciones de las peticiones de licencias se notificarán al solicitante y a las personas que hubieran comparecido en el expediente en los términos establecidos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo.

#### **SECCIÓN 4ª. EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES.**

##### **Artículo 8.29 RÉGIMEN APLICABLE A LA EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES.**

- 1.- Las obras e instalaciones deberán ejecutarse de acuerdo con el contenido implícito, explícito y condiciones especiales de la licencia otorgada para su construcción, con estricta sujeción al contenido de estas Normas.
- 2.- Las obras de reforma, adición o ampliación, deberán efectuarse de modo que no impida la normal utilización del edificio, o, en todo caso, la perturbe en la menor medida posible.

##### **Artículo 8.30 OBLIGACIONES OBSERVABLES EN LA EJECUCIÓN DE LA OBRA.**

Durante la ejecución de las obras, el propietario deberá cumplir las siguientes obligaciones mínimas:

- a) Construir un vado si la obra exige el paso de camiones por la acera.

2.- Cuando de los informes de los Servicios Técnicos Municipales, o de los organismos de la Administración que, en su caso tuvieran que informar, resultasen deficiencias, se distinguirá cuáles son subsanables y cuáles no.

3.- Son deficiencias no subsanables aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto.

4.- En todo caso, son no subsanables, las siguientes deficiencias:

- Señalar erróneamente la calificación urbanística que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
- Proyectar las obras o instalaciones para usos prohibidos.
- Aplicar coeficientes de edificabilidad superiores a los permitidos. Aplicar coeficientes de ponderación de usos incorrectos.
- Materializar un aprovechamiento superior al susceptible de apropiación por el propietario si antes no ha realizado las correspondientes operaciones de compensación previstas en estas Normas.
- Rebasar el número de plantas previstas por estas Normas.
- No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos por el PGOU o el planeamiento urbanístico de desarrollo.
- No ajustarse a la normativa sobre prevención contra incendios.

5.- Las peticiones de licencia con deficiencias no subsanables serán denegadas.

6.- Se entienden como deficiencias subsanables a aquellas deficiencias no comprendidas en el párrafo c) y d) de esta Norma. Estas se notificarán

- b) Establecer una valla protectora y otros elementos de precaución. Las vallas serán desmontables, opacas y de 2,00 m. de altura única.
  - c) Conservar la acera correspondiente de la finca.
  - d) Cartel anunciador de la obra de acuerdo con el formato municipal aprobado.
  - e) Solicitar la correspondiente reserva de espacio público
- hacerse en el plazo máximo de siete días, para que no sea suspendida la ejecución de la obra.
- 3.- Si la renuncia fuese por obras que afecten a la estructura del edificio, el técnico deberá ser sustituido de forma inmediata o ser paralizada la obra, que no podrá reanudarse mientras no se notifique la designación y aceptación del nuevo técnico, en la forma antes establecida, y se hayan confirmado o rectificado por éste los documentos presentados al efecto por el anterior, referentes a trabajos, detalles, precauciones, programa y coordinación de los mismos.

#### **Artículo 8.31 DIRECCIÓN TÉCNICA DE LA OBRA.**

- 1.- En caso de ser preceptiva la dirección técnica de las obras, el propietario, promotor o sus representantes, comunicarán al Ayuntamiento la persona designada como director de ellas y la aceptación efectiva de dicho facultativo.
- 2.- Esta comunicación se extenderá en los impresos oficiales correspondientes y deberán contener el visado oficial del Colegio al que pertenezca el técnico.
- 3.- Toda obra iniciada sin cumplir los requisitos anteriores, se considerará carente de dirección técnica y será suspendida hasta el cumplimiento de dicho requisito.

#### **Artículo 8.32 RENUNCIA DE TÉCNICOS A LA DIRECCIÓN DE OBRA.**

- 1.- Si el técnico designado como director de obra deja de actuar en ella, debe comunicarlo al Ayuntamiento, expresando la causa de la renuncia, en impreso oficial, visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- 2.- Para poder continuar la obra el propietario o promotor deberá nombrar un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, siguiendo los requisitos establecidos en la Norma anterior. Esta notificación deberá

#### **Artículo 8.33 CAMBIO DE EMPRESA CONSTRUCTORA.**

El cambio de empresa constructora deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento, en un plazo máximo de siete días, mediante notificación que contenga el nombre, domicilio o razón social y D.N.I. o tarjeta de identificación fiscal del nuevo constructor.

#### **Artículo 8.34 MODIFICACIONES DE PROYECTO.**

- 1.- Si durante la ejecución de la obra fuere necesario introducir variaciones en el proyecto que represente cambios substanciales en éste, deberá solicitarse nueva licencia.
- 2.- Si estas modificaciones no fueran substanciales, a juicio del director técnico de la obra, se culminarán los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia, que deberá presentar los documentos gráficos y escritos precisos para poder apreciar la naturaleza e importancia de las variaciones, su justificación y adecuación a la normativa. Estos documentos deberán ser aprobados antes de la licencia de primera ocupación o apertura.
- 3.- Cualquier modificación que se realice sin haber cumplido en cada caso los requisitos anteriores, se considerará de obra nueva o de reforma sin licencia, y dará lugar a las responsabilidades pertinentes y a la obligación de hacer efectivas las tasas y recargos de aplicación.



cuando sean citados al efecto, así como a franquear la entrada a la finca al funcionario de la inspección. En caso de incumplimiento de estos deberes el servicio encargado de la inspección podrá suspender provisionalmente las obras, dando cuenta inmediata a la autoridad municipal para la resolución que proceda.

3.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 179 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el ámbito de las competencias municipales, en el ejercicio de sus funciones los inspectores gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad. Estando facultados para requerir y examinar todos los documentos relativos al instrumento de planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación los actos en realización a la legislación y la ordenación urbanística aplicables y a obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Estando las Administraciones Públicas y los particulares obligados a prestarle la colaboración que precisen. La negativa no justificada a facilitar la información requerida por los inspectores, constituirá obstrucción a la actividad de inspección y tendrá, de conformidad con la legislación aplicable, la consideración administrativa y, en su caso, disciplinaria.

4.- Son fines primordiales de la inspección urbanística, en el ámbito de competencias municipales, los siguientes:

- Velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística.
- Vigilar, investigar y controlar la actividad de todos los implicados en la actividad de ejecución.
- Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Informar a la Administración y Autoridades competentes sobre la adopción de medidas cautelares y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación urbanística.
- Colaborar con las administraciones competentes.
- Desempeñar cuantas funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquéllas que le sean asignadas reglamentariamente.

#### **Artículo 8.35. DOCUMENTACIÓN EN EL LUGAR DE LA OBRA.**

En toda obra debe existir, para que pueda ser inspeccionada por funcionarios municipales, la siguiente documentación:

- a) Documento acreditativo de la concesión de la licencia.
- b) Documento acreditativo de la comunicación de la efectividad de la dirección técnica y, en su caso, del nombramiento del técnico encargado de la obra por parte de la empresa constructora.
- c) Copia del plano acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes.
- d) Demás documentos recogidos en la legislación sectorial.

#### **Artículo 8.36 SEÑALAMIENTO PREVIO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS.**

Cuando lo estime conveniente, el Ayuntamiento podrá exigir la determinación obligatoria de alineaciones y rasantes, que será imprescindible para iniciar la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros o cierres en los tramos lindantes con la vía pública.

#### **Artículo 8.37 INSPECCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS.**

1.- Durante la ejecución de obras sujetas a licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente.

2.- La inspección comprenderá cuantos actos estime necesarios el funcionario actuante. El titular de la licencia o su representante, así como el director técnico, están obligados a asistir a los actos de inspección



infracciones observadas y las medidas provisionales que se han adoptado a causa de éstas infracciones.

#### **Artículo 8.39 ABANDONO Y PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS.**

Las obras deberán terminarse en el plazo contemplado en el plazo establecido en la respectiva licencia o sus prórrogas y en defecto de establecimiento expreso de éste, en el previsto con carácter general en la legislación urbanística. El incumplimiento de los plazos de ejecución podrá significar la paralización de las obras e, incluso, la caducidad de la licencia, en los términos previstos por la legislación urbanística.

#### **Artículo 8.40 OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO AL TERMINAR LAS OBRAS.**

1.- Al terminar las obras, el propietario deberá:

- Retirar los materiales sobrantes (andamios, vallas y basuras).
- Construir el piso definitivo de las aceras.
- Reponer y reparar todos los elementos urbanísticos afectados por la obra.
- Colocar el número correspondiente a la finca y solicitar del Ayuntamiento la colocación del rótulo de la calle sin son fincas situadas en el extremo de ésta.

2.- Si el propietario no cumpliera con sus obligaciones, el Ayuntamiento efectuará su ejecución con cargo a la fianza establecida. Responderán subsidiariamente en primer lugar el titular de la licencia, y en segundo, el propietario del solar, si son personas distintas.

#### **Artículo 8.41 COMUNICACIÓN DE LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS.**

1.- Terminadas las obras, el titular de la licencia, en un plazo máximo de quince días, lo comunicará al Ayuntamiento mediante escrito con el que deberá acompañar:

5.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 180 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en los términos que resulte de su desarrollo reglamentario en los ámbitos de competencia municipal a los fines expresados en el apartado anterior, toda parcelación, construcción, edificación, instalación o cualquier transformación de uso del suelo, vuelo o subsuelo podrá ser visitada a los efectos de inspección en las ocasiones que se estime pertinente. En el caso de observar indicios de una infracción urbanística el Inspector actuante lo advertirá a la persona responsable, dejando constancia de dicha advertencia en el acta que se levante y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes. Las actas levantadas por los Inspectores en su actividad gozarán de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidos en las mismas. Llevándose por las unidades de inspección un libro de visitas e inspecciones efectuadas y un registro de las actas que como motivo de aquella se hayan extendido.

#### **Artículo 8.38 COMUNICACIÓN DE LA TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.**

1.- En todas las obras de nueva planta, adición o ampliación, deberá comunicarse al Ayuntamiento la fecha de terminación de las siguientes etapas:

- a) Finalización de la estructura del techo de la planta baja o de la primera adionada en obras de ampliación.
- b) Cubrimiento de las aguas.

2.- Esta comunicación se formulará por el constructor, visado por el técnico director de las obras, y será presentadas en el Ayuntamiento dentro de los cinco días siguientes de lo previsto para la terminación de cada etapa.

3.- La inspección municipal examinará si las obras se ajustan a la licencia concedida y extenderá un acta, de la que entregará copia al interesado, en la que se certifique su adecuación a la licencia o las

## SECCIÓN 5ª. DEBER DE CONSERVACIÓN, EJECUCIÓN SUBSIDIARIA, RUINA E INSPECCIONES PERIÓDICAS DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES

### Artículo 8.43 DEBER DE CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES.

Los propietarios de terrenos y parcelas, urbanizaciones de iniciativa y conservación particular, edificaciones, instalaciones, etc., deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, en los términos previstos en los artículos 153 y 155 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### Artículo 8.44 ORDENES DE EJECUCIÓN Y EJECUCIÓN SUBSIDIARIA.

El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de parte, la ejecución de las obras necesarias para conservar estas propiedades. Para esto, concederá a los propietarios o a sus representantes un plazo, que estará en razón de la magnitud de las obras y su urgencia que, como máximo será de seis meses, para que procedan al cumplimiento de lo acordado. Transcurrido dicho plazo sin que el propietario actúe, se procederá, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía a adoptar, según proceda, las medidas siguientes:

- La ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber normal de conservación a que se refiere el artículo 155.3 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.
- A la imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas.

a) Certificado técnico del director de las obras, visado por el Colegio profesional correspondiente, en el que se acrediten la fecha de su terminación, su adecuación al proyecto aprobado y su condición de habitabilidad.

b) Planos acotados, a escala 1:50 ó 1:100, de la cimentación efectuada, con indicación de sus caracteres, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas de trabajo y de admisibilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados u ocultos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.

2.- Una vez efectuada la comunicación se realizará la inspección de las obras y si estas se adecuan al proyecto, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones del PGOU u otras ordenanzas municipales, y se hallan a punto de funcionamiento, propondrá la concesión de la licencia de ocupación, de uso, o la puesta en servicio. Esta licencia se otorgará en el plazo de un mes a partir de la comunicación salvo que existan deficiencias detectadas por la inspección municipal, en cuyo caso el mes debe de contar desde que la inspección es favorable. La inspección se realizará en los diez días hábiles posteriores al de efectuar la comunicación.

3.- Una vez concedida la licencia de primera ocupación, podrá conectarse y contratarse la instalación de agua, gas y electricidad en los términos previstos por el artículo 175.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### Artículo 8.42 DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS Y CANCELACIÓN DE AVALES.

Al otorgarse la licencia de primera ocupación se devolverá el depósito o cancelará el aval bancario, siempre que se cumpla total y satisfactoriamente las obligaciones que ellos garanticen.

- La expropiación del inmueble previa declaración de incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en la situación de ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso regulado por los artículos 151 y 152 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

#### **Artículo 8.45 EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE RUINA.**

Para la definición de ruina, clases de ésta y consecuencias, se estará a lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamentos de desarrollo de ésta.

#### **Artículo 8.46 INSPECCIÓN PERIÓDICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 156 de la Ley de Ordenación Urbanística el Ayuntamiento de Roquetas de Mar mediante Ordenanza Municipal podrá delimitar áreas en que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ella deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación. En estas áreas podrá delimitarse tal inspección a edificios catalogados o que tengan más de 50 años.

### **SECCIÓN 6ª. DISCIPLINA URBANÍSTICA**

#### **Artículo 8.47 PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.**

1.- La ordenación urbanística prevista por este PGOU en los términos establecido por la legislación urbanística, tiene carácter administrativo, y su infracción dará lugar a la adopción de las medidas siguientes:

- a) Reintegración del orden urbanístico conculcado por vía de la auto-tutela declarativa (anulación o revocación de actos ilegales) y ejecutiva (restitución de las cosas al estado anterior a la trasgresión), en los términos previstos por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penales.
- c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

2.- La protección de la legalidad y ordenación urbanística y la reacción administrativa ante la vulneración, implica una acción fiscalizadora y de control por parte del Ayuntamiento de la actividad urbanística de los particulares, concretada a través de sus servicios de inspección urbanística.

#### **Artículo 8.48 INFRACCIONES URBANÍSTICAS.**

La vulneración de las prescripciones contenidas en este PGOU, y en la legislación urbanística tendrán la consideración de infracciones urbanísticas, en los casos que así esté tipificado por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de desarrollo y llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como el resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos.

#### **Artículo 8.49 CLASIFICACIÓN DE INFRACCIONES.**

Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves.

1. Son infracciones leves:
  - a) La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de correspondiente

licencia cuando esta proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuidad en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar.

b) Todas las que estando contempladas en el apartado siguiente, correspondiente a las infracciones graves, sean expresamente excepcionadas de él en su clasificación como graves.

2. Son infracciones graves:

a) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación del uso del suelo o subsuelo, que estando sujeto a licencia urbanística o aprobación se ejecuten sin la misma o contraviniendo sus condiciones, salvo que sean de modificación o reforma y que por su menor entidad, no precisen de proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la consideración de infracción leve.

b) Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de deberes y obligaciones impuestos por la legislación urbanística o, en virtud de la misma, por éste u otros instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la consideración de leves.

c) La obstaculización de las funciones propias de la labor inspectora.

3. Son infracciones muy graves:

a) Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable.

b) Las actividades de ejecución sin el instrumento preciso para su legitimación.

c) Las clasificadas como graves cuando afecten a:

- Suelo no urbanizable de especial protección.
- Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y demás reservas para dotaciones.
- Bienes o espacios catalogados.
- Otras determinaciones de la ordenación estructural previstas en el instrumento de planeamiento, cuyo desarrollo se vea imposibilitado.
- La inobservancia de las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

#### **ARTÍCULO 8.50 PERSONAS RESPONSABLES.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 193 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, son responsables de las infracciones urbanísticas a todos los efectos:

1. En los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación del uso del suelo, vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

a) Los propietarios, promotores, constructores, según se definen en la Ley 38/99, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y cuantas otras personas tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como los

técnicos titulados directores de los mismos, y los redactores de los proyectos cuando en estos últimos concurre dolo, culpa o negligencia grave.

b) Los titulares y miembros de los órganos administrativos y los funcionarios públicos que por acción u omisión, hayan contribuido directamente a la comisión de la infracción.

2. En los actos a que se refiere el apartado anterior, ejecutado, realizado o desarrollado al amparo de actos administrativos que constituyan o legitimen una infracción urbanística:

a) El titular del órgano administrativo unipersonal que haya otorgado las licencias o aprobaciones sin los preceptivos informes o en contra de los emitidos en sentido desfavorable por razón de la infracción, los miembros de los órganos colegiados que hayan votado a favor de dichas licencias o aprobaciones en idénticas condiciones y el Secretario que en su informe no haya advertido de la omisión de alguno de los preceptivos informes técnico o jurídico, así como los funcionarios facultativos que hayan informado favorablemente las licencias o aprobaciones.

b) Las personas a que se refiere el apartado 1. a) de este artículo en caso de dolo o negligencia grave.

3. Las empresas suministradoras en los casos de prestación de suministro constitutivos de infracción.

4. Las personas jurídicas son responsables de las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y, en su caso, asumirán el coste de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar. No obstante, no podrá imponerse sanción a las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las responsabilidades en que hayan podido incurrir las personas físicas que actúen por ellas y de la exigencia de indemnización por daños y perjuicios, así como la restauración de la realidad física alterada y del beneficio ilícito obtenido.

5. También podrán ser sancionadas las entidades y uniones sin personalidad jurídica, tales como comunidades de bienes o herencias vacantes, cuando la infracción consista en la trasgresión de deberes u obligaciones cuyo cumplimiento les corresponda.

#### **Artículo 8.51 SANCIONES ADMINISTRATIVAS Y PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.**

1. En todo lo relativo a la naturaleza, cuantía, graduación y criterios para ésta, de las sanciones principales y accesorias se estará a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus normas de desarrollo.

2. En cuanto al procedimiento a seguir se para el ejercicio de la potestad sancionadora, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística y a lo establecido al efecto por la legislación del Procedimiento Administrativo Común y reglamentos que lo desarrollan.

3. En todo lo no previsto en estas Normas se estará a lo previsto en la legislación a que se refiere el apartado anterior.

#### **Artículo 8.52 PRESCRIPCIÓN DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.**

1. El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas comenzará a computarse desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción, y nunca antes de la completa terminación de los actos.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computar desde el día siguiente a aquél en que adquiriera firmeza la resolución por la que se imponga la sanción.



3. Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año. Ello sin perjuicio de lo previsto en la legislación urbanística para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.
4. Las sanciones impuestas por faltas muy graves y graves prescriben a los tres años y las impuestas por faltas leves al año.

#### **Artículo 8.53 ACCIÓN PÚBLICA.**

Con la finalidad de asegurar la protección de la legalidad urbanística, cualquier persona física o jurídica podrá exigir, ante los órganos administrativos y los tribunales, la observancia de la ordenación urbanística contenida en este PGOU y la legislación urbanística.



## **TÍTULO NOVENO. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN.**

### **CAPÍTULO PRIMERO. CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DEL SUELO.**

#### **SECCIÓN 1ª. APLICACIÓN, DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES DE CARÁCTER GENERAL DE LOS USOS. CONDICIONES COMUNES A LOS USOS DEL SUELO. CONDICIONES DE CAMBIO DE LOS USOS DEL SUELO.**

##### **Artículo 9.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

- 1.- Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán tanto en suelo urbano como urbanizable, debiendo ajustarse a las mismas los instrumentos de planeamiento que desarrollen y complementen el presente PGOU de Roquetas de Mar.
- 2.- Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones específicas contenidas en el Título Tercero de estas Normas, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas contenidas en el presente Título.

##### **Artículo 9.2 CLASES DE LOS USOS DEL SUELO SEGÚN SU NIVEL DE DETERMINACIÓN. USO GLOBAL Y USO PORMENORIZADO.**

- 1.- Atendiendo a su nivel de determinación en las distintas figuras e instrumentos de planeamiento, los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2.- **Uso global** es aquél que el presente PGOU de Roquetas de Mar asigna con carácter predominante a un área o sector de suelo, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, bien por las determinaciones del propio PGOU de Roquetas de Mar, bien por algún otro instrumento o figura de planeamiento de desarrollo.

La asignación por parte del PGOU de Roquetas de Mar de usos globales en un área o sector de suelo determinado, permite la inclusión de otros usos distintos al predominante, siempre que estos usos queden admitidos como compatibles en las presentes Normas.

3.- **Uso pormenorizado** es aquél que el presente PGOU de Roquetas de Mar, o los instrumentos o figuras de planeamiento que lo desarrollan asigna a un área o sector de suelo, y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

Por tanto, el sector de suelo mínimo al que se asignará el uso pormenorizado es la parcela.

Los criterios para el establecimiento de los usos pormenorizados en las parcelas de la categoría de suelo urbano consolidado directo (SUC-D) se realizan con el mismo objetivo de mantenimiento de las estructuras edificatorias preexistentes en el núcleo tradicional consolidado. Estos usos se adjudican mediante el uso del menú de tipologías edificatorias que se describen en las calificaciones.

Las representaciones gráficas de los planos son las guías para la ordenación y calificación pormenorizada de la edificación en las referidas manzanas

**Artículo 9.3 CLASES DE USOS DEL SUELO ATENDIENDO A SU GRADO DE IMPLANTACIÓN.**

En el presente PGOU de Roquetas de Mar, y atendiendo a la intensidad de su adjudicación, los usos pueden ser:

1.- Usos característicos del suelo.

Aquellos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la propia calificación asignada por el PGOU de Roquetas de Mar.

Cuando suponen la única actividad desarrollada sobre un ámbito determinado, se consideran usos exclusivos.

En el caso de sectores de suelo urbanizable, el uso global es considerado como su uso característico. Al menos el sesenta por ciento de los usos pormenorizados del sector corresponderán a dicho uso global y característico, con el reparto porcentual que, en su caso, se fije como vinculante para los demás usos compatibles, en la correspondiente ficha de planeamiento del sector.

En el suelo urbano, el uso característico de los terrenos se corresponde con la calificación asignada a los mismos.

También se entiende como uso característico el de la edificación o instalación que suponga cuando menos el sesenta por ciento de la superficie útil total del inmueble, conforme a la regulación de usos de la edificación establecida en el Capítulo Segundo del presente Título.

2.- Usos compatibles del suelo.

Son aquellos usos del suelo que pueden sustituir al uso característico en un determinado ámbito de implantación y en una determinada cuantía, respetando en todo caso los parámetros previstos en la ordenación para el uso sustituido en ese ámbito en las condiciones reguladas por la normativa del presente PGOU de Roquetas de Mar o de los instrumentos o figuras de planeamiento que lo desarrollen.

Por lo tanto, en ningún caso, la sustitución de un uso característico del suelo por un uso compatible supondrá aumento de aprovechamiento, ni de la edificabilidad máxima asignada por el presente PGOU, ni de aumento en su caso del número de viviendas, ni de modificación de las

condiciones de ocupación y altura establecidas por la normativa del presente PGOU en las condiciones de calificación del uso sustituido.

3.- Usos complementarios de la edificación.

Son los usos de la edificación que coexisten con los característicos de la misma, implantándose con un menor grado de intensidad que aquellos, y respetando siempre su condición de predominantes.

Los usos complementarios de la edificación en relación con los usos dominantes de la misma quedan regulados en el Capítulo Segundo del presente Título.

4.- Usos Prohibidos.

Son aquellos usos cuya implantación sobre el suelo o sobre la edificación, está expresamente impedida por la normativa del presente PGOU, o por la de los instrumentos o figuras de planeamiento que lo desarrollen, pues se entiende que la misma imposibilita la consecución de los objetivos perseguidos en la ordenación urbanística de un ámbito o sector concreto.

Se considerarán igualmente usos prohibidos todos aquellos cuya implantación queda expresamente imposibilitada por las determinaciones de aplicación de las normativas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente urbano o natural, o cualquier otra legislación sectorial vigente de aplicación.

#### **Artículo 9.4 CLASES DE USOS DEL SUELO ATENDIENDO A SU REGULACIÓN O SU ADECUACIÓN A LAS NORMAS DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR.**

Atendiendo a su regulación o adecuación a las Normas del presente PGOU de Roquetas de Mar, los usos pueden clasificarse en:

1.- Usos regulares.

Son aquellos usos característicos, complementarios o compatibles, que en cumplimiento de las normas y determinaciones del PGOU de Roquetas de Mar se implantan efectivamente sobre el territorio.

2.- Usos obligatorios.

Son aquellos que, por constituir reservas dotacionales de carácter primario, es necesario preservar. La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento específico establecido en las Normas del presente PGOU de Roquetas de Mar.

3.- Usos provisionales o temporales.

Se entiende por tales aquellos usos que, no estando prohibidos, se establecen legalmente de manera temporal, para lo cual será requisito indispensable que no requieran obras o instalaciones permanentes y no dificulten la ejecución del Plan General o sus instrumentos o figuras de desarrollo. Para su autorización se atenderán los requisitos y condiciones previstos en la legislación vigente.

4.- Usos aceptables. (Usos provenientes de transformaciones de usos)

Tendrán dicha consideración de usos aceptables, aquellos usos que habiendo tenido aplicaciones legales provenientes de ordenaciones anteriores a la aprobación del presente PGOU de Roquetas de Mar, pueden no ser de aplicación en éste. Mantendrán la vigencia en su aplicación solamente hasta que se produzca la aprobación del presente PGOU.

5.- Usos adaptables (fuera de ordenanza).

Son aquellos usos que desarrollados legalmente con anterioridad a la aprobación del presente documento del PGOU de Roquetas de Mar, y no estando considerados como usos prohibidos por el mismo, incumplan algunos de los parámetros regulados en las presentes Normas. Se deberán adaptar a las determinaciones del presente documento

cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o les sea exigible por aplicación de cualquiera de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

**Artículo 9.5 CLASES DE USOS DEL SUELO ATENDIENDO A SU RÉGIMEN.**

- 1.- Se entenderán por usos públicos del suelo a aquellas actividades que se desarrollan por las diversas administraciones públicas, o por los particulares en régimen de concesión de servicio público.
- 2.- Se entenderán por usos privados del suelo a aquellas actividades que se desarrollan por los particulares, o la administración, en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo o gratuito.

**ARTÍCULO 9.6 TIPOS DE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS EN EL PRESENTE PGOU DE ROQUETAS DE MAR.**

1.- Los usos regulados por el presente PGOU de Roquetas de Mar, y los instrumentos o figuras de planeamiento que lo desarrollan, son los relacionados a continuación:

<b>USOS GLOBALES</b>
1. RESIDENCIAL
2. RESIDENCIAL-TURISTICO
3. TERCIARIO
4. INSTALACIONES PRODUCTIVAS
5. EQUIPAMIENTO PRIMARIO.
6. ESPACIOS LIBRES.
7. TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>

1. RESIDENCIALES.-
1.1. Unifamiliar.
1.2. Plurifamiliar.
1.3. Residencias Comunitarias.
2. RESIDENCIAL-TURÍSTICO
2.1. Unifamiliar.
2.2. Plurifamiliar.
2.3. Hotelero.
2.4. Camping.
3. TERCIARIO
3.1. Comercial.
3.2. Oficinas.
3.3. Espectáculos o Centros de reunión.
3.4. Garajes.
3.5. Instalaciones singulares.
3.5.1. Instalación singular comercial.
3.5.2. Instalación singular de ocio.
4. INSTALACIONES PRODUCTIVAS
Las actividades serán las que precisen ser dadas de alta en el registro de actividades industriales de la Consejería de Industria, Energía y Minas de la Delegación Provincial de Almería de la Junta de Andalucía.
4.1. Pequeña o mediana industria.
4.2. Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
4.3. Almacén.
5. EQUIPAMIENTO PRIMARIO.
5.1. Universitario.
5.2. Docente.
5.3. Deportivo.
5.4. S.I.P.S.

5.5. Cementerio.
<b>6. TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.</b>
6.1. Red viaria.
6.2. Estaciones de suministro de combustible.
6.3. Transportes y comunicaciones.
6.4. Infraestructuras urbanas.
<b>7. ESPACIOS LIBRES.</b>
7.1. Plazas, jardines y zonas verdes.
7.2. Parques urbanos.

2.- En general, y salvo determinaciones específicas derivadas de la calificación, los usos globales admiten como uso característico cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles a aquellos usos pormenorizados así considerados en las condiciones particulares de calificación del presente PGOU de Roquetas de Mar.

3.- Los usos pormenorizados incluidos en la anterior relación quedan definidos en las siguientes Secciones del presente Capítulo.

4.- Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en la clasificación de tipos de usos del suelo anteriores, se regulará analógicamente por las condiciones, tanto generales como particulares, de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

#### **Artículo 9.7 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.**

##### **a) Condiciones generales de implantación.**

1.- El establecimiento de los diversos usos cumplirá las condiciones, de carácter general y particular consideradas en el presente Título, así como las determinaciones que correspondan a la calificación en que se encuentren ubicados.

2.- Los usos del suelo contemplados en este Título, podrán establecerse cuando así lo permitan las condiciones de calificación consideradas en el presente documento.

3.- Se definen específicamente las condiciones de implantación para cada uso pormenorizado en las condiciones particulares que se determinan para el mismo, en su caso, en el presente PGOU de Roquetas de Mar.

4.- Las condiciones establecidas que permiten la transformación de los usos en el presente documento de PGOU de Roquetas de Mar no son de igual aplicación general que aquellas condiciones establecidas en ordenaciones generales previas, aplicables a los usos existentes anteriores a su aprobación, salvo que en lo referente a aquellas obras que afecten a los elementos o parámetros que se regulan en este Título, es decir, en los usos materializados existentes mediante licencia concedida. No obstante, deberán aplicarse a aquellas obras a realizar en inmuebles existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

El presente documento del PGOU de Roquetas de Mar atiende a las situaciones de usos aceptables y usos adaptables existentes, conforme a las definiciones realizadas para los mismos en el presente Capítulo.

5.- En todo caso, sólo podrán implantarse aquellos usos que, por su propia naturaleza o por aplicación de las preceptivas medidas, se atengan a las condiciones impuestas por las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

##### **b) Condiciones de los cambios de los usos pormenorizados del suelo.**

1.- Todo uso pormenorizado podrá cambiarse a un uso de espacios libres, de dominio y uso público.

2.- Todo uso pormenorizado podrá cambiarse a uso de equipamiento primario de titularidad pública.



Transportes e infraestructuras básicas: infraestructuras urbanas.

2.- Los usos obligatorios antes señalados sólo podrán transformarse en el caso de cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Que no se trate de un uso pormenorizado de espacios libres, donde queda terminantemente prohibida su transformación a otro uso.
- b) Que no se trate de un uso de equipamiento primario correspondiente a las cesiones gratuitas y obligatorias fijadas para las figuras de desarrollo del planeamiento, donde queda prohibida su destino a un uso distinto del previsto por éste.
- c) Que esté suficientemente justificado el cese de la actividad o función a la que se dedicaba el suelo, así como en su caso la falta de necesidad de previsión de dicho uso para servicio público, existiendo un pronunciamiento expreso en dicho sentido de la administración, entidad o institución con competencias sobre dicha actividad.

d) Que se asegure, en su caso, el mantenimiento del cumplimiento de los estándares mínimos establecidos para el uso a transformar por la legislación urbanística vigente en su correspondiente ámbito de afección.

e) Que el nuevo uso pormenorizado a implantar sea uso pormenorizado de equipamiento primario, de dominio y explotación pública, o uso pormenorizado de espacios libres.

3.- Cualquier otra modificación distinta a las contempladas en el apartado b) de este artículo para los usos señalados como obligatorios requerirá la correspondiente modificación del presente PGOU.

4.- En su caso el cambio de uso del suelo se tramitará conjuntamente con la licencia de obras.

3.- Todo uso pormenorizado de equipamiento primario S.I.P.S., podrá cambiarse a cualquier de los diversos usos pormenorizados del suelo definidos en la presente normativa dentro de la categoría de servicios de interés público y social.

En el caso de usos obligatorios deberá atenderse en todo caso a lo señalado para los mismos en el apartado c) de este artículo.

4.- Para los usos obligatorios se atenderá lo establecido en el apartado c) de este artículo.

5.- Para el resto de los usos pormenorizados se atenderá a las condiciones de compatibilidad, en su caso, expresadas en la normativa del presente PGOU.

6.- Queda prohibido cualquier otro cambio de uso no especificado anteriormente.

7.- El cambio de uso del suelo se tramitará conjuntamente con la licencia de obras.

**c) Usos pormenorizados del suelo, obligatorios.**

1.- En el ámbito del presente PGOU de Roquetas de Mar, se consideran como usos obligatorios los siguientes usos pormenorizados de suelo:

Equipamiento primario: docente.
Equipamiento primario: departivo.
Equipamiento primario: cementerio.
Espacios libres: plazas, jardines y zonas verdes.
Espacios libres: parques urbanos.
Transportes e infraestructuras urbanas: red viaria.
Transportes e infraestructuras básicas: transportes y comunicaciones.

**d) Usos pormenorizados del suelo correspondientes a cesiones obligatorias provenientes del desarrollo del planeamiento.**

Los usos del suelo relacionados con las cesiones obligatorias provenientes de los diversos planeamientos de desarrollo del presente PGOU, no podrán destinarse a otro uso que al otorgado por la figura de planeamiento correspondiente.

**SECCIÓN 2ª. USO DEL SUELO RESIDENCIAL.**

**ARTÍCULO 9.8 USO GLOBAL RESIDENCIAL.**

1.- El uso global residencial corresponde al alojamiento de personas con carácter de permanencia permanente o estacional.

2.- Para sectores de suelo urbanizable ó suelo urbano no consolidado con asignación de uso global residencial, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados residenciales. Queda prohibida la implantación de usos pormenorizados industriales en dichos sectores.

**Artículo 9.9 USOS PORMENORIZADOS RESIDENCIALES.**

1.- Se entiende por **uso pormenorizado residencial unifamiliar**, al destinado a los alojamientos de personas con carácter de permanencia discrecional o temporal en alguno de los tres casos siguientes:

- a) Suelo para edificación de una única vivienda unifamiliar en parcela exclusiva.
- b) Suelo para edificación de viviendas unifamiliares agrupadas mediante agrupación en horizontal o también en vertical en su caso, con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

Dentro del uso pormenorizado residencial unifamiliar, atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

1.1.- En régimen de promoción libre.

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares en edificación independiente o agrupada, que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

1.2.- En régimen de protección oficial ó cualquier otro régimen de protección pública.

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares en edificación independiente o agrupada, que se promueven, desde la iniciativa privada, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

2.- Se entiende por **uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar**, al alojamiento de personas, con carácter de permanencia discrecional, en una vivienda agrupada, tanto horizontal como verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

2.1.- En régimen de promoción libre.

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

2.2.- En régimen de protección oficial ó cualquier otro régimen de protección pública.

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada o pública, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

3.- Se entiende por **uso pormenorizado residencias comunitarias**, el correspondiente al alojamiento de personas, con carácter permanente y en régimen de comunidad (residencias universitarias, internados...), cuya admisión no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución.

### SECCIÓN 3ª. USO DEL SUELO RESIDENCIAL-TURÍSTICO.

#### Artículo 9.10 USO GLOBAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO.

1.- El uso global residencial-turístico corresponde al alojamiento de personas con carácter temporal, tanto en viviendas para primera y segunda residencia como en establecimientos hoteleros, entendiéndose estos últimos los recogidos en la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo y en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero de 2004, de establecimientos hoteleros.

2.- Este uso global se desarrollará ateniéndose a las condiciones establecidas por la normativa del POTPA en su sección 3ª (artículos 71-D al 74-D).

#### Artículo 9.11 USOS PORMENORIZADOS RESIDENCIALES-TURÍSTICOS.

1.- Se entiende por **uso pormenorizado residencial unifamiliar**, al destinado a los alojamientos de personas con carácter de permanencia discrecional en alguno de los dos casos siguientes:

- a) Suelo para edificación de una única vivienda unifamiliar en parcela exclusiva.
- b) Suelo para edificación de viviendas unifamiliares agrupadas mediante agrupación en horizontal o también en vertical en su caso, con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

Dentro del uso pormenorizado residencial unifamiliar, atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

1.1.- En régimen de promoción libre.

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares en edificación independiente o agrupada, que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

1.2.- En régimen de protección pública.

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares en edificación independiente o agrupada, que se promueven, desde la iniciativa privada, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

2.- Se entiende por **uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar**, al alojamiento de personas, con carácter de permanencia discrecional o temporal, en una vivienda agrupada, tanto horizontal como verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

#### 2.1.- En régimen de promoción libre.

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

#### 2.2.- En régimen de protección pública.

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada o pública, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

3.- Se entiende por **uso pormenorizado hoteles y residencias comunitarias**, el correspondiente al alojamiento de personas, con carácter temporal y en régimen de comunidad (residencias universitarias, internados...), cuya admisión no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución, o al relacionado con el alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes con carácter de servicio público (establecimientos de hostelería y turismo).

4.- Se entiende por **uso pormenorizado camping**, el correspondiente al alojamiento de personas con carácter temporal en este establecimiento, quedando reguladas las condiciones según su normativa turística

### SECCIÓN 4ª. USO DEL SUELO TERCIARIO.

#### Artículo 9.12 USO GLOBAL TERCIARIO.

1.- El uso global terciario engloba al conjunto de aquellas actividades, desarrolladas en centros o servicios terciarios, que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los correspondientes al comercio, la administración, la gestión, las actividades intermedias, los seguros, etc.

2.- Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso global terciario, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados terciarios que no sean usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares comerciales. Se admiten usos pormenorizados hoteles y residencias comunitarias. Queda prohibida la implantación de usos pormenorizados industriales.

En todo caso, se atenderá a lo dispuesto en las correspondientes fichas de planeamiento.

#### Artículo 9.13 USOS PORMENORIZADOS TERCIARIOS.

1.- El **uso pormenorizado terciario comercial minorista** comprende aquellas actividades destinadas a la adquisición de productos para su reventa al consumidor final. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, que se encuadran dentro del uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión, así como las que no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista según el artículo 3 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

Se incluye dentro de este uso pormenorizado terciario comercial minorista la gran superficie comercial, con superficie de venta superior a dos mil quinientos m<sup>2</sup>, Según Ley 1/1996, del 10 de Enero del Comercio interior.

2.- El **uso pormenorizado terciario comercial mayorista** comprende aquellas actividades destinadas a la adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes minoristas o mayoristas y a empresarios industriales o artesanos para su transformación.

3.- El **uso pormenorizado terciario de oficinas** corresponde a aquellas actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otra naturaleza, realizados a partir del manejo y transmisión de

información y conocimientos, bien dirigidos a las empresas o los particulares. Se incluyen actividades puras de oficina, funciones auxiliares de oficina vinculadas a otros usos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, agencias de información turística, despachos profesionales y actividades análogas a las anteriores.

4.- Se entiende por uso de **despacho profesional** a aquel con una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup> construidos, para el desarrollo de la actividad profesional liberal, artística o autónoma.

5.- Se entiende por **uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión** el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.)

6.- Se entiende por **uso pormenorizado terciario de garajes** a la actividad terciaria destinada al servicio de estacionamiento o guarda de vehículos.

7.- Dentro del **uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares** se encuadran aquellas actividades terciarias que por su naturaleza, dimensión, tipo de funciones, tipologías edilicias, etc., suponen un cierto grado de complejidad, desarrollándose por ello sobre parcelas con superficies de dimensión superior a una hectárea, y que responden fundamentalmente a las dos siguientes categorías:

- Uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares comerciales. Destinadas a albergar grandes superficies con uso dominante comercial.
- Uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares de ocio. Destinadas a albergar grandes centros con uso dominante lúdico, recreativo o cultural.

## SECCIÓN 5ª. USO DEL SUELO DE INSTALACIONES PRODUCTIVAS.

### Artículo 9.14 USO GLOBAL INSTALACIONES PRODUCTIVAS.

1.- Se entiende por uso global de instalaciones productivas el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación para cada uso pormenorizado, según la ley 21/1992 de industria .

2.- Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso global de instalaciones productivas, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un sesenta por ciento de sus suelos destinados a usos pormenorizados industriales. Queda prohibida la implantación de usos pormenorizados residenciales y de usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares.

En todo caso se atenderá a lo señalado en las correspondientes fichas de planeamiento.

### Artículo 9.15 USOS PORMENORIZADOS INDUSTRIALES.

1. El **uso pormenorizado de instalaciones productivas pequeña o mediana industria**. Este uso que tiene legislación específica, se incluye en este apartado para evitar que estas actividades se implanten en suelo residencial por las molestias que provocan. Comprende aquellas actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Se destaca en este uso las instalaciones de las denominadas Alhóndigas.

2. El **uso pormenorizado de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos**, comprende aquellas actividades relacionadas con la guarda de cualquier clase de vehículos para su reparación, entretenimiento o mantenimiento.



- 2.- El **uso pormenorizado equipamiento primario de formación del sector turístico**, abarca el conjunto de actividades relacionadas con la formación y preparación de los profesionales de los servicios turísticos. Se incluyen en este uso pormenorizado los terrenos destinados a las actividades del Centro de Estudios Superiores de Hostelería.
- 3.- El **uso pormenorizado equipamiento primario docente** abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado.
- 4.- El **uso pormenorizado equipamiento primario deportivo** comprende las actividades relacionadas con la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

5.- El **uso pormenorizado de equipamiento primario servicios de interés público y social (S.I.P.S.)**, incluye el conjunto de actividades de equipamiento primario relacionadas con los aspectos que a continuación se señalan, y que corresponden a su vez, a los siguientes subtipos de uso pormenorizado:

- a) **Sanitario.** Comprende las actividades relacionadas con la prestación de asistencia médica o servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio de hospitalización, excluyendo los prestados en despachos profesionales.
- b) **Asistencial.** Comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a las personas, a través de los denominados servicios sociales.
- c) **Social-cultural.** Comprende los equipamientos primarios donde se desarrollan actividades relacionadas con la asociación de personas; su reunión, recreación, transmisión de conocimientos y estética, intercambio de ideas, etc., tales como bibliotecas, museos, galerías de exposiciones, centros cívicos, etc.
- d) **Servicios de las administraciones públicas.** Incluye las actividades de gestión de los asuntos públicos y atención al ciudadano en

3. El **uso pormenorizado de almacén**, comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio. Asimismo se incluyen las funciones básicas de carácter terciario ligadas a las anteriores, tales como oficina o despacho al público. Por su singularidad y por su seguridad deberá desarrollarse una ordenanza municipal específica que clasifique estos usos, incluyendo cuantas particularidades de detalle se requiera.

#### SECCIÓN 6ª. USO DEL SUELO DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO.

##### Artículo 9.16 USO GLOBAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO.

El uso global de equipamiento primario incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter primario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades primarias-básicas de la población, con independencia de su titularidad, pública o privada.

##### Artículo 9.17 USOS PORMENORIZADOS DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO.

1.- El **uso pormenorizado equipamiento primario universitario** abarca el conjunto de actividades relacionadas con el funcionamiento de la Universidad Privada de Roquetas de Mar, tanto desde el punto de vista de la formación académica, como de los trabajos de investigación y desarrollo, así como el conjunto de actividades anejas a estas funciones.

todos sus niveles, así como los servicios urbanos de salvaguarda de las personas (bomberos y protección civil), de mantenimiento de espacios públicos (servicios de limpieza), y de satisfacción de las necesidades de carácter público causadas por la convivencia en el medio urbano.

- e) **Servicios de Defensa e Interior.** Incluye las actividades relacionadas con los institutos de las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado, incluidas las instituciones penitenciarias.
- f) **Mercados municipales.** Comprende las actividades relacionadas con el comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de mercancías para el abastecimiento de la población, desarrollado exclusivamente en ámbitos de titularidad pública.
- g) **Religioso.** Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas.

5.- El **uso pormenorizado de equipamiento primario Cementerio**, incluye el conjunto de actividades que facilitan la inhumación o incineración de los restos humanos.

## SECCIÓN 7ª. USO DEL SUELO DE ESPACIOS LIBRES.

### Artículo 9.18 USO GLOBAL DE ESPACIOS LIBRES.

El uso global de espacios libres se refiere a la dotación de terrenos, arbolados o no, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, con carácter público, sin restricciones de libre acceso a toda la población, que tienen como objetivo la mejora del medio ambiente urbano, la protección y acondicionamiento del sistema viario, y la mejora de las condiciones estéticas de la ciudad.

### Artículo 9.19 USOS PORMENORIZADOS DE ESPACIOS LIBRES.

1.- Los usos pormenorizados que configuran el uso global de espacios libres son los siguientes, y cumplirán las condiciones que les corresponden:

- a) **Aparcamientos en viario**
- b) **Parques Urbanos**
- c) **Jardines.** Tendrán una superficie mayor de 1000 m<sup>2</sup> y se podrá inscribir en su geometría un círculo de 30 m de diámetro.
- d) **Áreas de Juego.** El valor de su área se encuentra entre 200 y 1000 metros cuadrados, y se podrá inscribir en ellas un círculo de diámetro 12 metros.
- e) **Áreas peatonales.** Aquellos espacios libres en los que la superficie de elementos vegetales es minoritaria o inexistente y además no presentan tránsito de vehículos.
- f) **Jardinería de viario.** Se compone de todos aquellos elementos de vegetación que configuran las medianas, rotondas e isletas del sistema viario local.
- g) **Pequeños Espacios.** Son aquellos espacios libres con superficie menor de 200 m<sup>2</sup> o que no puedan estar contenidos en alguno de los anteriores usos pormenorizados.

2.- El **uso pormenorizado de espacios libres, parque urbano**, corresponde al uso de espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básica, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.

Para el caso de uso pormenorizado de parque, se admitirán sobre dicho suelo usos de equipamiento primario deportivos o de servicios de interés público y social, en instalaciones cubiertas o descubiertas, o usos terciarios comerciales de apoyo, en régimen de concesión administrativa, hasta una ocupación máxima del dos por ciento de la superficie total del parque. En este caso, las edificaciones no podrán superar las dos plantas de altura. No se permite en estos suelos el emplazamiento de centros de transformación de energía eléctrica ni de depósitos de acumulación de gas.

destinados a resolver los déficit existentes, deberán contemplarse en los correspondientes Planes Especiales de Protección y Reforma Interior que sean redactados específicamente para este objetivo.

3.- En cualquier caso, todo uso de aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público deberá atender al cumplimiento de las determinaciones establecidas por el uso de la edificación de garajes en la normativa del presente PGOU, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

4.- La ejecución de cualquier tipo de aparcamiento público bajo espacios libres de uso y dominio público, deberá contemplar obligatoriamente las necesarias soluciones técnicas que aseguren y permitan la plantación de arbolado en dichos espacios libres.

## **SECCIÓN 8ª. USO DEL SUELO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**

### **Artículo 9.21 USO GLOBAL TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.**

El uso global transportes e infraestructuras básicas comprende las actividades vinculadas a suelos destinados a redes e inmuebles al servicio del movimiento de las personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y pasajeros, y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como el suministro del agua, el de combustibles, "Gas Natural", las redes de saneamiento, las de energía, las de telecomunicaciones, etc.

Será obligatorio respetar los trazados y anchos de la red de sistemas generales configurada por vías parque o viarios representados gráficamente en los planos del presente Plan General.

3.- En todo caso, los espacios libres que se identifican en la documentación gráfica del presente PGOU de Roquetas de Mar, se adecuarán básicamente para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir.

4.- La distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a jardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc.). En este sentido, se considera necesaria la acumulación de los espacios libres y zonas verdes en los contactos entre el suelo residencial y el agrícola, de manera que se garantice la amortiguación de los impactos negativos sobre la zona residencial. En el diseño de las zonas ajardinadas se aconseja el uso de vegetación autóctona que por su adaptación natural necesita menos requerimientos hídricos.

### **Artículo 9.20 APARCAMIENTOS PÚBLICOS BAJO ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.**

1.- Se admitirá el uso de garajes bajo rasante de espacios libres de uso público, aparcamientos públicos de carácter rotatorio, en régimen de concesión administrativa sobre un dominio público, atendiendo a las previsiones y determinaciones del presente PGOU de Roquetas de Mar.

El Ayuntamiento, atendiendo a políticas de mejora de déficit o de apoyo a la progresiva peatonalización de determinadas áreas, podrá determinar en cada caso el porcentaje asignable a plazas de aparcamiento para residentes.

2.- La disposición de aparcamientos de carácter público bajo rasante destinados exclusivamente a residentes en zonas incluidas dentro del perímetro de los centros tradicionales-antiguos de Roquetas de Mar,

## Artículo 9.22 USOS PORMENORIZADOS DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

1.- El **uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, red viaria**, comprende los usos del suelo destinados a resolver el movimiento de las personas, tanto de manera exclusiva como en sección compartida, de los vehículos automóviles, públicos o privados, de las bicicletas, y del transporte colectivo en plataformas reservadas, así como el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red viaria.

Las secciones mínimas de los viarios y las características de los materiales a emplear en la ejecución de los mismos vendrán determinadas por las condiciones particulares de los Proyectos y obras de Urbanización, debiendo cumplir lo establecido a tal fin en otros apartados del presente Plan General.

Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determine la legislación sectorial vigente de aplicación. En el suelo no urbanizable agrícola-bajo abrigo estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres grafadas en planos. Cuando discurran en suelo urbano, estarán sometidos a las condiciones del presente PGOU de Roquetas de Mar.

Se admitirá la implantación de unidades de suministro de combustible en la red viaria pública, exclusivamente en los casos señalados en la documentación gráfica del presente PGOU, y atendiendo a la sustitución de instalaciones análogas existentes a la entrada en vigor del presente PGOU que han de ser trasladadas atendiendo a lo inadecuado de su actual ubicación y a estrategias de mejora de políticas de tráfico.

2.- El **uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, red portuaria**, comprende los suelos destinados al uso perimetral de los puertos pesqueros comerciales y deportivos, junto con las instalaciones correspondientes a zonas de guarda, talleres de reparación, zona de almacenaje, así como las instalaciones vinculadas al uso pesquero y deportivo turístico.

Previamente a la actuación sobre cualquier terreno de uso portuario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales, necesarias y urgentes, que sean interiores y no afecten al entorno de dichas zonas, que podrán desarrollarse mediante proyecto de urbanización o edificación.

3.- El **uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, estaciones de suministro de combustible (estaciones de servicio)**, comprende los servicios del automóvil vinculados a la red viaria destinados al almacenamiento y venta de combustibles, junto con los servicios auxiliares o complementarios de dichas funciones.

Sólo podrán implantarse estaciones de servicio sobre parcelas con superficie igual o mayor a mil (1.000) metros cuadrados, y en las siguientes localizaciones:

- Sobre los suelos calificados para uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas, estaciones de suministro de combustible, en el presente PGOU de Roquetas de Mar.
- En las parcelas destinadas a dicho uso pormenorizado en los planeamientos de desarrollo de suelos urbanizables del presente PGOU.
- Como usos en régimen de concesión administrativa sobre suelos públicos en parcelas de titularidad municipal correspondientes al aprovechamiento lucrativo, de cesión obligatoria y gratuita, a favor del Ayuntamiento en los desarrollos de suelos urbanizables con uso global de instalaciones productivas.

Las nuevas implantaciones de estaciones de servicio deberán realizarse sobre parcelas aisladas de otros usos, rodeadas por viales en todo su perímetro, que facultarán, mediante la ejecución de los correspondientes acerados, el tránsito peatonal.



## CAPÍTULO SEGUNDO. USOS DE LA EDIFICACIÓN.

### SECCIÓN 1ª. DEFINICIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN PARA LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN.

#### Artículo 9.23 DEFINICIÓN.

En el ámbito del presente PGOU de Roquetas de Mar se considerarán usos de la edificación al conjunto de actividades desarrolladas en las edificaciones o instalaciones construidas sobre los suelos considerados aptos para la edificación.

#### Artículo 9.24 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las condiciones que se señalan para los usos de la edificación en el presente capítulo serán de aplicación sobre todas las obras de nueva edificación, sobre las de reforma (restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento) en las partes y condiciones que les afecten, y sobre las de conservación cuando su aplicación no suponga una desviación importante de los objetivos de las mismas

#### Artículo 9.25 CONDICIONES COMUNES A LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN.

- 1.- Todos los usos a implantar en las edificaciones cumplirán con las determinaciones contempladas en el presente Título, así como con las condiciones generales de la edificación y las determinaciones correspondientes a las diversas calificaciones establecidas en el presente documento del PGOU de Roquetas de Mar.
- 2.- Los usos de la edificación que no estuviesen específicamente contemplados en el presente documento del PGOU de Roquetas de Mar, se asimilarán a aquellos que funcionalmente les sean más próximos.
- 3.- Todos los usos de la edificación, y las actividades que conlleven aparejados, contemplados en el ámbito del presente PGOU de Roquetas de Mar, así como los no específicamente contemplados y asimilables a

Se deberá en todo caso cumplir con las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

4.- El **uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, transportes y comunicación**, comprende el conjunto de actividades relacionadas con la parada, intercambio, contratación, trasbordo, etc., de los servicios de transporte viario de pasajeros y mercancías, y las actividades relacionadas con los mismos, así como los suelos destinados al intercambio entre los diversos modos de transporte.

5.- El **uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, infraestructuras urbanas**, está integrado por los suelos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como al suministro de agua, saneamiento, red eléctrica, gas, telecomunicaciones, etc.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no sea necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación. A estos efectos, las determinaciones del presente PGOU de Roquetas de Mar llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, deberá implantarse en los lugares que se señalen por su planeamiento, dando origen, en su caso, a sus correspondientes servidumbres.



ellos, atenderán al estricto cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial específica vigente de afección, y específicamente, a las Ordenanzas municipales, que limitarán, en su caso, la posibilidad de implantación o la intensidad de los mismos.

4.- La tipología edificatoria asignada por el Plan General determina la edificabilidad máxima materializable en cada ámbito de suelo. Los usos a implantar en los edificios, de acuerdo con el régimen de compatibilidades establecidos en las presentes normas no podrán aumentar dicha edificabilidad.

**ARTÍCULO 9.26 USOS POSIBLES DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE.**

Bajo rasante sólo podrán implantarse los siguientes usos:

- a. Las instalaciones vinculadas al servicio de la edificación bajo la que se instalan.
- b. Los usos de garajes, en la medida que lo establezcan específicamente las presentes Normas del PGOU de Roquetas de Mar y, en su defecto, otras determinaciones más restrictivas. En todo caso, y con carácter general, como mínimo deberá disponerse bajo rasante, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante (siempre que dicha edificación no se destine a uso exclusivo de garajes), teniendo en cuenta lo referente a esta dotación en su carácter de obligatoria.

c. Se admitirán bajo rasante aquellas obras de ampliación de instalaciones legalmente establecidas a la entrada en vigor del presente PGOU, que tengan como único y exclusivo objetivo atender a las determinaciones derivadas de las normativas de obligado cumplimiento y, específicamente, a las provenientes de la aplicación de las Normas Técnicas sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía, y a la Normativa Básica de la Edificación de Protección contra Incendios, siempre que se justifique adecuadamente que dicha ampliación es la única solución posible para dar cumplimiento a dichos extremos.

- d. Se permite el uso de trasteros, entendiéndose por éste un espacio cerrado sin huecos de iluminación o ventilación, accesible desde espacio común (o desde plaza de garaje a la que esté incorporada y vinculada registradamente) y con apertura hacia él, destinado al almacenamiento y conservación de ajuar o enseres domésticos. No podrá ser destinado a cualquier otro uso ni a ninguna actividad que requiera la estancia de personas por un plazo continuado.

**ARTÍCULO 9.27 EDIFICIOS O LOCALES CON VARIOS USOS.**

- 1.- Cuando en una misma edificación se desarrollen dos o más actividades, cada una de las mismas cumplirá con las condiciones establecidas para su uso respectivo.
- 2.- Para la definición de las condiciones de la edificación, siempre se atenderá, en el caso precedente, a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante para dicho inmueble.
- 3.- En las edificaciones afectadas por el presente PGOU de Roquetas de Mar no podrán ubicarse aquellos usos que estén prohibidos por la aplicación de las determinaciones correspondientes a las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

**SECCIÓN 2ª. USOS RESIDENCIALES DE LA EDIFICACIÓN.**

**ARTÍCULO 9.28 USO DE VIVIENDA.**

**a) Tipos de usos de vivienda: definiciones y condiciones para su implantación.**

1.- Se entiende por **uso exclusivo de vivienda**, a aquel uso residencial de la edificación consistente en el alojamiento familiar con carácter exclusivo que ocupa la totalidad de un inmueble. Según contenga una o más viviendas será de carácter unifamiliar o de carácter plurifamiliar, respectivamente.

Este uso de la edificación es posible en edificios ubicados sobre suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

2.- Se entiende por **uso no exclusivo de vivienda** a aquel uso residencial de la edificación, consistente en el alojamiento familiar que se desarrolla sobre un inmueble que contenga otros tipos de actividades. Según contenga una o más viviendas, será de carácter unifamiliar o plurifamiliar, respectivamente.

Este uso de la edificación podrá implantarse como uso característico de la edificación sobre suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

También podrá implantarse como uso complementario de otro característico sobre un mismo inmueble, sólo en el caso de uso no exclusivo de vivienda plurifamiliar, y siempre que así lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU de Roquetas de Mar.

En la vivienda no exclusiva, los locales anejos (despacho, taller, comercio, etc.), habrán de ajustarse a las condiciones particulares del respectivo uso global.

3.- Para el caso de **uso característico de la edificación de vivienda unifamiliar**, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los siguientes usos de la edificación complementarios, asegurando en todo caso la vinculación de la actividad complementaria a la dominante (misma propiedad sobre finca única):

- Local de taller artesanal.
- Local comercial (*).

Los usos complementarios señalados con (\*) sólo podrán implantarse con un uso característico de vivienda unifamiliar, en parcelas calificadas como unifamiliar en agrupación tradicional o en aquellas parcelas pertenecientes a otra calificación que implanten la vivienda unifamiliar como uso compatible o permitido.

4.- Para el caso de **uso característico de la edificación de vivienda plurifamiliar**, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los siguientes usos de la edificación complementarios:

- Uso de vivienda unifamiliar.
- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de taller artesanal.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas. Deberán contar éstos con acceso independiente del uso residencial y sus escaleras con ámbitos mínimos de 1,50 ms.
- Uso no exclusivo de garajes.

- Local institucional privado.
- Local de equipamiento primario.

**b) Condición de vivienda exterior.**

1.- Las viviendas, para tener consideración de exteriores, deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación (estancias, dormitorios, despachos y cocinas) tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en las normativa del presente PGOU de Roquetas de Mar.
- b) Al menos dos de las piezas habitables, abrirán huecos de fachada sobre calle o espacio libre de dominio y uso público o a patio de manzana. En caso de apartamentos bastará con un hueco en la pieza principal.

2.- Todas las viviendas de nueva edificación deberán disponer su superficie habitable a un nivel superior al del terreno en contacto con las mismas, previendo la disposición de un forjado antihumedad que cuando menos deje una cámara de aire de 25 cm.

No obstante, en calles en pendiente, se permitirá disponer hasta un 50% de la superficie del forjado de las viviendas de planta baja por debajo del nivel del acerado, siempre que se asegure la disposición de un forjado antihumedad y cámara de aire con dimensiones mínimas de 25 cm. en el contacto con el terreno inferior, y se garantice el correcto aislamiento de la vivienda ante la humedad exterior.

3.- En viviendas cuya tipología sea unifamiliar, y estén obligadas a retranquearse según la normativa, se prohíben; en dichos retranqueos, instalaciones que puedan resultar molestas (barbacoas, etc...).

4.- Se obligará en viviendas unifamiliares a colocar un descansillo de fondo mínimo 1,20 metros, destinado a porche de entrada a vivienda desde el exterior. Asimismo la dimensión mínima del ancho de escaleras será de 0,90 metros en toda su longitud.

- a) Las dimensiones de huella y tabica, en las escaleras cumplirán la siguiente fórmula:  $2T+H \geq 64$  centímetros.
- b) El máximo número de peldaños existentes en un solo tramo no podrá superar la cifra de 12 peldaños.

**c) Condición de vivienda interior.**

No se permiten viviendas que incumplan las condiciones que para ser exteriores se determinan en el apartado precedente.

**d) Programa funcional mínimo de las viviendas.**

1.- La vivienda mínima dispondrá de vestíbulo, estancia-comedor, cocina, un dormitorio principal, y un cuarto de baño completo, compuesto por ducha o bañera, inodoro, bidé y lavabo.

Toda vivienda, incluidos los apartamentos, contará en cualquier caso con un espacio destinado a dormitorio principal de dimensión mínima doce metros cuadrados. Las dependencias que conforman el programa funcional de la vivienda tendrán las dimensiones mínimas superficiales siguientes:

- **Cocina**, superficie mínima 6 m<sup>2</sup> y se deberá inscribir un círculo de diámetro mínimo 1,80 metros.
- **Vestíbulo**, superficie mínima 1,70 m<sup>2</sup> y se deberá inscribir un círculo de diámetro mínimo 1,30 metros.
- **Baño**, superficie mínima de 3,50 m<sup>2</sup>.
- **Aseo**, superficie mínima de 2,50 m<sup>2</sup>.

como mediante espacios abiertos al exterior; siempre que estos oculten al exterior el contenido del tendedero.

- **Trastero, cuarto de la plancha y vestidores**, superficie máxima 4 m<sup>2</sup> y se deberá inscribir un círculo de diámetro mínimo 1,80 metros, salvo los que se encuentren en lugares no habitables, en cuyo caso serán 3,25 m<sup>2</sup> de superficie máxima y 1,80 de diámetro máximo

En las viviendas donde exista un programa funcional a partir de tres dormitorios, será de obligado cumplimiento disponer un aseo y un baño completo.

2.- Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios legítimos de dichas viviendas, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación.

#### e) Superficies útiles mínimas de las viviendas.

1.- Para viviendas promovidas en **régimen libre**, en función del número de piezas de dormitorio, las superficies útiles mínimas de las viviendas serán las que siguen:

- Viviendas de 1 dormitorio: 40 m<sup>2</sup>.
- Viviendas de 2 dormitorios: 45 m<sup>2</sup>.
- Viviendas de 3 dormitorios: 60 m<sup>2</sup>.
- Viviendas de 4 o más dormitorios: 70 m<sup>2</sup>.

Se admitirán superficies útiles mínimas distintas a las anteriormente reguladas, para programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los legítimos usuarios de dichas viviendas, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación.

- **Pasillo**, su ancho superior a 90 centímetros. (superior a 80 cmts en paso con pilares).

- **Salón**, superficie mínima 16 m<sup>2</sup> y se deberá inscribir un círculo de diámetro mínimo 3,00 metros. En el caso de viviendas de más de un dormitorio se deberá cumplir:

- 1 dormitorio, la superficie mínima del salón será de 16 m<sup>2</sup>.
- 2 dormitorios, la superficie mínima del salón será de 18 m<sup>2</sup>.
- 3 dormitorios, la superficie mínima del salón será de 20 m<sup>2</sup>.
- 4 dormitorios, la superficie mínima del salón será de 22 m<sup>2</sup>.

- **Salón-cocina**, superficie mínima 20 m<sup>2</sup> y se deberá inscribir un círculo de diámetro mínimo 3,00 metros. En el caso de viviendas de más de un dormitorio se deberá cumplir:

- 1 dormitorio, la superficie mínima del salón será de 20 m<sup>2</sup>.
- 2 dormitorios, la superficie mínima del salón será de 22 m<sup>2</sup>.
- 3 ó más dormitorios, no se permite este tipo de dependencia.

- **Dormitorio simple**, superficie mínima 8 m<sup>2</sup> y se deberá inscribir un círculo de diámetro mínimo 2,20 metros.

- **Dormitorio principal** y/o doble, superficie mínima 12 m<sup>2</sup> y se deberá inscribir un círculo de diámetro mínimo 2,80 metros.

- **Terraza lavadero**, superficie mínima 2,25 m<sup>2</sup> y se deberá inscribir un círculo de diámetro mínimo 1,20 metros.

- **Espacio de tendedero**, toda vivienda habrá de incluir obligatoriamente un espacio para tender la ropa, que oculte la visión desde el exterior.

En la tipología de bloques abiertos, se cuidará especialmente la solución del espacio de tendedero tanto mediante patios interiores

puediendo reducirse a doscientos treinta centímetros, en baños, aseos y pasillos.

**i) Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas.**

- 1.- Toda vivienda de nueva edificación dispondrá de una puerta de acceso que, cuando menos, tenga una hoja con unas dimensiones mínimas de doscientos treinta centímetros de altura, y ochocientos veinticinco milímetros de anchura.
- 2.- Las dimensiones mínimas de las puertas de acceso a las distintas piezas de las viviendas contarán, cuando menos, con unas dimensiones mínimas de doscientos tres centímetros de altura, seiscientos veinticinco milímetros de anchura para cuartos de aseos o baños, y setecientos veinticinco milímetros para el resto de las piezas. Siendo aconsejable no instalar puertas de hojas inferiores a setecientos cincuenta milímetros.

En cualquier caso, las dimensiones mínimas de las puertas deberán cumplir las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

- 3.- Las escaleras de elementos comunes serán protegidas; además del tramo exigido en la normativa vigente de Condiciones de protección contra incendios en la totalidad del desarrollo de la escalera; asimismo quedará compartimentada en planta baja mediante elementos de separación que se accionaran manualmente y serán abatibles de eje vertical, fácilmente operables y resistentes,. La distancia desde la puerta de la escalera en planta baja, hasta la salida del edificio, será de 15 metros máximo y se asemejará a un pasillo protegido (vestíbulo previo con puerta RF-60, para acceso a viviendas y para todo tipo de cuartos de instalaciones del edificio). Deberán cumplir en cualquier caso el Código Técnico de la Edificación

Será obligatorio el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación respecto al acceso del camión de bomberos.

2.- Para viviendas promovidas en **régimen de protección oficial**, en relación con las superficies mínima de las viviendas, se estará a lo señalado en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que fijase unas condiciones dimensionales más restrictivas.

**f) Dimensiones mínimas de las distintas piezas.**

- 1.- Para cualquier clase de vivienda, se cumplirán las dimensiones superficiales mínimas para las distintas piezas vivideras expresadas en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que determinase unas condiciones dimensionales más restrictivas.

2.- Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los legítimos usuarios de dichas viviendas, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación.

**g) Relaciones funcionales entre las distintas piezas de viviendas.**

- 1.- No se permite el acceso directo a cuartos de baño o aseos desde las piezas de cocina y de estar-comedor. Entre el salón-comedor y el baño deberá existir una exclusiva, siendo necesario en estos casos un vestíbulo previo separador, con doble puerta.
- 2.- No se permite el acceso directo a dormitorios desde la cocina.

**h) Altura libre de plantas con usos de viviendas.**

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier vivienda será de doscientos sesenta centímetros,



4.- Será obligatoria la instalación de dos cuartos en cada uno de los diferentes portales, uno de limpieza y otros usos y otro para contenedores, los cuales tendrán una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup> cada uno, alcatados hasta el techo y dotados de una toma de agua y un desagüe. Además, el cuarto de contenedores, estará dotado de ventilación forzada y puerta de acceso con protección contrincendios

5.- Las escaleras privadas de comunicación entre la última planta y la cubierta, así como las escaleras privadas pertenecientes a almacenes, locales etc. Tendrán un ámbito de noventa centímetros, huella mínima de veinticinco centímetros y tabica máxima de diecinueve centímetros.

6.- Los portales tendrán un acceso directo tanto desde el espacio público exterior como desde el espacio comunitario. El portal y zaguán de entrada tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 m de fondo por 2,00 metros de ancho. En estas dimensiones mínimas no podrán disponerse peñaños. A estos espacios no podrán abrir locales comerciales o industriales ni podrán servir de acceso al público o mercancias de los citados locales.

#### **j) Dotación de ascensores en edificios con uso de vivienda.**

En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija las condiciones para la adecuada dotación de ascensores

1.-Será obligatorio la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de viviendas, para su accesibilidad por encima de las dos plantas de altura.

2.-Disponer un ascensor por cada veinte (20) viviendas y uno más por cada diez (10) o fracción.

En virtud de este criterio, el proceso de cómputo debería ser el siguiente:

En primer lugar se debe computar el mayor número posible de módulos de 20 viviendas existentes en el edificio, asignando un ascensor por módulo. Si el número de viviendas es inferior a 20, siempre es necesario un ascensor para satisfacer la dotación.

Computados los módulos de 20 viviendas, se puede presentar una cantidad restante. Si esta cantidad es igual o superior a 10 viviendas se deberá añadir un ascensor más al cómputo total. Si la cantidad restante es inferior a 10 viviendas no es preciso añadir más ascensores que los computados en virtud de la modulación de 20 viviendas.

Número de viviendas	Ascensores necesarios
1 a 20	1
21 a 29	1
30 a 40	2
41 a 49	2
50 a 60	3

3.- el número de ascensores a instalar se determinará en función de la superficie construida. Obligatoria un mismo elemento elevador no podrá servir a más de 2.000 m<sup>2</sup> construidos de vivienda.

4.- En el caso de que el número de plantas sea superior a cinco (5) se instalarán al menos dos ascensores, a excepción de aquellos edificios en los que el número de viviendas por planta no sea superior a tres (3).

5.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

**k) Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda.**

1.- Con carácter obligatorio, deberá disponerse una plaza de aparcamiento sobre rasante por cada cien metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación, y, en todo caso, una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda existente, cualesquiera que sea la dimensión con la que ésta cuente, si el nº de viviendas supera el de cada cien metros cuadrados o fracción de superficie construida.

2.- Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de vivienda.

3.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendientes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

4.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de uso característico de vivienda plurifamiliar ubicados sobre parcelas de superficie inferior a trescientos metros cuadrados y con un número de viviendas inferior a seis.

**Artículo 9.29 USO DE ALOJAMIENTO HOTELERO.**

**a) Tipos de usos de alojamiento hotelero: definiciones y condiciones de implantación.**

1.- Se entiende por **uso exclusivo de alojamiento hotelero (edificio hotelero)**, el uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la

legislación específica en materia de hostelería y turismo, y que se desarrolla como actividad única y exclusiva sobre la totalidad del inmueble.

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado hoteles y residencias comunitarias, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.- Se entiende **por uso no exclusivo de alojamiento hotelero**, al uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos de esta naturaleza que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso característico podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado hoteles y residencias comunitarias, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones. En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de alojamiento hotelero en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU de Roquetas de Mar, así como las condiciones de implantación derivadas de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales de afección.

3.- Como uso característico, permite los siguientes usos complementarios sobre la misma edificación:

Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
Local de taller artesanal.
Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

Local de almacén.
Local comercial.
Local de oficinas.
Local de espectáculos o centro de reunión.
Uso no exclusivo de garajes.
Local institucional privado.
Local de equipamiento primario.

4.- En todo caso, cualquier uso de alojamiento hotelero implantado sobre la edificación cumplirá con las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

**b) Dimensiones de las distintas piezas para el uso de alojamiento hotelero.**

1.- Las dependencias de los alojamientos hoteleros responderán a las dimensiones mínimas señaladas para las mismas en la legislación sectorial vigente de afección, siendo en su defecto de aplicación los valores mínimos expresados en el presente PGOU para las estancias asimilables a las del uso de vivienda.

2.- Si por las características del establecimiento, las habitaciones dispusiesen de cocina, deberán asegurarse en todo caso la perfecta evacuación de los humos y gases que pudieran producirse.

**c) Altura libre de plantas destinadas a uso de alojamiento hotelero.**

1.- La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier dependencia destinada a la estancia habitual de personas en inmuebles destinados a actividades de alojamiento hotelero, será de doscientos sesenta centímetros al menos en el setenta y cinco por ciento de la superficie útil de dichas dependencias, pudiendo reducirse dicha altura libre a doscientos treinta centímetros en el resto de las mismas

No estarán obligados al cumplimiento de los parámetros dimensionales señalados anteriormente, las dependencias auxiliares a la actividad específica de alojamiento hotelero, tales como zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones, que podrán reducir la altura libre hasta doscientos veinte centímetros.

**d) Dimensiones de los accesos. Elementos comunes.**

Los accesos exteriores, e interiores a las distintas piezas, se atenderán a las dimensiones mínimas señaladas para las viviendas.

**e) Dotación de ascensores en edificios con uso de alojamiento hotelero.**

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de alojamiento hotelero, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a tres metros, disponiéndose un ascensor por cada quinientos metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

**f) Dotación de aseos en edificios con uso de alojamiento hotelero.**

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los aseos a prever, todo alojamiento hotelero deberá disponer de aseos públicos, a razón de al menos un lavabo y un retrete, para cada sexo, por cada cien metros cuadrados de superficie útil destinada a la citada actividad.

La dotación de inodoros deberá ampliarse en una unidad, para cada sexo, por cada cien metros cuadrados de superficie útil adicionales o fracción. La dotación de lavabos deberá ampliarse en una unidad, para cada sexo, por cada doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie útil adicionales o fracción.

2.- En todo caso, los aseos públicos deberán atender las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones vigentes de afección.

**g) Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de alojamiento hotelero.**

1.- Se satisfará el mayor de los dos siguientes valores posibles: una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación, o una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación.

2.- Las plazas de aparcamiento de disposición obligatoria, habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de alojamiento hotelero en al menos la mitad del número exigido en párrafo anterior.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de uso dominante alojamiento hotelero ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte metros cuadrados, y los destinados a dicho uso ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

**Artículo 9.30 USO DE RESIDENCIA COMUNITARIA.**

**a) Tipos de usos de residencia comunitaria: definiciones y condiciones de implantación.**

1.- Se entiende por **uso exclusivo de residencia comunitaria**, al uso de la edificación destinada al alojamiento de personas, no vinculadas familiarmente, con carácter permanente o estacionario, y en régimen de comunidad (residencias de estudiantes, residencias de matrimonios, residencias de jubilados, etc.), o al uso propio de las unidades de vivienda en residencia colectiva (unidades habitacionales con servicios comunes), estando dicho uso desarrollado con carácter exclusivo en la totalidad del inmueble.

Quedan excluidos los posibles colegios mayores y residencias universitarias propiedad de la prevista Universidad privada de Roquetas de Mar o vinculados a la misma, que se adscribirán al uso de la edificación de equipamiento primario (tipo universitario).

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado hoteles y residencias comunitarias, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU de Roquetas de Mar.

2.- Se entiende por **uso no exclusivo de residencia comunitaria**, al uso de la edificación destinado al alojamiento de personas, no vinculadas familiarmente, con carácter permanente o estacionario, y en régimen de comunidad (residencias de estudiantes, residencias de matrimonios, residencias de jubilados, etc.), o al uso propio de las unidades de vivienda en residencia colectiva (unidades habitacionales con servicios comunes), desarrollado junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá ubicarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado hoteles y residencias comunitarias, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones del presente PGOU de Roquetas de Mar. En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de residencia comunitaria en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso

independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU de Roquetas de Mar.

3.- Como uso dominante, admite los siguientes usos complementarios dentro de la misma edificación:

- Uso no exclusivo de vivienda de carácter plurifamiliar.
- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Local de taller artesanal.
- Local de almacén.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento primario.

**b) Dimensiones de las distintas piezas para el uso de residencia comunitaria.**

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en la presente normativa.

**c) Altura libre de plantas destinadas a uso de residencia comunitaria.**

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en la presente normativa.

**d) Dimensiones de los accesos. Elementos comunes.**

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el apartado d) del artículo 9.29 de la presente normativa.

**e) Dotación de ascensores en edificios con uso de residencia comunitaria.**

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el apartado e) del artículo 9.29 de la presente normativa.

**f) Dotación de aseos en edificios con uso de residencia comunitaria.**

Para la disposición de aseos públicos se atenderá a lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en la presente normativa.

**g) Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios con uso de residencia comunitaria.**

1.- Se satisfará el mayor de los siguientes valores: una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de nueva edificación; una plaza por cada unidad de vivienda en proyectos de viviendas en residencia colectiva; o una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación en el resto de residencias comunitarias.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de residencia comunitaria, al menos en la mitad del nº exigido en párrafo anterior.

2.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios con uso dominante de residencia comunitaria ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte metros cuadrados, y los ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.



### SECCIÓN 3ª. USOS DE INSTALACIONES PRODUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN.

#### Artículo 9.31 USO DE PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA.

##### a) Tipos de uso de taller o pequeña industria y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por **uso exclusivo de pequeña o mediana industria**, al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las industrias destinadas a la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Este uso sólo podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado de instalaciones productivas de pequeñas o medianas industrias, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU de Roquetas de Mar.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble usos terciarios auxiliares al de pequeña o mediana industria, tales como oficinas o zonas de exposición y venta, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación.

2.- Se entiende por **uso de local de taller artesanal** al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las artes y oficios, que por no entrañar molestias en las viviendas próximas pueden ubicarse en zonas de uso residencial.

Su programa de necesidades debe desarrollarse en una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup> construidos, no excediendo la potencia total instalada de 100 w/m<sup>2</sup>. el carácter de sus explotaciones será familiar o de servicio vecinal.

Dicho uso se entenderá siempre como un uso complementario permitido por el uso dominante de la edificación, conforme a las determinaciones establecidas por las condiciones de usos del presente PGOU, y deberá establecerse de manera obligatoria en la planta baja de la edificación.

3.- Tanto para los usos de pequeñas o medianas industrias como para los locales de taller artesanal serán de obligado cumplimiento las ordenanzas o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya edificadas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en las mismas se fijen.

Cualquier edificio con el uso de pequeña o mediana industria, o que albergue el uso de local de taller artesanal, deberá atender en todo caso a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección incluidas las limitaciones que pueda establecer este PGOU.

##### b) Condiciones particulares de seguridad y salubridad para los usos de pequeña o mediana industria y local de taller artesanal.

1.- Los edificios destinados al uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal, deberán asegurar, en función de la naturaleza de la actividad implantada, la salvaguarda de los inmuebles colindantes y sus ocupantes ante previsibles siniestros de propagación de fuego, atendiendo para ello a las disposiciones vigentes de aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales.

2.- Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de dichos usos deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento o depuración.

**c) Altura libre de las plantas destinadas a uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal.**

1.- En los edificios destinados al uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabados inferior a trescientos centímetros.

En las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de a 250 cm.

En las dependencias de oficina o despacho, de conformidad con lo establecido en la ordenanza general de seguridad e higiene en el trabajo de vigente actualidad para los centros de trabajo, pudiendo quedar reducida a 250 cm.

**d) Dotación de aseos en edificios con uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal.**

En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a uso de pequeña o mediana industria, deberán disponer un aseo completo para cada sexo, compuesto de inodoro y lavabo por cada cien metros cuadrados de superficie útil o fracción destinada a dicha actividad.

**e) Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal.**

1.- Los edificios o instalaciones destinadas al uso de pequeña o mediana industria, deberán disponer obligatoriamente una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos o fracción destinados a dichas actividades.

Dichas plazas de aparcamiento deberán disponerse en el interior de la parcela donde se desarrollen las actividades de pequeña o mediana industria.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

**Artículo 9.32 USO DE TALLER DE MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS.**

**a) Definición del uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, y condiciones de su implantación.**

1.- Se entiende por **uso exclusivo de taller de mantenimiento, entretenimiento o reparación de vehículos**, al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las operaciones de mantenimiento, entretenimiento o reparación de automóviles, que se desarrollan en un edificio con carácter exclusivo.

Este uso podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado de instalaciones productivas taller de mantenimiento, entretenimiento o reparación de vehículos, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2.- Se entiende por **uso no exclusivo de taller de mantenimiento, entretenimiento o reparación de vehículos**, al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las operaciones de mantenimiento, o reparación de vehículos, o de escasa entidad industrial, que se desarrollan junto a otras actividades en un mismo inmueble.

3.- Como uso dominante, admitirá los siguientes usos complementarios de la edificación:

- Local de taller artesanal.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de especáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.

4.- Para los edificios que alberguen usos de talleres de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, serán de obligado cumplimiento las ordenanzas o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya edificadas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en las mismas se fijen.

Estas normas se aplicarán por igual a todas las actividades clasificadas de conformidad con lo establecido en la ley 7/94 de protección ambiental

En todo caso, cualquier edificio destinado a taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos regulado por la presente normativa, deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

**b) Condiciones particulares de seguridad y salubridad del uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.**

1.- Los edificios destinados a uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, deberán asegurar, en función de la naturaleza de dicha actividad, la salvaguarda de los inmuebles colindantes y sus ocupantes ante previsibles siniestros de propagación de

fuego, atendiendo para ello a las disposiciones vigentes de aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales.

2.- Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento o depuración.

**c) Altura libre de edificios con uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.**

En los inmuebles con uso de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos rodados, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabados inferior a trescientos centímetros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos cincuenta centímetros.

**d) Dotación de aseos en edificios con uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.**

Los edificios con uso taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, en ausencia de determinaciones legislativas más restrictivas, deberán disponer, cuando menos, de un aseo completo para cada sexo, compuesto de inodoro y lavabo, por cada quinientos metros cuadrados de superficie útil o fracción.

**e) Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.**

1.- Para los edificios con uso de taller de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos, deberá disponerse obligatoriamente una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos o fracción destinados a dicha actividad.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de taller de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos rodados.

2.- En todo caso, se asegurará el espacio suficiente para el depósito de los vehículos objeto de esta actividad, quedando terminantemente prohibido su estacionamiento, reparación o depósito en viario o espacios públicos.

3.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendientes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

**Artículo 9.33 USO DE ALMACÉN.  
a) Definición de uso de almacén.**

1.- Se entiende por **uso exclusivo de almacén** al uso de la edificación destinado a la guarda, conservación y almacenamiento de materias o productos, que se desarrolla con carácter exclusivo en un inmueble.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo sobre un inmueble sobre suelos en que esté permitido el uso pormenorizado de instalaciones productivas almacén, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.- Se entiende por **uso no exclusivo de almacén** al uso de la edificación destinado a la guarda, conservación y almacenamiento de materias o productos que se desarrolla junto a otras actividades en un mismo inmueble.

Como uso dominante sólo podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles ubicados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado de instalaciones productivas almacén, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones del presente PGOU. En todo caso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario, **local de almacén**, podrá ubicarse en la planta baja o en las situadas bajo rasante de un inmueble con otro uso dominante de la edificación, siempre que así; lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU, contando con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre dicho inmueble. No obstante, para usos complementarios de almacén situados en sótano vinculados funcionalmente a otro uso sobre rasante, se admitirá la existencia de accesos comunes para ambos usos.

3.- Como uso dominante de la edificación, admite los siguientes usos complementarios sobre el mismo edificio:

Local de taller artesanal.
Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
Local comercial.
Local de oficinas.
Local de espectáculos o centro de reunión.
Uso no exclusivo de garajes.

4.- En todo caso, cualquier edificio destinado a almacén deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección que le sean de aplicación en razón de su destino funcional.

#### **b) Condiciones particulares de seguridad del uso de almacén.**

Los edificios destinados a uso de almacén, deberán asegurar, en función de la naturaleza de dicha actividad, la salvaguarda de los inmuebles colindantes y sus ocupantes ante previsibles siniestros de propagación de fuego, atendiendo para ello a las disposiciones vigentes de aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales.

#### **c) Altura libre de edificios con uso de almacén.**

En los inmuebles con uso de almacén, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabados inferior a trescientos cincuenta centímetros.

#### **e) Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de almacén.**

1.- Para los edificios con uso de almacén deberá: disponerse obligatoriamente una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de almacén.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

### **SECCIÓN 4ª. Usos terciarios de la edificación.**

#### **Artículo 9.34 USO COMERCIAL.**

##### **a) Definición de uso comercial y condiciones para su implantación.**

1.- Se entiende por **uso exclusivo terciario comercial (edificio comercial)**, el uso de la edificación destinado a la actividad comercial minorista o mayorista, así como centros de estética, peluquerías, salas de masaje, etc; que se desarrolla sobre la totalidad de un inmueble. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, encuadradas en el uso terciario de espectáculos o centros de reunión, así como las instalaciones de grandes superficies comerciales, las cuales quedan reguladas en el uso terciario de instalación singular.

2.-El **uso terciario comercial mayorista**, podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido este uso pormenorizado, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU de Roquetas de Mar.

3.- Se entiende por **uso no exclusivo de terciario comercial** al uso de la edificación en el que se desarrolla la actividad comercial minorista junto a otros usos sobre un mismo inmueble. En este uso de la edificación no se permite no se permite el desarrollo de actividad comercial mayorista.

4.-En los suelos de uso no exclusivo de terciario comercial no se podrán situar grandes superficies comerciales, solo podrán ubicarse en los suelos exclusivamente reservados para tal fin.

5.-Deberá tramitarse la construcción de grandes superficies comerciales mediante un plan especial, en todo caso, para instalar una gran superficie comercial en un municipio, es necesario cumplir con los requisitos del título IV de la Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.

6.-Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario



comercial minorista, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones de este PGOU. Se deberá asegurar en todo caso el acceso independiente para dicho uso del resto de los implantados sobre el mismo inmueble.

7.- Cuando el uso dominante de la edificación no sea el terciario comercial minorista, éste únicamente podrá ubicarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que así lo permitan las condiciones de usos y del presente PGOU de Roquetas de Mar. En todo caso se asegurará la independencia de su acceso respecto al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

8.- Podrán implantarse, como complementarios, los siguientes usos sobre un mismo inmueble en el que el uso dominante sea terciario comercial minorista:

- Local e taller artesanal.
- Local de almacén.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.

9.- En todo caso, toda actividad comercial a implantar deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección u ordenanzas municipales dictadas al efecto.

**b) Cómputo de la superficie útil de venta en establecimientos comerciales.**

A los efectos de cómputo de la superficie útil relacionada con la venta, se deberán considerar las superficies de todas las dependencias relacionadas con el intercambio comercial a las que el público tiene acceso, excluyéndose las superficies destinadas a acceso restringido, inaccesibles para el público, tales como despachos privados, zonas de almacenaje, zonas de carga y descarga, aparcamientos de vehículos, etc.

En ningún caso, la superficie de venta será inferior a ocho metros cuadrados de superficie útil, no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso de la edificación. Sólo se permitirá la comunicación directa de la actividad comercial con la propia vivienda del propietario de la actividad comercial, siempre que ésta sea de carácter unifamiliar, y exista vinculación registral entre el comercio y la citada vivienda, que deberán constituir finca única e indivisible.

**c) Altura libre de plantas en edificios con uso comercial.**

1.- En edificios destinados a usos de comercio con carácter exclusivo, la altura libre mínima entre suelo y techo acabados para cada planta será, como mínimo, de doscientos setenta centímetros.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos al uso comercial, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos treinta centímetros.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado, los edificios catalogados destinados a uso comercial.

**d) Dotación de ascensores en edificios con uso comercial.**

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante comercial de más de una planta, disponiéndose cuando menos un ascensor por cada quinientos metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

**e) Dotación de dársenas de carga y descarga en edificios con uso comercial.**

Para edificios o locales comerciales con superficie de venta superior a los mil metros cuadrados, el edificio o local deberá contar al menos con un espacio propio destinado a la carga y descarga de mercancías - dársena-, de longitud mínima siete metros, y latitud mínima cuatro metros.

El número de dársenas deberá aumentarse en una unidad por cada mil metros cuadrados de superficie de venta o fracción adicionales.

**f) Dotación de aseos en edificios de uso comercial.**

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

Todo edificio destinado a uso comercial o con uso de locales comerciales, deberá disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo para el servicio público, cuando su superficie construida total no supere los cien metros cuadrados

Para superficies construidas mayores destinadas a tales usos, deberán disponerse aseos públicos para cada sexo compuestos por inodoro y lavabo. Igualmente estarán adaptados para minusválidos.

2.- Los aseos de uso público deberán siempre estar independizados del resto de las dependencias destinadas a la actividad comercial, mediante la disposición del correspondiente vestíbulo de independencia, cumpliéndose además las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes u ordenanzas municipales de afección.

3.- En el caso de agrupaciones de varios comercios, tipo galerías comerciales, podrán también agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

**g) Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de uso comercial.**

1.- Para edificios con usos comerciales, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos o fracción, y una plaza de aparcamiento por cada cuatro trabajadores o fracción y cuatro plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de local destinado a supermercado, a partir de 600 metros cuadrados de superficie comercial.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de comercio al menos en la mitad de la cuantía resultante en la aplicación del párrafo anterior.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de uso dominante comercial ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte metros cuadrados, y los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

**Artículo 9.35 USO DE OFICINAS.**

**a) Definición de uso de oficinas y condiciones para su implantación.**

1.- Se entiende por **uso exclusivo de oficinas** al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas o burocráticas de carácter privado, así como despachos profesionales, desarrollados en la totalidad de un inmueble.

Este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de oficinas, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2.- Se entiende por **uso no exclusivo de oficinas** al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas o burocráticas de carácter privado, así como despachos profesionales, que se desarrolla junto con otras actividades o usos en el mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de oficinas, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU de Roquetas de Mar.

En caso de que el edificio contenga viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

En todo caso deberá asegurarse el acceso independiente para este uso en relación con el resto de actividades implantadas sobre el inmueble, salvo en el caso de usos institucionales privados, con los que se admite la existencia de acceso común.

Como uso complementario, **locales de oficinas**, podrán ubicarse en las tres primeras plantas de los inmuebles con otros usos dominantes, siempre que así lo permitan las condiciones de uso del presente PGOU. En todo caso se asegurará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble, salvo en el caso de usos institucionales privados, con los que se admite el acceso común.

Para el caso de usos complementario de oficinas con uso dominante de la edificación institucional privado, los locales de oficinas podrán situarse en cualquier planta del edificio.

3.- Como uso dominante de la edificación, admitirá los siguientes usos complementarios sobre el mismo inmueble:

- Uso no exclusivo de vivienda, de carácter plurifamiliar.
- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de taller artesanal.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento primario.

**b) Altura libre de plantas en edificios con uso de oficinas.**

1.- Las dependencias destinadas a usos de oficinas, deberán contar con una altura libre entre el suelo y techo acabados de doscientos sesenta centímetros para cada una de sus plantas.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte centímetros.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite de altura libre establecido anteriormente, doscientos sesenta centímetros, los edificios catalogados.

**c) Dotación de ascensores de edificios con uso de oficinas.**

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de oficinas, cuando exista más de una planta, disponiéndose cuando menos un ascensor por cada quinientos metros cuadrados de superficie construida o fracción.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

#### **d) Dotación de aseos en edificios con uso de oficinas.**

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se atenderá al cumplimiento de los siguientes parámetros:

- Los locales destinados al uso de oficinas deberán disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo, para el servicio del personal de la misma, cuando su superficie construida no supere los cien metros cuadrados.
- Para superficies mayores de 100m<sup>2</sup> o fracción, deberán disponerse un aseo para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo.

2.- En el caso de oficinas con acceso público, deberá disponerse un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada cien metros cuadrados o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de oficinas, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones

derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

3.- En edificios exclusivos de oficinas, o asociaciones de varias firmas, podrán agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

#### **e) Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de oficinas.**

1.- Para edificios con uso de oficinas, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos o fracción, y una plaza de aparcamiento por cada cuatro trabajadores o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de oficinas.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendientes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de uso dominante de oficinas ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte metros cuadrados, y los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

### Artículo 9.36. USO DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN.

#### a) Definición del uso de espectáculos o centros de reunión, y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por uso exclusivo de espectáculos o centros de reunión, aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinados a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, o correspondiente a actividades propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc...), desarrollado con carácter exclusivo en un inmueble.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo en un edificio sobre un suelo en que esté permitido el uso parmenorizado terciario espectáculos o centros de reunión, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2.- Se entiende por uso no exclusivo de espectáculos o centros de reunión, aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinadas a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, o a las propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), que se desarrolle junto a otros usos sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que esté permitido el uso parmenorizado terciario espectáculos o centros de reunión por las condiciones de calificación del presente PGOU de Roquetas de Mar. Este uso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario de la edificación, sólo podrá implantarse en la planta baja de un inmueble con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos establecidas en el presente PGOU. Deberá asegurarse el acceso independiente para el local de espectáculo o centro de reunión en relación con el resto de usos implantados en la edificación.

3.- Como uso dominante de la edificación, podrá admitir los siguientes usos complementarios en el mismo edificio:

- Local de taller artesanal.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento primario.

4.- En todo caso, las actividades de espectáculos o centros de reunión a implantar sobre un inmueble deberán cumplir con las determinaciones propias de las legislaciones y normativas específicas de afección que les sean de aplicación en función de su propia naturaleza.

#### b) Altura libre de plantas en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.

Los edificios con uso de espectáculos o centros de reunión, deberán contar con una altura libre mínima entre el suelo y el techo acabados de trescientos veinte centímetros para cada una de sus plantas. La altura libre mínima para los bares, cafeterías y locales sin música ambiente será de 2.80 m. y de 3.50 m. para las discotecas, cafés-teatro y salas de fiesta.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes o anejos del uso de espectáculos o reunión, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos cincuenta centímetros.

#### c) Dotación de ascensores en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la



obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de espectáculos o centros de reunión, cuando tengan más de una planta, disponiéndose cuando menos un ascensor por cada quinientos metros cuadrados de superficie construida o fracción.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

**e) Dotación de aseos en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.**

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación, todo edificio destinado al uso de espectáculos o reunión deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

- Disponer, cuando menos, de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida o fracción. Dichos aseos cumplirán las dimensiones mínimas establecidas en las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

- Los edificios o locales que se destinen al uso hostelero (propio de labores de restauración como bares, cafeterías, restaurantes o similares), dispondrán siempre como mínimo, cualquiera que sea su superficie construida, de dos unidades de aseo, una para cada sexo, con la dotación de aparatos sanitarios mínima antes señalada, ateniéndose además para la regulación del número de los mismos, a los parámetros expresados en el párrafo anterior.

2.- Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

3.- En aquellos edificios de asociaciones comerciales -galerías comerciales o centros comerciales-, que cuenten con locales de espectáculos o centros de reunión, éstos deberán contar con dotación de aseos independiente al resto de los dispuestos para la asociación comercial, atendiendo a los parámetros antes señalados.

**f) Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.**

1.- Para los edificios con usos de espectáculos o centros de reunión, deberá disponerse obligatoriamente una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de local de espectáculo o reunión.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios con uso dominante de espectáculos o centros de reunión ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte metros cuadrados, y los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

**ARTÍCULO 9.37 USO DE GARAJES.**

**a) Definición de uso de garajes y condiciones de implantación.**

1.- Se entiende por **uso exclusivo de garajes**, al uso de la edificación relacionado con el estacionamiento o guarda de vehículos que se desarrolla con exclusividad en un inmueble.

Este uso podrá implantarse en un inmueble sobre un suelo que permita el uso pormenorizado terciario de garajes, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2.- Se entiende por **uso no exclusivo de garajes**, al uso de la edificación destinado al estacionamiento o guarda de vehículos que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de garajes, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

Como uso complementario, podrá ubicarse en la planta baja y sótano de inmuebles con otro uso dominante de la edificación, siempre que así se permita por las condiciones de usos del presente PGOU. Se garantizará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de los usos implantados sobre el inmueble, salvo en el caso de garajes vinculados a viviendas unifamiliares, que podrán contar con acceso común.

4.- En cualquier caso, todo uso de garajes deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

**b) Dimensiones de las plazas de aparcamientos.**

1.- La dimensión mínima libre de cualquier plaza de aparcamiento será doscientos cincuenta centímetros de ancho y quinientos centímetros de

largo. Dicha área así definida deberá quedar absolutamente libre de cualquier obstáculo. Las dimensiones mínimas establecidas por las plazas de aparcamiento serán las siguientes:

Vehículos.....	2,50 m x 5,00 m.
Motocicletas.....	1,50 m x 3,50 m.
Vehículos de minusválidos.....	3,60 m x 5,00 m.
Vehículos industriales ligeros.....	3,00 m x 6,50 m.
Vehículos industriales semipesados.....	3,00 m x 9,50 m.

En las plazas de aparcamiento no se permite ningún cerramiento de independencia entre plazas, sean cuales sean las características de estos.

2.- No obstante, no tendrá la consideración de plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad suficiente para los vehículos.

3.- Los garajes y sus establecimientos anejos dispondrán, en sus accesos, de un espacio de tres metros y medio de anchura por cinco metros de fondo mínimo, con piso con pendiente máxima de un 6%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. La puerta del garaje se dispondrá siempre coincidente con el desembarco de la rampa de acceso y el inicio de la meseta de frenada, la cual tendrá una altura mínima de doscientos veinte centímetros. El ancho mínimo de las puertas de acceso a los garajes será:

Residencial unifamiliar	2,50 m.
Residencial plurifamiliar	2,80 m.

4.- En garajes de uso colectivo, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento y las rampas en curva, del doce por ciento, medida por la línea media. En el caso de garajes individuales, las rampas rectas podrán llegar a contar con un veinte por ciento de pendiente, y las curvas, hasta un dieciséis por ciento, medidas con los

mismos criterios expresados anteriormente. Además podrá carecer de meseta de frenada.

Todas las rampas contarán con una anchura mínima de tres metros y medio, con el sobreebancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será siempre superior a seis metros.

En todo caso, deberá asegurarse el perfecto funcionamiento y capacidad de maniobrabilidad para los vehículos que las utilicen. Si las condiciones de la parcela impidiesen la ejecución de una rampa de acceso al garaje, se permite la instalación de un montacargas para vehículos a razón de 1 por cada 15 plazas de aparcamiento.

5.- El ancho de las calles de circulación, deberá ser de cinco metros libres de obstáculos, cuando desemboquen plazas de aparcamiento en dichas calles, pudiéndose reducir dicha anchura a tres metros y medio, cuando los aparcamientos sean a 45° con respecto a la calle de acceso.

En casos de no existir plazas que desemboquen en las calles de circulación, o bien sean vías de paso, estas podrán mantener la anchura de la rampa de acceso al garaje, establecida en tres metros y medio.

7.- La instalación de trasteros deberá estar zonificada, agrupada en una zona localizada del garaje.

#### **c) Altura libre de las plantas en edificios con uso de garajes.**

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos veinte centímetros medidos en cualquier punto de su superficie desde el suelo acabado al elemento más bajo al nivel de techo. Los forjados de los garajes, deberán estar protegidos mediante productos aislantes ignífugos e suficiente espesor para garantizar su aislamiento.

#### **d) Dotación de ascensores en edificios con uso de garajes.**

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen el

número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de garajes, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas sobre rasante destinadas a dicho uso sea superior a siete metros, disponiéndose cuando menos un ascensor por cada quinientos metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

Además para el caso de uso no exclusivo de garajes bajo rasante será obligatoria la disposición, de al menos, un ascensor. Atendiéndose a los parámetros de superficie indicados en el párrafo anterior para atender al número mínimo de ascensores a disponer.

Además, todas las escaleras de cada bloque del edificio, deberán obligatoriamente bajar al garaje.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

#### **e) Dotación de aseos y otros servicios, en edificios con uso de garajes.**

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, los garajes de más de 100 plazas de aparcamiento o fracción, estarán obligados a equiparse con aseos separados para cada sexo, así como conforme a lo establecido en el Decreto 72/1.992 de 5 de mayo Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de garajes, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

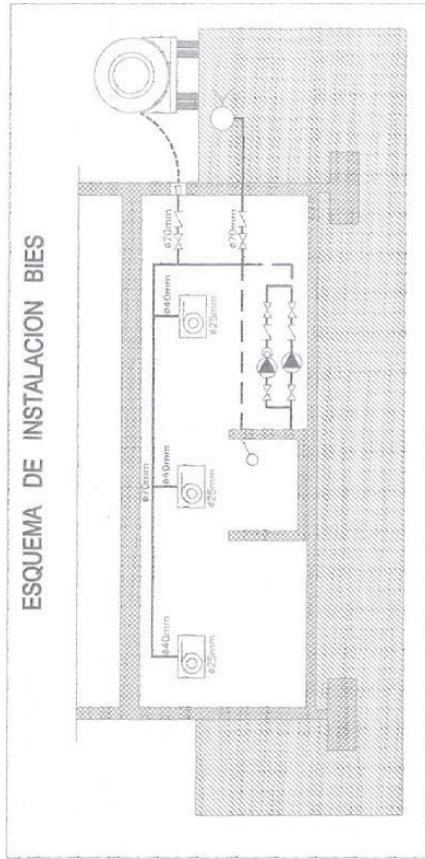
2.- Quedan excluidos del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el anterior número del presente artículo los garajes vinculados a viviendas unifamiliares.

3.- Se instalarán en cada 50 m<sup>2</sup> de garaje o fracción, recipientes de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos que pudiesen estar impregnados de grasas o combustibles.

4.- Se instalarán en cada 500 m<sup>2</sup> de garaje o fracción, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de combustibles o grasas, (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán estar en sacos, para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

5.- En los garajes situados bajo patios de manzana o espacios interiores, se permitirán huecos de ventilación directa, siempre que estén separados, como mínimo quince metros de las alineaciones interiores de los edificios destinados a viviendas.

6.- En los garajes que por aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deba dotar de bocas de incendio equipadas, se instalará una instalación de BIES abastecidas mediante aljibe con grupo de presión reforzada con un by-pass a una instalación de columna seca con toma de boca siamesa de conexión con bomberos en fachada del acceso al garaje, (ver detalle).



7.- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias y construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

8.- Los accesos, pasillos y pasos generales, deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados.

9.- En los garajes para más de 100 aparcamientos y los desarrollados en Edificio Singular, se instalarán al menos dos servicios con retrete y lavabo, de forma independiente para hombres y mujeres. En aquellos en los que se prevea la permanencia de personal laboral se instalarán aseos específicos para este personal.

Tendrán, además, acceso independiente para peatones, con salida directa al exterior. Cuando este acceso se realice mediante escalera, ésta deberá cumplir con las dimensiones que le correspondan a las viviendas colectivas o plurifamiliares, salvo en lo que se refiere a iluminación y ventilación directa de escalera.



10.- La dotación de plazas de aparcamiento, cuando se trate de garajes de viviendas unifamiliares, será de una plaza por vivienda. En desarrollos plurifamiliares se permitirá reducir hasta un 25% el número de plazas de aparcamientos exigidas, cuando sea imposible su ubicación en una sola planta.

11.- Se prohíbe expresamente el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de vehículos.

12.- En el garaje en Edificio Exclusivo, se permitirán huecos en fachada a la calle, separados como mínimo 4,00 m. de los edificios colindantes. La superficie mínima de los huecos de ventilación será el 8% de la superficie de cada planta.

## SECCIÓN 5ª. USOS DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO DE LA EDIFICACIÓN.

### Artículo 9.38 USO DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO.

#### a) Definición del uso equipamiento primario y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por **uso exclusivo de equipamiento primario** al uso de la edificación correspondiente a edificaciones o instalaciones destinadas a actividades de carácter público, basadas en la prestación, desde las instituciones públicas o entidades privadas, de servicios públicos a la población, que se desarrollan con carácter exclusivo sobre dicho inmueble o instalación.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo sobre un inmueble o instalación que se sitúe sobre suelos en que esté permitido cualquiera de los usos pormenorizados correspondientes a equipamientos primarios,

conforme a lo establecido en las distintas calificaciones del presente PGOU.

Para el caso de usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado de equipamiento primario deportivo de titularidad privada en instalaciones cubiertas, se admitirá el destino de un treinta por ciento de la superficie útil de la instalación para usos del tipo terciario comercial o terciario de espectáculos y reunión.

Para usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado equipamiento primario de formación del sector turístico, se admitirá el destino de los siguientes porcentajes máximos, de superficie construida, a las siguientes actividades:

- a. Actividades complementarias del centro formativo: es decir aquellas relacionadas con la exposición, venta y degustación de los productos elaborados en los laboratorios y talleres formativos. Máximo del 10% de la superficie construida total.
- b. Alojamientos vinculados al Centro formativo. Máximo del 30% de la superficie construida total.

Para el caso de usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado de equipamiento primario deportivo de titularidad privada en instalaciones descubiertas, en la superficie total que pueda construirse en función de la edificabilidad máxima asignada por la normativa del presente PGOU, podrán disponerse, además de las instalaciones auxiliares propias de la actividad propiamente deportiva (vestuarios, almacenes, aseos, oficinas de gestión de la actividad deportiva, etc.), usos del tipo terciario comercial o terciario de espectáculos y reunión.

2.- Se entiende por **uso no exclusivo de equipamiento primario**, local de equipamiento primario, al uso de la edificación correspondiente a las actividades de carácter público, basadas en la prestación, desde las instituciones públicas o entidades privadas, de servicios públicos a la



población, que se desarrollan en un edificio o instalación donde se ubican otras actividades.

El uso no exclusivo de equipamiento primario sólo podrá existir como uso complementario, situado en la planta baja de un inmueble con otro uso dominante, siempre que así esté permitido en las condiciones de usos del presente PGOU. En todo caso se asegurará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble.

3.- Cualquier edificio o instalación destinada a equipamiento primario deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección, en función de la naturaleza de su actividad.

#### **b) Altura libre de techos.**

1.- Los edificios y locales destinados a usos de equipamiento primario, deberán contar con una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos a los usos de equipamiento primario, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite antedicho, doscientos sesenta centímetros, los edificios catalogados con uso de equipamiento primario, cuando las determinaciones que les afectan, o las obras tendientes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En todo caso no se admite ninguna dependencia destinada a uso de equipamiento primario con una altura libre inferior a doscientos veinte centímetros.

#### **c) Dotación de ascensores en edificios con uso de equipamiento primario.**

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de equipamiento primario, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

#### **d) Dotación de aseos en edificios con uso de equipamiento primario.**

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, los edificios destinados a usos de equipamiento primario, deberán disponer, cuando menos, de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida o fracción.

2.- Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a usos de equipamiento primario, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

3.- En todo caso, los edificios con uso de equipamiento primario atenderán al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la

aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección en función de la naturaleza de su actividad.

**e) Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de equipamiento primario.**

1.- Para los edificios con uso de equipamiento primario deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados constituidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia de los usos de equipamiento primario.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendientes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios con uso dominante de equipamiento primario ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dicho uso ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

**SECCIÓN 6ª. USOS DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS EN LA EDIFICACIÓN.**

**Artículo 9.39 USO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS EN LA EDIFICACIÓN.**

**a) Definición de los usos de transportes e infraestructuras básicas y condiciones de implantación.**

1.- Se entiende por **uso exclusivo de transportes e infraestructuras básicas**, al uso implantado sobre una edificación o instalación destinado a dar cobijo a alguna de las actividades vinculadas al movimiento de las personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y pasajeros, y a servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como el suministro del agua, el saneamiento, las redes de energía, de telecomunicaciones, etc., ubicado con carácter exclusivo sobre un mismo inmueble o instalación.

No obstante, se admite sobre el mismo inmueble la existencia de actividades de administración, representación, o de naturaleza terciaria, vinculadas a las entidades u organismos que prestan el servicio público en materia de transportes o de infraestructuras básicas, siempre que la superficie útil adscrita a las mismas no supere el 25% de la superficie útil total de la edificación o instalación con uso de transportes e infraestructuras básicas.

Este uso podrá implantarse en un inmueble o instalación con carácter exclusivo sobre suelos en que esté permitido el uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

Quedan exceptuadas las estaciones de servicio para suministro de combustible, cuya regulación como uso de la edificación se recoge en el número siguiente de este mismo artículo.

2.- Se entiende por **uso de estación de servicio** al uso implantado sobre una instalación, destinado a dar cobijo a la actividad propia del suministro público de combustible para automoción, incluyendo actividades auxiliares y complementarias a dicho servicio, que se sitúa con carácter exclusivo sobre dicha instalación.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo sobre suelos en que esté autorizado el uso de estación de servicio conforme a lo dispuesto en el presente PGOU de Roquetas de Mar.

**b) Condiciones particulares para el uso de edificio de transportes e infraestructuras.**

1.- Los edificios destinados al uso de transportes e infraestructuras, atenderán a las condiciones de uso establecidas para los inmuebles con uso de equipamiento primario.

2.- En todo caso, los edificios de transportes e infraestructuras básicas atenderán a las disposiciones particulares derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección, y en función de su naturaleza y destino, podrá justificarse el no cumplimiento de algunos de los parámetros fijados por la normativa del presente PGOU, no superando en ningún caso el aprovechamiento que en su caso se le asigne por el presente documento.

**c) Condiciones particulares para el uso de edificio de estación de servicio.**

Los edificios o instalaciones destinadas a estaciones de servicio atenderán a las disposiciones particulares derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

## TITULO DÉCIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

### CAPÍTULO PRIMERO. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

#### ARTÍCULO 10.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.- Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a la edificación en todas las categorías de suelo urbano. Serán también de aplicación sobre toda la ordenación que resulte de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el presente Plan General.

En todo caso, las edificaciones pertenecientes a los ámbitos de protección señalados en este PGOU atenderán a las determinaciones derivadas de la normativa de protección establecida en el presente documento, o las que en su caso les sean de afección en aplicación de los correspondientes Planes Especiales de Protección como es el caso de Turaniana.

2.- Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

#### ARTÍCULO 10.2 TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

1.- A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

##### **a) Obras sobre edificios existentes.**

a.1. Obras de conservación y mantenimiento.

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución espacial e interior.

Son obras que afectan parcialmente a los edificios existentes, incluyéndose dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores e pintura de la edificación, la limpieza y la reparación de las cubiertas y el saneamiento y mejora de conducciones e instalaciones.

#### a.2. Obras de rehabilitación.

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria del edificio.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble (que pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del mismo y realizados con tecnología más actualizada), las que afectan a la redistribución espacial del edificio, siempre que se conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica. Igualmente se incluyen las labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble. También se considerarán dentro de las obras de rehabilitación las destinadas a la eliminación de elementos añadidos distorsionantes de los valores esenciales de la configuración tipológica a proteger.

#### a.3. Obras de reestructuración.

Son aquellas obras consistentes en la renovación mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de usos, o debido a su grave estado de deterioro funcional, que suponen la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural o espacial originaria, aun conservando los cerramientos exteriores del edificio.

Se incluyen en este tipo de obras, entre otras análogas, las de sustitución completa de sistemas estructurales, las que afectan a la redistribución espacial del edificio modificando elementos determinantes de su organización tipológica, y las operaciones de vaciado de la edificación con mantenimiento de fachadas exteriores.

#### a.4. Obras de ampliación.

Son aquellas obras encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual, o por colmatación mediante edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales.

Las obras de ampliación estarán condicionadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de la edificación y de protección contenidas en el presente PGOU.

#### a.5. Obras de acondicionamiento.



Son aquellas obras de reforma menor, que afectan exclusivamente a los elementos privativos de locales o parte de viviendas con el fin exclusivo de mejorar sus condiciones funcionales o de uso.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las promovidas individualizadamente para mejorar las condiciones de habitabilidad de pisos, partes de viviendas unifamiliares, locales, y que pueden afectar a la redistribución interior de tales dependencias, así como las propias de acondicionamiento de fachadas de locales en plantas bajas.

Para que estas obras sean posibles deberá quedar asegurado en todo caso la seguridad y estabilidad del inmueble donde se encuentran incluidas las dependencias objeto de reforma.

**b) Obras de demolición.**

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

**c) Obras de nueva edificación.**

Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad de la parcela. Comprende los siguientes tipos de obras:

c.1. Obras de reconstrucción.

Son aquellas obras que, con carácter excepcional, tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

c.2. Obras de sustitución.

Son aquellas obras que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente.

c.3. Obras de nueva planta.

Son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

**ARTÍCULO 10.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

1.- La edificación cumplirá las condiciones generales que se establecen en los capítulos siguientes del presente Título. Igualmente se cumplirán las condiciones es establecidas para cada calificación, así como las condiciones de uso que le sean de aplicación, y las derivadas, en su caso, de la aplicación de la normativa de protección que les sea de aplicación.

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

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de calidad, higiene y seguridad.
- d. Condiciones de dotaciones y servicios.
- e. Condiciones de estética.

**CAPITULO SEGUNDO. CONDICIONES DE PARCELA.**

**ARTÍCULO 10.4 DEFINICIONES.**

Se entenderá por condiciones de parcela los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vendrán impuestas, de un lado por las condiciones del uso al que se destine la parcela, y por las derivadas de las condiciones particulares de la calificación donde se sitúe.

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

1. Manzana.  
Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.
2. Submanzana.  
Se crea esta división para diferenciar dentro de una misma manzana de uso heterogéneo, las partes que pueden tener uso homogéneo. Es una parte del ámbito total de una manzana existente, que tiene homogeneidad de uso.
3. Parcela.  
Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.
4. Superficie de parcela.  
Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
5. Linderos.  
Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente y que permite su acceso desde el viario o espacio público. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso principal a la misma.
6. Solar.  
Es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en la normativa del presente PGOU de Roquetas de Mar, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

#### **ARTÍCULO 10.5 ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las condiciones de parcela se aplicarán a las actuaciones a realizar sobre nuevas parcelas, fruto de las operaciones de parcelación contempladas en el presente documento, que deberán considerar en todo caso las determinaciones que se establezcan en las condiciones de calificación de la presente normativa.

#### **ARTÍCULO 10.6 SEGREGACIONES Y AGREGACIONES DE PARCELAS.**

- 1.- No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento, y específicamente, las indicadas en las condiciones de calificación. Las parcelas existentes de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles.
- 2.- No obstante, se podrá autorizar la edificación en aquella parcela en la que, no cumpliéndose alguna de las condiciones dimensionales mínimas establecidas por el presente PGOU de Roquetas de Mar, se verifiquen todas y cada una de las siguientes condiciones:
  - a. Que estas parcelas sean inferiores a las mínimas según su especificación en catastro y que existían así previamente a la aprobación del presente documento.
  - b. Las parcelas satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar, tal y como se señala en la vigente legislación urbanística.
  - c. No existe posibilidad razonable alguna de reparcelación con las colindantes.

**ARTÍCULO 10.7 CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR UNA PARCELA.**

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

a) Condiciones de planeamiento:

Deberá pertenecer al suelo urbano consolidado ó tener aprobado definitivamente el planeamiento ó que el presente PGOU de Roquetas de Mar, o los instrumentos posteriores, señalen para el desarrollo del área, que deberá estar en todo caso calificada para un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización:

1. Estar emplazada con frente a una vía que tenga acceso rodado, y disponga de todos y cada uno de los servicios urbanos siguientes: abastecimiento de agua; evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado; y suministro de energía eléctrica. Todos estos servicios deberán tener características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela se pretenda construir.

2. Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación, hasta que la parcela adquiera las condiciones expresadas en el anterior párrafo.

c) Condiciones de gestión:

Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos establecidos por el presente documento del PGOU de Roquetas de Mar, o las figuras de planeamiento que lo

desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que, en su caso, pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales:

Satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el presente PGOU de Roquetas de Mar, o los instrumentos que lo desarrollen en relación con:

1. Superficie: que deberá de ser igual o superior a la fijada por su planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

2. Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

2.- Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán de cumplir las que les sean aplicables en cada caso debido a las condiciones del uso al que se destinen, y a la regulación de la calificación en que se localicen.

**CAPITULO TERCERO. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

**SECCIÓN 1. DEFINICIÓN Y APLICACIONES.**

**ARTÍCULO 10.8 DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

Se entiende por condiciones de situación y forma de los edificios a aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen

y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones de sus usos y las particulares de calificación.

#### **ARTÍCULO 10.9 ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las condiciones de situación y forma de la edificación se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de tipos de obras tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de calificación o la normativa de protección.

en las condiciones particulares de calificación, que representa la línea que no puede rebasar en ningún caso la edificación.

#### **ARTÍCULO 10.12 PLANO DE FACHADA Y DE MEDIANERA.**

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

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

#### **ARTÍCULO 10.13 SEPARACIÓN A LINDEROS.**

1.- Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el linderos correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a este último.

2.- En aquellos casos en los que el planeamiento establece distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales o trasero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil determinar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de edificación de la parcela.

3.- Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al linderos frontal, al testero y a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de calificación, o en los instrumentos de desarrollo del presente PGOU de Roquetas de Mar.

## **SECCIÓN 2. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.**

### **ARTÍCULO 10.10 LÍNEA DE EDIFICACIÓN.**

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

### **ARTÍCULO 10.11 ALINEACIÓN EXTERIOR, FONDO MÁXIMO EDIFICABLE Y LÍNEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.**

1.- La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en la documentación gráfica del presente PGOU de Roquetas de Mar, o de los instrumentos que desarrollen al mismo, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de calificación.

Pueden encontrarse desajustes cartográficos debido a que la cartografía básica utilizada en los planos (en caso de una insuficiente restitución puntual) muestre alineaciones incorrectas, -vuelos de marquesinas, balcones, cuerpos de andamiaje etc..En estos casos se deberá proceder a una correcta restitución cartográfica puntual que corrija la deficiencia.

2.- Fondo máximo edificable es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del presente documento del PGOU de Roquetas de Mar, o la fijada en las condiciones particulares de calificación, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre interior de la propia parcela.

3.- La línea máxima de edificación es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del presente PGOU de Roquetas de Mar, o fijada



Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación, incluyendo sus cuerpos salientes.

#### **ARTÍCULO 10.14 RETRANQUEOS.**

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

2.- El retranqueo puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

3.- El retranqueo se medirá en la misma forma determinada para la separación a linderos.

#### **ARTÍCULO 10.15. RASANTE, COTA NATURAL DEL TERRENO Y COTA DE REFERENCIA.**

1.- Rasante es la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, será considerada como tal el perfil existente.

Se entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de la misma utilizada para medir la altura de la edificación.

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

La modificación de la rasante natural del terreno debe llevar aparejada el correspondiente proyecto de movimiento de tierras o de urbanización.

3.- Cota de referencia es la altitud que sirve como cota 0 o nivel de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación.

#### **SECCIÓN 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.**

#### **ARTÍCULO 10.16 OCUPACIÓN, SUPERFICIE OCUPABLE Y COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.**

1.- Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes.

2.- Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse, bien indirectamente, como conjunción de referencias o parámetros de posición de la edificación sobre parcela, bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente numérico de ocupación.

3.- Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

#### **ARTÍCULO 10.17 OCUPACIÓN MÁXIMA.**

1.- La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada será establecida en las condiciones de calificación del presente PGOU, mediante la asignación del correspondiente coeficiente de ocupación.

2.- Si de la conjunción de otros parámetros reguladores de la edificación, resultase una ocupación menor a la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultare.

- 2.- Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
- 3.- Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, que es de directa utilización para el uso al que se destine.

Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados, considerando para cuerpos salientes cubiertos y abiertos en alguno de sus lados la mitad de la superficie útil total vinculada a los mismos, y para cuerpos salientes cubiertos y cerrados, la totalidad de dicha superficie. No computarán los espacios no cubiertos vinculados a la vivienda (patios, balcones, etc.)

- 4.- Superficie edificable es el valor límite que señala el planeamiento para la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento, bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela (fijando las condiciones de ocupación y altura), bien con el coeficiente de edificabilidad. En cualquier caso se deberá atender a las condiciones más restrictivas derivadas de la aplicación de ambos criterios.

- 5.- Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta – es decir con la exclusión de todos los espacios de carácter público- que debe atender la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m2) por metro cuadrado de la superficie neta de la parcela (m2).

- 3.- La superficie de los patios no se computará como superficie ocupada por la edificación.

- 4.- Igualmente en cada calificación se determinará la ocupación máxima a considerar bajo rasante.

#### **ARTÍCULO 10.18 SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.**

- 1.- Se considera superficie libre de parcela al área o zona libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela, resultado de aplicar las condiciones que fijan la ocupación o edificabilidad en la misma.
- 2.- Los terrenos que quedaran libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación.

#### **SECCIÓN 4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.**

##### **ARTÍCULO 10.19 SUPERFICIE EDIFICADA.**

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

Se incluirá en dicho cómputo la mitad de la superficie construida de los cuerpos salientes cubiertos, siempre que éstos aparezcan abiertos en alguno de sus lados; para cuerpos salientes cubiertos y cerrados se computará la totalidad de dicha superficie. No se considerará la superficie construida de los cuerpos salientes no cubiertos ni la de los elementos salientes.

**ARTÍCULO 10.20 CÓMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA.**

Salvo que las condiciones particulares de calificación establezcan otros criterios, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán las siguientes directrices:

a. Superficie edificada no computable:

- La de las construcciones bajo rasante de sótanos o semisótanos.
- La superficie correspondiente a los soportales de uso público.
- La superficie de los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
- La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.
- La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas, la de balcones o cuerpos salientes no cubiertos, y la de los elementos ornamentales de cubierta.
- La superficie bajo la cubierta si careciera de posibilidades de uso y en cualquier caso si tiene una altura menor de 1,50 ml.
- Los huecos destinados a cajas o registros de las diversas instalaciones de la edificación.

- La superficie construida destinada a maquinaria de ascensores, u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima permitida, siempre que la superficie edificada vinculada a las mismas responda exclusivamente a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa de obligado cumplimiento, ordenanzas municipales o normas técnicas de aplicación.

b. Superficie edificada computable:

Computará al cincuenta por ciento de su valor total, aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en al menos uno de sus lados.

El resto de las superficies edificadas no incluidas en apartados anteriores computarán en su totalidad incluyendo en ello v.g., los cuerpos de cajas de escaleras comunitarias

**ARTÍCULO 10.21 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.**

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de los parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultara una superficie total edificable menor, será de aplicación este valor más restrictivo. Cada tipología conlleva una edificabilidad máxima y cada delimitación escrita ó gráfica establecerá a su vez los necesarios topes de adecuación edificable.

**SECCIÓN 5. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.****ARTÍCULO 10.22 ALTURA Y MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.**

1.-Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

2.- Se entenderá por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

- La parcela como la pieza urbanística elemental (base catastral).
- La manzana conformada como grupo de parcelas, cerrada perimetralmente por una línea que hace límite con el espacio público exterior.
- Los grupos de manzanas con similares características de calificación y edificación. Estos grupos incluyen el parcelario y manzanario privado.
- Se pueden distinguir agrupaciones continuas ó discontinuas de calificación de suelo urbano consolidado directo.

La calificación y la altura característica de la edificación con que se ordena cada pieza de sub-manzana o manzana, se representa mediante su acrónimo en los planos.

Se representan las alturas máximas y las calificaciones para cada ámbito grafiado y se ajustan aquellos elementos aún no intervenidos a una altura determinada mediante un acuerdo morfológico y de calificación en cada manzana.

Para cualquier tipología o uso de la edificación en todo el ámbito del suelo urbano consolidado directo (SUC-D y SUC-T), el número de plantas y su tipología, se representa en los planos mediante los acrónimos antedichos, colores y tramas, en sus ámbitos de calificación.

**Número de plantas Cartográficas.** En cada una de las manzanas de esta categoría de suelo, la base cartográfica de los planos a escala 1/2.000, indica con un número romano cada una de las alturas de los distintos cuerpos edificatorios que componen cada una de las parcelas que integran dicha manzana y que se denominan como **Alturas Cartográficas**. Son también alturas de referencia catastral y representan el número de las distintas plantas de edificación existente. En este número normalmente se incluyen plantas bajas edificadas o diáfanos, áticos y torretas de escaleras, de ascensores, etc., que en ocasiones puede diferir

3.- Ámbitos de suelo urbano consolidado directo (SUC-D y SUC-T).-

Como consecuencia de la aplicación directa del artículo 9.B), de la LOUA, se pretende mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades que configuran las preexistencias de los ámbitos urbanos tradicionales en la ciudad consolidada.

Las características morfológicas de las edificaciones existentes se identifican con mayor facilidad por la altura expresada en número de plantas de las edificaciones en sus parcelas.

El apartado siguiente regula el mantenimiento de la morfología y de las características de la estructura urbana.

4.-Altura de la edificación y número de plantas en el reconocimiento de las edificaciones preexistentes en manzana (SUC-D y SUC-T).-

Determinación de criterios.-

Se consideran por un lado, los datos de la realidad física actual en que se encuentra la edificación en cada manzana, y se expresa la composición de esta pieza básica mediante todas sus parcelas catastrales y sus alturas de edificación, grafiadas en la cartografía.

Se definen ámbitos homogéneos de manzanas que identifican su morfología y calificación.

Sobre éstas distintas agrupaciones de manzanas ó manzanas sin agrupar que componen el (SUC-D y SUC-T), se establecen las condiciones de ordenación, en aplicación de la LOUA para el mantenimiento de las características morfológicas de los barrios en que se incluyen también sus alteraciones.

En los planos se pueden identificar ámbitos de varias categorías:

respecto a la altura de número de plantas permitida como edificación consolidada.

**Máximo número de plantas permitidas en edificación consolidada**, es la altura preexistente de una edificación construido según la licencia de obra por la que se permitió realizarla que coincidirá normalmente con la altura cartográfica presentada en planos, en el ámbito en que se encuentre una parcela, sea éste sub. manzana, manzana entera o agrupación de manzanas. El número de plantas realmente permitidas en caso de diferencia, es la que corresponde a la ordenación y a la licencia con la que se concedió.

**Máximo número de plantas permitidas en edificación no consolidada**, es decir aplicable a un solar vacío, a una edificación de reposición de elementos o a una edificación de sustitución. La calificación de la parcela estará referida siempre a su altura máxima preexistente cuando hubiere agotado con su licencia las condiciones de edificabilidad con la que se concedió. En su defecto serán de aplicación las condiciones establecidas en los suelos, SUC-D y SUC-T.

#### ARTÍCULO 10.23 ALTURA MÁXIMA.

1.- La altura máxima, viene regulada por el número de plantas establecido para cada edificación. La altura de cada planta se regula por sus dimensiones permitidas. La altura máxima en unidades métricas será la suma de las alturas permitidas para cada planta en cada caso.

2.- La altura máxima en número de plantas se fija en las condiciones de calificación como valor límite de la edificación.

#### ARTÍCULO 10.24 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.

Con las salvedades de las variantes que figuran en las fichas de normativa y calificación escritas para estos suelos en los anexos.-

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones inferior a 45°, y con línea de cumbrera que no podrá superar en ningún caso en más de dos metros la cota de la cara superior del forjado de última planta, é integrado dentro del plano antes fijado a 45° desde la arista superior del antepecho de la cubierta, en línea de fachada ó fachadas
- Los petos de barandillas de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento veinte centímetros, medidos desde la cota de acabado de la azotea.
- Los cerramientos de separación entre azoteas, tendrán una altura máxima de ciento veinte centímetros si son opacos, y de ciento ochenta centímetros si son enrejados o transparentes, medidos siempre desde la cota de acabado de la azotea.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o por las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, las del buen hacer constructivo. No obstante, queda terminantemente prohibido disponer depósitos para almacenamiento de agua por encima de la altura máxima permitida, siendo obligatoria su colocación bajo cualquier forjado permitido. En todo caso, la ubicación y formalización de estos elementos deberá responder a su adecuada integración con el entorno, y a una ubicación que no suponga menoscabo sobre vistas o paisajes de interés.
- Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.
- Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras comunitarias y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por las calificaciones del presente PGOU de Roquetas de Mar.



- Las chimeneas unitarias correspondientes a usos domésticos tendrán una altura libre de 1,10 metros sobre la altura del antepecho en viviendas con cubierta plana. En el caso de cubierta inclinada a dos aguas esta altura se contará desde la cumbrera siempre que la altura total de la chimenea no supere los 2,50 metros.
- El tamaño máximo del cuerpo de ascensor, será el correspondiente a las dimensiones mínimas exigidas por su legislación sectorial.
- El tamaño máximo del cuerpo de escaleras, será el correspondiente a las dimensiones mínimas de su media meseta de la escalera de acceso a la terraza de cubierta y en ningún caso mayor de 1.50x1.50.

#### **ARTÍCULO 10.25 TIPOS DE PLANTAS.**

- 1.- Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
- 2.- El presente documento del PGOU de Roquetas de Mar, considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:
  - a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.
  - b) Semisótano. Es la planta que teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso la cota de referencia con un valor superior a los ciento treinta centímetros.
  - c) Planta Baja. Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los ciento treinta centímetros de la cota de referencia.

No obstante, en calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 10.27.a), y se adopten las pertinentes medidas que aseguren la perfecta impermeabilización del inmueble. En cualquier caso, no existiendo plantas semisótano o sótano, la cara inferior del forjado de planta baja se separará al menos treinta centímetros del terreno natural.

- d) Planta Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

#### **ARTÍCULO 10.26 ALTURA LIBRE Y CONDICIONES DE LAS DIVERSAS PLANTAS.**

- 1.- Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo.
- 2.- Sótanos y semisótanos. La altura libre de los sótanos y semisótanos no será inferior en ningún caso a 2,20 metros, medidos en cualquiera de sus puntos sobre obra terminada, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los forjados de sus correspondientes techos.
 

Sólo se permitirá la ejecución de plantas sótanos o semisótanos donde así se autorice por las correspondientes condiciones particulares de calificación.

El número de plantas de semisótano y sótano no podrá; exceder, en ninguna edificación, de tres.
- 3.- Planta baja: su altura libre será de 3,50 metros como mínimo y 4,50 como máximo. En caso de dedicar esta planta a vivienda la altura mínima podrá reducirse a tres metros.

4.- Plantas de piso: la altura libre de las plantas de piso no podrá superar los 3,20 metros y deberá tener un valor mínimo de 2,60 metros..

Igualmente quedarán excluidos del cumplimiento de los parámetros señalados para las plantas bajas y de piso, aquellos usos de la edificación que permitiesen un valor inferior en las condiciones de regulación de los mismos establecidas en la normativa del presente PGOU de Roquetas de Mar.

5.- La altura libre mínima en el caso de destinarse locales comerciales a pública concurrencia, será:

- Bares y locales sin música ambiente.....	2,80 metros.
- Pubs y locales con música ambiente.....	3,20 metros.
- Discotecas, cafés-teatros, salas de fiesta.....	3,50 metros.

6.- Las plantas bajas configuradas, como resultado de imperativos de normativas anteriores como espacios diáfanos, no podrán ser modificadas ya que alterarían las condiciones de aprovechamiento y sobre todo los objetivos perseguidos en su momento tanto de uso público en unos casos como de vistas directas al mar en otros y es por ello por lo que no podrán ser modificado su estado actual.

**ARTÍCULO 10.27 COTA DE REFERENCIA PARA LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

**a) Edificios con alineación obligatoria a vial.**

En los edificios cuya línea de edificación de fachada deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura máxima permitida será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.-. Edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán.

Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la fachada del inmueble, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

- a) Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o menor a un metro y treinta centímetros, la cota de referencia para la medición de la altura se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle o acera de cota media entre las extremas.
- b) La cara superior del forjado de planta baja no podrá situarse a una altura superior a un metro y treinta centímetros respecto de la rasante de la calle o acera en contacto con la fachada en ningún punto de ésta.
- c) Si por el contrario, la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es superior a un metro y treinta centímetros, se dividirá escalonando la fachada en los tramos que sean necesarios para poder aplicar en cada uno de ellos la regla establecida en el apartado anterior.

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

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, se regularán a efectos de establecimiento de la cota de referencia y medición de la altura máxima permitida, por las determinaciones establecidas en el apartado 1.1 del presente artículo para cada uno de dichos frentes.

3.- Edificación escalonada en ladera < 35°.

En ningún caso se permite adosar lateral o frontalmente cuerpos de edificación que transformen la morfología exigida a cada manzana. La pendiente real de aplicación no podrá superar los treinta y cinco grados de inclinación respecto al plano horizontal.

#### 4. Edificios exentos.

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial, la cota de referencia para la medición de la altura será la cota natural del terreno, no pudiendo en ningún punto de la parcela superarse la altura máxima fijada para la edificación por la normativa del presente PGOU.

Igualmente la cara superior del forjado de suelo de planta baja no podrá situarse en ningún punto por encima de un metro y treinta centímetros respecto a la cota de referencia. En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasarse la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio.

Así mismo, para adaptarse a la pendiente de las rasantes, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se someterán a las condiciones de altura máxima que se fijan en la presente normativa, y la edificabilidad total no deberá ser en ningún caso superior a la que resultara de edificar en un terreno con características horizontales.

#### ARTÍCULO 10.28 TIPOS DE PATIOS.

1.- Se considerará patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como patio cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores de una parcela.

2. Los patios pueden ser:

- a) **Patios de parcela.** Es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela. Por su función estos patios pueden ser:

#### a. Edificación unifamiliar agrupada.

En edificaciones en ladera se permite la superposición o el escalonamiento de las viviendas, para propiciar accesos a diferentes viviendas según sus niveles.

La altura máxima permitida corresponderá a la de tres cuerpos de edificación sobrepuestos de una planta cada uno, sin sobrepasar el plano paralelo al del terreno natural separado a 4.50 de altura.

El solar general sobre el que se actúa tendrá la superficie mínima por unidad de vivienda y permitirá acceso independiente para cada vivienda desde el espacio público exterior o desde el espacio interior de parcela destinada a accesos generales y que comunique con el mismo.

#### b. Edificación Plurifamiliar.

En edificaciones en ladera se permite la superposición o el escalonamiento de los cuerpos de edificación para su mejor adecuación compositiva a la ladera.

La altura máxima permitida corresponderá a la de cuatro cuerpos de edificación sobrepuestos de una planta cada uno sin sobrepasar el plano paralelo al del terreno natural separado a 4.50 de altura .

Solo se permiten aquellos escalonamientos de la edificación justificados por la existencia de la ladera sobre la que se edifican y su mejor adaptación é integración volumétrica al paisaje de ladera. En plano inclinado de ladera menor de 35°.

a.1. **Patios de ventilación**, que son aquellos cuyo fin es ventilar piezas no habitables de la edificación.

a.2. **Patios de luces**, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables de la edificación.

b) **Patio abierto**: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre público. Cuando tiene su pavimento por debajo de la cota de referencia, se denominará patio inglés.

c) **Patio de manzana**: Se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como uso vividero, es decir al que pueden dar las fachadas de las viviendas hacia el interior del patio de manzana definido.

#### **ARTÍCULO 10.29 ANCHO DE PATIOS Y ALTURA MÁXIMA VINCULADA A LOS MISMOS.**

1.- La anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.

2.- Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción.

3.- Los patios deberán mantener su anchura mínima en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.

4.- Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos o barandillas de azoteas, o cornisas o aleros de elementos contruidos.

5.- Será obligatoria la colocación de cuerdas tendadero a razón de 4,50 metros mínimo por cada vivienda, estando situado en paramentos de fachada que no queden vistos desde el exterior, o en el caso de no poder instalarse en zonas interiores, este tipo de huecos quedarán cubiertos mediante membranas que oculten el contenido de su interior.

6.- No están permitidos, en el interior de los patios, los elementos estructurales de ningún tipo; incluidas las pérgolas

#### **ARTÍCULO 10.30 DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS.**

##### **1. Patios de ventilación.**

Son aquellos patios destinados en exclusiva a la ventilación de aseos y cuartos de baño. (deberán cumplir en cualquier caso lo que establezca el CTE).

Todo patio de ventilación deberá cumplir las siguientes determinaciones:

a) La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a dos metros lineales.

b) En todo patio de ventilación, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a un quinto de la altura máxima vinculada al mismo (H/5).

c) Todo patio de ventilación tendrá una superficie útil igual o mayor a cuatro metros cuadrados.

##### **2. Patios de luces.**

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones de las diversas calificaciones del presente PGOU, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo:

- a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a tres metros.
- b) En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de la altura máxima vinculada al mismo (H/3); y nunca podrá ser inferior a tres metros. Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, trazado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- c) Todo patio de luces contará con una superficie útil igual o superior a doce metros cuadrados.

### 3. Patios abiertos.

1.- La embocadura del patio abierto deberá tener en todo caso un ancho mayor de un tercio de la altura máxima vinculada a dicho patio (H/3), con una dimensión mínima de seis metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse en cualquier situación de paramentos enfrentados del patio abierto. La profundidad de los patios abiertos será como máximo tres veces la anchura de su embocadura.

2.- En el caso de los patios ingleses, caso de que se permita su existencia en las condiciones de calificación del presente PGOU, se atenderá para su regulación a los anteriores parámetros, cumpliéndose además que la profundidad mínima para los mismos será; de tres metros.

### 4. Patios de manzana.

Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

- a) Será inscribible un círculo de diámetro igual a la menor de las alturas máximas (H) de las edificaciones que lo puedan configurar, y como mínimo de nueve metros en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres metros.

- b) Se deberá asegurar una superficie mínima útil, igual o superior a ochenta y uno metros cuadrados, de la cual deberá encontrarse a menos de 1.30 m. de cota sobre rasante una superficie no inferior a cuarenta metros cuadrados.

### ARTÍCULO 10.31 ACCESO A LOS PATIOS.

1.- Cualesquiera que sea la naturaleza del patio, éste deberá contar con acceso al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía del mismo, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.

2.- Los patios de manzana deberán tener siempre acceso desde todos los portales o espacios comunitarios que permiten el acceso a las viviendas que rodean al mismo. La cota de dichos patios de manzana se situará como máximo a una distancia inferior a a un metro y treinta centímetros por encima de la cota de referencia, debiendo además cumplirse con las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

### ARTÍCULO 10.32 CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS.

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, cualquiera que sea su tipo. No se entenderán como tales las dotaciones propias de mobiliario a disponer en los patios de manzana.

En la parte no edificable de la parcela, y en el caso de estar abierto o se pueda acceder a esta mediante acceso rodado, se le llamará espacio abierto privado, y podrá destinarse, en una proporción no superior al cuarenta por ciento del mismo, a vías y aparcamientos de superficie, conceptuándose el sesenta por ciento restante como espacio privado libre.



**ARTÍCULO 10.33 CUBRICIÓN DE LOS PATIOS.**

Podrán cubrirse patios de luces o de ventilación con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras ligeras (monteras), siempre que se prevea un espacio perimetral desprovisto que asegure la adecuada ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrición. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

Quedan expresamente prohibidas las cubriciones de patios de luces o ventilación mediante elementos opacos, o elementos tipo chapa galvanizada o plastificada. Además la ventilación deberá ser como mínimo el 50% de la superficie (espacio perimetral).

**CAPITULO CUARTO. CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.****ARTÍCULO 10.34 DEFINICIÓN.**

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

**ARTÍCULO 10.35 ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

- 1.- Las condiciones de calidad, salubridad y seguridad son de aplicación a obras de nueva edificación y de reforma.
- 2.- En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las determinaciones de aplicación de la calificación donde se encuentre el edificio, y cuantas estuvieran vigentes de carácter sectorial que fueren de afección.

**SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE CALIDAD EN LOS EDIFICIOS.****ARTÍCULO 10.36 CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.**

- 1.- Las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta o reforma, atenderán en sus soluciones de proyecto a las mejores soluciones de estabilidad, durabilidad, resistencia de materiales, seguridad y mejor economía para el mantenimiento y conservación de las obras terminadas.
- 2.- Todas las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta o reforma atenderán a las determinaciones derivadas de la aplicación de las diversas legislaciones vigentes de afección en materia de construcción, y en su defecto, a las normas del buen hacer constructivo.

**ARTÍCULO 10.37 CONDICIONES DE AISLAMIENTO.**

- 1.- Las construcciones y edificaciones de nueva planta o reforma deberán atenerse a las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección en materia de transmisión y aislamiento térmico, y de transmisión y aislamiento acústico.
- 2.- Todo local o dependencia construida mediante obras de nueva planta o reforma debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Junto a ello, las carpinterías exteriores cumplirán la normativa sectorial vigente de aplicación en materia de estanqueidad y aislamiento térmico y acústico.

## SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE SALUBRIDAD EN LOS EDIFICIOS.

### ARTÍCULO 10.38 PIEZA HABITABLE.

1.- Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

No se considerarán como piezas habitables los cuartos de baño o aseos.

2.- Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas establecidas, en su caso, por la calificación que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes a las indicadas para patios de luces, abiertos o patio de manzana.

Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y de ventilación establecidas en la normativa del presente PGOU.

3.- No obstante, para determinados usos no residenciales, podrán admitirse piezas habitables que carezcan de huecos en razón de la actividad que en ellas se desarrolle, siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y extracción forzada de aire, y se cumplan las prescripciones establecidas por la legislación o normativa de obligado cumplimiento de afección, u ordenanzas municipales dictadas a tal efecto.

### ARTÍCULO 10.39 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.

1.- Los huecos de iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil en planta del local.

2.- Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable de ventilación con una superficie al menos equivalente a 1/20 de su superficie útil.

3.- Las cocinas, así como cualesquiera otras piezas donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes de ventilación forzada para su eliminación.

4.- La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación y extracción forzada de aire.

5.- En todo caso, se atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de las diversas legislaciones sectoriales y normativas de obligado cumplimiento de aplicación, y de las ordenanzas municipales dictadas, en su caso, a tal efecto.

6.- Para los establecimientos comerciales pertenecientes al ramo de alimentación, se destinará una superficie a escaparate, en cada una de las fachadas alineadas a viales públicos de al menos el treinta por ciento, de la superficie total de la misma.

### ARTÍCULO 10.40 OSCURECIMIENTO DE PIEZAS HABITABLES.

Con carácter obligatorio, las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan el oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante la ejecución de sistemas fijos, o mediante preinstalaciones que prevean la implantación de dichos sistemas por parte de los usuarios.

### SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

#### ARTÍCULO 10.41 PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

- 1.- Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la legislación sectorial vigente de aplicación.
- 2.- Igualmente serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para aumentar la seguridad preventiva ante el riesgo de incendios de los edificios y personas.
- 3.- Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

#### ARTÍCULO 10.42 PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS.

- 1.- Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de cien centímetros de altura mínima desde el nivel del pavimento terminado. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones se protegerán las terrazas accesibles a personas. Las barandillas y antepechos no serán escalables.
- 2.- La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior en ningún caso inferior a noventa y cinco centímetros.
- 3.- En el diseño de las protecciones anteriormente establecidas no se admiten huecos con luces libres mayores de 12 cm que serán de 5 cm a ras de hueco.
- 4.- Si las protecciones anteriormente referidas son transparentes, habrán de estar realizadas mediante vidrio de seguridad. En barandillas mixtas (parte ciega y parte traslúcida), ésta se situará a haces interiores. La

altura mínima de la zona ciega sobre el pavimento terminado no será inferior a 80 cm.

#### ARTÍCULO 10.43 NORMAS DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE.

El presente Plan General, sus figuras de planeamiento de desarrollo y los proyectos de obras, urbanización y edificación que se ejecuten en el término de Roquetas de Mar atenderán a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

#### CAPÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

#### ARTÍCULO 10.44 DEFINICIÓN.

Dentro del presente PGOU de Roquetas de Mar, se considerarán condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y maquinarias al servicio de la edificación, así como al conjunto de los espacios que ocupen, que permitan asegurar el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

#### Artículo 10.45 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

- 1.- Las condiciones que se señalan para las instalaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y de reforma.
- 2.- En todo caso las instalaciones y servicios de la edificación cumplirán las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, sin perjuicio del cumplimiento la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquellas.

#### **ARTÍCULO 10.46 CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS INSTALACIONES Y DOTACIONES AL SERVICIO DE LA EDIFICACIÓN.**

1.- Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación procurarán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa. El acceso a los cuartos de instalaciones comunes de los edificios, se realizará a través de espacios de circulación comunes.

2.- Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual, especialmente en aquellas áreas o zonas de especial valor histórico, artístico o paisajístico a preservar. El no cumplimiento de este extremo podrá suponer la denegación de la licencia para las correspondientes obras de ejecución.

3.- Las nuevas edificaciones primarán el empleo de redes e instalaciones que discurran enterradas o empotradas, respecto a aquellas dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento.

#### **ARTÍCULO 10.47 DOTACIÓN DE AGUA.**

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

2.- La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad a desarrollar en la edificación.

3.- En aplicación de lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación, y en virtud de las facultades propias de este PGOU de Roquetas de Mar, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua

necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del suministro municipal, u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de suministro.

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

#### **ARTÍCULO 10.48 DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia, realizada de acuerdo con la vigente legislación sectorial de aplicación.

#### **ARTÍCULO 10.49 GAS ENERGÉTICO, COMBUSTIBLES SÓLIDOS O LÍQUIDOS.**

Cuando la fuente de energía utilizada sea el gas, los combustibles sólidos, o los combustibles líquidos derivados del petróleo, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sean de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.

#### **Artículo 10.50 ENERGÍAS ALTERNATIVAS.**

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, que cubran las necesidades domésticas y de servicios propios de la edificación.

Dichas instalaciones deberán prever su integración en el diseño de la edificación, teniendo especialmente en cuenta el impacto visual que

podieran producir, sobre todo en zonas con valores históricos, artísticos o paisajísticos a preservar. El no cumplimiento de esta premisa podrá suponer la denegación de licencia para las correspondientes obras de ejecución.

#### **ARTÍCULO 10.51 TELEFONÍA.**

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

2.- En el caso de edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, que asegure la comunicación desde el portal con cada una de las viviendas.

3.- Las instalaciones de antenas de telefonía móvil en las cubiertas de los inmuebles, deberán cumplir con las directivas 1.999/CE de 9/3/99, que completan a la directiva 98/13/CE (Equipos terminales de telecomunicaciones y de estaciones terrenas de comunicaciones por satélite), del parlamento y consejo europeo.

4.- Informe favorable de los servicios técnicos municipales, sobre condiciones de composición estética, fijación estructural y técnica. Se aportará escrito de aceptación de la comunidad de propietarios.

#### **ARTÍCULO 10.52 RADIO, TELEVISIÓN Y TELECOMUNICACIONES.**

1.- Toda edificación contará con previsión de instalación de antenas receptoras de televisión y radio en frecuencia modulada. En todas las edificaciones destinadas a viviendas plurifamiliares, se preverá la instalación de antena colectiva para ambos servicios.

2.- En todas las zonas se evitará empeorar el valor ambiental o paisajístico, y en casos que así se requiera, las edificaciones deberán optar preferentemente por sistemas de captación de señal a través de

redes subterráneas o empotradas, frente a los sistemas que requieren de instalaciones externas al edificio.

3.- En cualquier caso, todas las antenas de telecomunicación, incluidas las receptoras de señal vía satélite, deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que el impacto visual sea menor, y siempre donde dichos elementos sean menos visibles desde las vías, espacios o miradores públicos, y que no supongan deterioro o lesión sobre los valores ambientales o paisajísticos del entorno, y en especial, sobre las visuales que pudiesen afectar con su implantación.

Se prohíben las instalaciones de cualquier tipo de antena en las fachadas exteriores del edificio.

4.- Todas las edificaciones deberán atender a las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

#### **ARTÍCULO 10.53 INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN.**

1.- En el caso de previsión de instalación de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de producción de frío o unidades condensadoras que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble.

2.- Todos los edificios deberán construirse con previsión de las correspondientes canalizaciones para la preinstalación de aire acondicionado, tanto en viviendas como en locales y oficinas, con independencia de que se realice o no la puesta en marcha del servicio, debiendo centralizar la ubicación de las unidades condensadoras en las cubiertas impidiendo así su visión desde la vía pública. Obligatoria, todas las unidades condensadoras se instalarán en la cubierta de los edificios previéndose para ello todas las obras de canalización necesarias.



3.- Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

#### **ARTÍCULO 10.54 INSTALACIONES DE VENTILACIÓN Y RENOVACIÓN FORZADA DE AIRE.**

1.- Salvo en el caso de las dependencias o locales que, por su peculiar destino, puedan ser cerrados (conforme a lo señalado en el artículo 10.38.3. de la presente normativa), queda expresamente prohibida la ventilación exclusivamente mecánica de las dependencias destinadas a la permanencia de personas.

2.- Toda instalación de ventilación o renovación forzada de aire atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

3.- Los locales comerciales que se construyan en los bajos de los edificios destinados a viviendas y en los cuales sea susceptible de instalarse actividades clasificadas en la ley 7/94 de protección ambiental, estarán dotados de conductos de ventilación con sección mínima total de 600 cm<sup>2</sup> (30x20 cm) hasta la cubierta del edificio, a tales efectos se dejará previsto un conducto de estas dimensiones por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción.

#### **ARTÍCULO 10.55 INSTALACIONES DE ASCENSORES Y APARATOS ELEVADORES.**

1.- Todo inmueble que deba salvar desde su acceso desniveles superiores a una planta, cualesquiera que fuera el uso o actividades a los que se destine, deberá disponer de ascensor, que deberá adaptarse al Decreto 72/1992 (eliminación de barreras arquitectónicas).

Quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar, o aquellos que por sus peculiares características y destino, y previa justificación, no necesiten de dicha instalación.

2.- Se atenderá además a lo dispuesto al efecto en la condiciones de uso de la normativa del presente PGOU.

3.- En edificios de concurrencia pública de más de una planta, será obligatoria la disposición de ascensores para salvar el desnivel, que además serán aptos para su utilización por personas con minusvalías físicas.

4.- El dimensionado de los ascensores quedará definido por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, que se calcularán en función del número de usuarios previstos y del número de plantas servidas. El número de ascensores y su tamaño se determinarán en función de las necesidades del edificio, siendo todos ellos aptos para el ascenso y el descenso.

5.- Los desembarques de los ascensores instalados tendrán comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del edificio.

6.- Podrán instalarse montacargas en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio.

7.- Será obligatoria la disposición de montaplatos en restaurantes, bares, cafeterías y establecimientos similares para el consumo de bebidas y alimentos, cuando las áreas de expedición de los productos y las de estancia del público se encuentren en distintas plantas.

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

9.- Cualquiera que sea la clase de aparato elevador instalado, deberá atender al cumplimiento de las normas exigidas por la legislación sectorial vigente de afección.

#### **ARTÍCULO 10.56 SERVICIOS POSTALES.**

Toda edificación deberá disponer de buzones adecuados para la recogida de la correspondencia, se colocarán junto al acceso al residencial en la vía pública y fácilmente accesible para los servicios de correos.

#### **ARTÍCULO 10.57 EVACUACIÓN DE AGUAS.**

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales, tanto pluviales como fecales, quedarán definidas por su capacidad de evacuación, sobre la base de criterios indicados en la normativa sectorial vigente de aplicación correspondiente, y debiendo cumplir además las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

#### **ARTÍCULO 10.58 EVACUACIÓN DE HUMOS.**

1.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. No se permitirá el uso de aparatos filtradores de humos o vapores que tengan salida por las paredes de los locales, debiendo hacerlo por la cubierta del edificio.

2.- Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni por patios de manzana y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta. La distancia mínima desde una salida de humos de un local, hasta las viviendas colindantes, debe ser obligatoriamente mayor de 10 metros.

4.- Los conductos de evacuación de humos discurrirán predominantemente por el interior de los edificios, a través de las correspondientes cajas o registros practicados para darles albergue.

En caso de que discurran a través de patios de luces o ventilación, deberán asegurar una distancia mínima de tres (3) metros hasta cualquiera de los huecos vinculados a los mismos.

5.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento de Roquetas de Mar como de cualquier autoridad supramunicipal.

6.- En caso de cocinas incorporadas como espacio único en el salón comedor dispondrán como refuerzo de ventilación de un extractor centrífugo con una potencia mínima de 300 m3 por hora.

#### **ARTÍCULO 10.59 EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.**

1.- Quedan expresamente prohibida la utilización de trituradoras de basuras y de residuos que viertan a la red municipal de alcantarillado.

2.- Todo inmueble, local o dependencia que conlleve una determinada actividad, contará con contenedores adecuados para la recogida de residuos sólidos, que responderán al modelo aprobado por la administración municipal, siendo obligación de los usuarios la disposición y retirada posterior de dichos elementos en la vía pública para su recogida por el servicio municipal de limpieza atendiendo al horario fijado a tal efecto.

Todo edificio de nueva planta, o afectado por una obra de rehabilitación o reestructuración, deberá tener previsto un espacio en el interior del mismo con dimensiones suficientes para el almacenamiento de contenedores homologados requeridos para la recogida de los deshechos y residuos que produzcan. Dicha estancia asegurará su perfecta estanqueidad tanto higiénica como sanitariamente como en lo referente a la emisión de malos olores. Tendrá además ventilación forzada hasta cubierta, debiendo estar justificado el tamaño del conducto y la maquinaria necesaria para este tipo de ventilación

forzada, así como indicación, dimensionamiento y justificación de la sobreatura respecto a cualquier elemento circundante.

3.- Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por su naturaleza y características, no pudieran ser recogidos por el servicio municipal de recogida domiciliar de basuras, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad, bajo supervisión de los servicios municipales correspondientes.

4.- En todo caso, se estará a lo dispuesto en las legislaciones sectoriales vigentes de afección, así como en las normativas y ordenanzas municipales dictadas al efecto en cuanto a la clasificación, depósito y recogida de las basuras o residuos sólidos generados por las actividades desarrolladas en los inmuebles.

### **CAPÍTULO SEXTO. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.**

#### **ARTÍCULO 10.60 DEFINICIÓN.**

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

#### **ARTÍCULO 10.61 ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

1.- Las condiciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación en las obras de nueva planta, y en las de reforma, y en el resto de las obras en los edificios en los que su cumplimiento no suponga una desviación importante en los objetivos de las mismas.

2.- La administración municipal podrá requerir a los titulares del inmueble para que efectúen las obras necesarias que permitan la adaptación del mismo a las condiciones establecidas en las presentes normas.

3.- Se cumplirán las condiciones ambientales establecidas por la normativa y/u ordenanzas municipales, así como por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, en especial **el nuevo código de la edificación vigente** de obligatoria aplicación cuando sus exigencias sean mayores que las aquí planteadas.

#### **ARTÍCULO 10.62 ACTIVIDADES NO PERMITIDAS EN LA EDIFICACIÓN POR RAZONES AMBIENTALES.**

1.- Sobre la edificación en suelo urbano y urbanizable sólo podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o legislaciones y reglamentos que las suplieran.

Podrán igualmente instalarse aquellas actividades que en virtud del cumplimiento de las determinaciones de la legislación vigente de aplicación citada dispongan de las medidas apropiadas de corrección o prevención.

2.- Además, para que una actividad pueda permitirse sobre una edificación en suelo urbano y urbanizable, la misma deberá cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias a terceros.
- b) No utilizar en el desarrollo de la actividad elementos químicos que produzcan molestias a terceros.

3.- También se prohíben aquellas actividades que provoquen perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de la maquinaria y las instalaciones de terceros.

4.- Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas o cualquier contaminante atmosférico deberán cumplir las disposiciones contenidas en la legislación sectorial vigente de afección.

### **CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 10.64 DEFINICIÓN.**

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

#### **ARTÍCULO 10.65 ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales para la edificación, en la normativa de protección y en las condiciones particulares de regulación de cada calificación.

c) Eliminar hacia el exterior emanaciones directas de gases y vapores molestos hacia terceros.

d) Disponer la maquinaria instalada de tal modo que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía tan escasa que no causen molestias a terceros.

e) Cumplir las condiciones sobre ruidos admisibles, conforme a las ordenanzas municipales y normativas sectoriales vigentes de afección.

f) Cumplir las condiciones de seguridad y prevención frente al fuego.

3.- No se permite en caso alguno, en los edificios de uso residencial que en sus locales comerciales o bajos comerciales puedan ser instalados lavaderos de coches ya sean ambulatorios o manuales, tampoco se permite la actividad de talleres mecánicos para reparación de vehículos.

#### **ARTÍCULO 10.63 EMISIÓN DE RADIOACTIVIDAD, PERTURBACIONES ELÉCTRICAS, GASES, PARTÍCULAS Y CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS.**

1.- Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán atender a las disposiciones especiales vigentes que regulan las mismas emanadas de los organismos competentes en la materia.

2.- Queda prohibido en suelo urbano y urbanizable cualquier actividad sobre la edificación que genere radiaciones peligrosas, salvo aquellas que dispongan de mecanismos de control y regulación conforme a las disposiciones vigentes en la materia.

#### **ARTÍCULO 10.66 LOS EDIFICIOS EN RELACIÓN CON SU ENTORNO.**

1.- Apertura al mar.- Para impedir la formación de pantallas de edificación hacia el mar y aplicar criterios específicos como desarrollo de lo que establece la LOUA para el frente litoral andaluz serán de aplicación los siguientes apartados:

En todo el frente litoral se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones en función de la clase de suelo.

En suelo urbano. La nueva edificación se atenderá en sus dimensiones y alturas al planeamiento de desarrollo de donde proviene justificando siempre que los edificios en sus tres dimensiones no configuran pantalla que suponga interrupción de vistas al mar desde los espacios abiertos inmediatos.

En suelo urbanizable, el planeamiento de desarrollo diseñará una trama urbana de tal manera que la configuración de sus viarios y espacios libres garanticen las vistas directas al mar.

El diseño de su estructura urbana contendrá elementos de apertura lineal continua hacia el mar con las siguientes características: el ancho mínimo será de 30 metros, ya sea por ancho de viario o de espacio libre.

El tamaño de las manzanas resultantes de esta distribución de espacios, no podrá superar la dimensión de 200 metros, medidos transversalmente a las líneas anteriormente descritas de apertura al mar.

2.- Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, la integración en el medio climático y marítimo en que se ubica, el respeto y consideración a la presencia del mar o visuales interesantes a preservar, la utilización de la vegetación de forma experta y justificada al medio y su clima, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada, la

utilización de materiales con textura y colorido apropiados, y demás parámetros que faciliten esta integración en el entorno urbano próximo.

3.- La administración municipal podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de proteger o potenciar determinados valores paisajísticos, ambientales o de imagen urbana.

4.- La administración municipal podrá también, a través de la redacción de las oportunas ordenanzas municipales, establecer criterios selectivos o restrictivos para el empleo de materiales en la edificación, así como para la fijación de las texturas y coloraciones admisibles para los mismos, orientados a mantener una imagen que pueda identificar gratamente el encuentro con el municipio tanto en las áreas más turísticas como en las habitas más tradicionales y populares.

5.- Los edificios que dispongan de planta baja, en cualquier caso deberán aplicar tratamientos, tanto a los paramentos verticales, como al techo y suelo de la misma (revestimientos y pintura), que permitan la correcta terminación del local, en caso contrario no se concederá la licencia de primera ocupación de la misma.

6.- Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar tanto la buena calidad arquitectónica de su composición exterior como su integración armónica con el entorno.

La administración municipal podrá exigir tanto la presentación tanto de nuevas propuestas compositivas de los nuevos edificios como nuevos estudios de integración paisajística o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejado el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro.



#### **ARTÍCULO 10.67 PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS, LOS AMBIENTES Y LA IMAGEN URBANA.**

1.- Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determinen en estas Normas, así como a las especificadas en las condiciones particulares para cada zona, y en su caso, las derivadas de la normativa de protección de aplicación.

2.- Las obras de mantenimiento de los edificios, tendentes a la buena conservación de los mismos, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio, o a los que presentaba antes de intervenciones de adición o reforma de menor interés.

3.- En las obras de restauración de las edificaciones incluidas en los ámbitos de protección de los Poblados de Colonización, además de lo indicado en el párrafo anterior para las obras de mantenimiento y conservación de la edificación, se respetarán las características básicas del edificio y se velará por la conservación de los elementos de decoración procedentes de las etapas originales, así como por el cumplimiento de la normativa de protección de aplicación.

4.- En el caso de obras de reforma donde se mantengan las fachadas, deberán respetarse la composición de las mismas y sus materiales de acabado. Para el caso de obras de remonte o ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria, aunque deberán quedar claramente explícitas las características del edificio original, diferenciándolas de la nueva actuación.

#### **ARTÍCULO 10.68 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE LAS FACHADAS.**

1.- Las soluciones de los ritmos de las fachadas y de la relación huecos-paños macizos, así como de la proporción de dichos huecos, deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación,

considerando las referencias del entorno y especialmente la consideración identitaria de la nueva edificación de Roquetas de Mar en unos mínimos calidad compositiva referenciada.

En todos los casos se deberá procurar la coherencia entre la composición y formalización de la fachada y la estructura y organización del edificio.

2.- Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los locales comerciales.

3.- La disposición y tamaño de los huecos en los paramentos verticales de las edificaciones, así como la proporción entre éstos y lo macizo, y la relación entre la anchura y la altura de los mismos, deberá acomodarse a las condiciones identitarias que deberá justificar tanto del entorno próximo como locales, sobre la luz, el clima y las buenas construcciones ya existentes cuya referencias deberán estar consideradas.

Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán quedar integrados en la composición general del edificio.

Se recomienda el empleo de huecos adintelados en las fachadas, debiéndose evitar la presencia de soluciones en arco en la formalización de huecos.

4.- Se recomienda el empleo de materiales tradicionales propios de las construcciones del lugar. El tipo de las fábricas y la calidad, textura y acabado de los revestimientos, se realizará en función de los criterios de composición y estéticos ya referidos anteriormente.

Se prohíbe el acabado mediante bloque de hormigón, y las fachadas total o parcialmente alicatadas.

- 5.- La composición de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.
- 6.- En todas las edificaciones en esquina será necesaria la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal.

Criterio análogo se seguirá para la rotulación del número de calle correspondiente a los inmuebles.

**ARTÍCULO 10.69 MODIFICACIONES DE LAS FACHADAS EXISTENTES.**

1.- El presente artículo será exclusivamente de aplicación sobre edificios, donde podrá procederse a la modificación de sus fachadas, mediante la realización de un proyecto técnico que garantice el tratamiento unitario del conjunto arquitectónico y su adecuación al entorno y lugar donde se ubica.

2.- Igualmente podrá procederse al cerrado de terrazas y balcones existentes, siempre y cuando responda a un proyecto técnico que actúe sobre la totalidad de la fachada produciendo una solución unitaria de la misma. Dicho proyecto será presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.

Queda expresamente prohibido el cerramiento anárquico o individualizado de terrazas o balcones existentes.

3.- En el caso de existencia de edificios donde se hubieren realizado cerramientos anárquicos de terrazas o balcones, la administración municipal podrá redactar de oficio un proyecto de conjunto para la adecuación de toda la fachada a un diseño unitario, instando al propietario o comunidad de propietarios a la ejecución del proyecto, y pudiendo ejecutarlo subsidiariamente repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

4.- Queda expresamente prohibida la colocación de capialzados exteriores a los huecos de la edificación, salvo que los mismos responda a un proyecto técnico unitario que afecte a toda la fachada, y siempre que la solución formal propuesta no suponga daño o deterioro los valores arquitectónicos de la misma. Se exigirá un proyecto técnico que garantice tales extremos.

**ARTÍCULO 10.70 SOPORTALES.**

En aquellas zonas o calificaciones donde el planeamiento no impida la disposición de soportales en la edificación, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No podrán rebasar en ningún caso las alineaciones exteriores fijadas por el planeamiento con los elementos verticales de apoyo.
- b) Su ancho interior libre será como mínimo de trescientos (300) centímetros.
- c) La altura libre mínima y la altura máxima corresponderán a las fijadas para las plantas bajas en las condiciones generales de la edificación, condiciones de usos y en las determinaciones de la correspondiente calificación.

**ARTÍCULO 10.71 ZÓCALOS.**

1.- Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la calificación donde se sitúe, podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.

2.- Se recomienda el empleo de materiales pétreos naturales en los zócalos, evitándose materiales de escasa capacidad resistente, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada.

fachada. No podrá el ancho de este cuerpo saliente superar la longitud de 4 metros.

5.- Los vuelos en ningún caso pueden sobresalir de la fachada en las dimensiones anteriormente señaladas, en el caso de ser vuelos retranqueados hacia el interior de la vivienda deberán, al menos, poder inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 2,50 metros.

#### **ARTÍCULO 10.73 ELEMENTOS SALIENTES.**

1.- Se entiende por elementos salientes aquellas partes integrantes de la edificación, o sus elementos constructivos, no habitables ni ocupables, que poseen carácter fijo y que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

2.- Las rejas voladas y las molduras decorativas podrán sobresalir un máximo de quince (15) centímetros respecto al paramento de fachada. El diseño de barandillas será en cuadrícula, de 3 x 3 centímetros de luz libre en la cuadrícula.

3.- Para el caso de piezas de aleros y cornisas, el ancho del vuelo de dichos elementos cumplirá las determinaciones establecidas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, en función del ancho de la vía hacia donde se vincule la edificación.

4.- Cualquier voladizo se dispondrá a una altura mínima respecto de la rasante de la acera contigua a la edificación de tres (3) metros, debiendo en todo caso dicho vuelo quedar remeido cuarenta (40) centímetros respecto de la línea del borde más exterior de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado y cualquier tipo de mobiliario urbano existente en el viario o espacio público.

#### **ARTÍCULO 10.74 MARQUESINAS Y TOLDOS.**

1.- La altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de tres (3) metros, debiendo en todo

Quedan prohibidos los zócalos tratados con materiales cerámicos vidriados, terrazos, mamposterías, etc.

3.- El zócalo podrá sobresalir con respecto al plano de fachada entre cinco (5) y diez (10) centímetros. Para la fijación de su altura se considerarán los invariantes de las edificaciones del entorno más próximo, evitándose en cualquier caso soluciones que distorsionen las imágenes urbanas preexistentes.

#### **ARTÍCULO 10.72 CUERPOS SALIENTES.**

1.- Se entiende por cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación.

Dichos cuerpos salientes podrán a su vez estar cubiertos o no.

2.- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja en cualquier tipo de edificación.

3.- Salvo disposición contraria recogida en las condiciones particulares de calificación o en la correspondiente normativa de protección, se permiten los cuerpos salientes si su vuelo es igual o inferior a las dimensiones que a continuación se indican, consideradas las mismas siempre entre alineaciones:

- Calles de ancho igual o mayor de 20 m. 1,00 m.
- Calles de ancho igual o mayor a 10 m. 0,70 m.

El saliente se computará a partir del paramento de fachada.

4.- Los cuerpos salientes deberán separarse entre sí una distancia mínima igual a la dimensión que sobresale el vuelo del plano de fachada; y como mínimo sesenta centímetros de la medianera sobre el plano de

caso quedar remediados respecto de la línea de borde exterior de acera cuando menos cuarenta (40) centímetros.

2.- Se admiten elementos colgantes no rígidos para los toldos que dejen una altura libre mínima respecto a la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. No se permitirá en ningún caso la existencia de elementos sustentantes que apoyen directamente sobre la calzada o acera.

#### **ARTÍCULO 10.75 PORTADAS, ESCAPARATES, ANUNCIOS Y MUESTRAS.**

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

2.- En el caso de aceras existentes de ancho menor de setenta y cinco (75) centímetros, no se admitirá ninguna clase de saliente.

3.- Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, no ocultar huecos de locales propios o colindantes, y responder a las necesarias condiciones de dignidad y estética en la utilización de sus materiales, recomendándose el empleo de rótulos sobre los dinteles de los locales, sin ocultar los mismos.

Se deberá presentar un proyecto técnico de instalación de anuncios, carteles publicitarios o muestras, donde quede reflejada la composición de los mismos con el resto de la fachada del inmueble.

Los vuelos de anuncios y muestras no rebasarán las dimensiones fijadas para los cuerpos y elementos salientes en las presentes Normas.

No podrán situarse anuncios sobre las cubiertas de los edificios, salvo en el caso de los edificios de uso exclusivo comercial, o con uso exclusivo de local de espectáculos o reunión, siempre que no superen en altura un

décimo de la correspondiente a la edificación, y aseguren la correcta composición con el resto de la fachada.

4.- Se atenderá en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las distintas ordenanzas municipales que se dicten al efecto.

5.- Los carteles publicitarios no podrán instalarse en plantas distintas de la planta baja y planta primera. Los elementos luminosos colocados en las cubiertas de los edificios quedan totalmente prohibidos.

6.- Para los establecimientos comerciales pertenecientes al ramo de alimentación, se destinará una superficie a escaparate, en cada una de las fachadas alineadas a viales públicos de al menos el treinta por cien (30%), de la superficie total de la misma.

#### **ARTÍCULO 10.76 MEDIANERÍAS.**

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

2.- Por razones de ornato el Ayuntamiento podrá asumir subsidiariamente la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia estética.

3.- Igualmente el Ayuntamiento podrá elaborar una ordenanza que regule las condiciones estéticas de tratamiento de las medianerías, pudiendo exigir la adaptación de las mismas a los propietarios de los correspondientes inmuebles y actuar, en caso de desistimiento de éstos, mediante ejecución subsidiaria.

4.- En el caso de solares o parcelas edificables situadas en suelo urbano consolidado, que lindan a edificaciones con medianerías vistas, por encima de la altura establecida para la manzana donde se incluyen, se permitirá cubrir esta medianería de la forma siguiente:

Los bajantes vistos deberán quedar embutidos en el paramento de fachada, o protegidos hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante de la acera terminada.

#### **ARTÍCULO 10.78 CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.**

1.- Las chimeneas y elementos propios de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, considerándose especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público, o desde puntos de miradores visuales de especial interés.

2.- Queda prohibida la instalación de depósitos de agua vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado o cubierta permitidos.

#### **ARTÍCULO 10.79 CERCADO DE SOLARES Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS.**

1.- Tanto los solares, como aquellos otros terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, fijándolo en todos los ámbitos, inclusive en sectores desarrollados mediante planes parciales.

2.- Estos cercados estarán formados por un paño inferior de pared ciega de 1,50 m de altura y otro paño superior de pared en celosía de altura 1,50 m. Quedando así la altura total del cercado en 3,00 metros. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

- La parte de la edificación adosada a la medianería podrá tener la altura de esta última, con un fondo máximo (ortogonal al plano medianero), de dos crujeas, o nueve metros lineales como máximo. El ancho máximo de esta parte de edificación (línea paralela a la medianería), será igual al fondo máximo.

- El resto de la edificación no sobrepasará el plano definido por la unión entre el extremo de este fondo máximo, y la línea más alta del plano de fachada fijada según la altura permitida en la manzana.

5.- En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que creen medianerías. Para evitarlas, manteniendo las alturas previstas para la manzana, se adoptarán las soluciones constructivas más apropiadas (creación de patios, escalonamiento de la edificación, etc.)

#### **ARTÍCULO 10.77 CUBIERTAS.**

1.- La solución de cubiertas atenderá a las determinaciones expresadas en las condiciones particulares de calificación, o normativa de protección correspondiente.

2.- Las soluciones de cubiertas considerarán la adecuación e integración del edificio con el entorno próximo y el paisaje, así como la incidencia de las soluciones propuestas en el paisaje o las visuales de interés.

3.- Quedan prohibidos los acabados con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado.

4.- La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público.



## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 50

**Título:** Ley de Prevención y lucha  
contra los incendios forestales



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2007

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 3,70 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 51

**Título:** Ley de Artesanía de Andalucía



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2007

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 2,20 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 52

**Título: Ley de los Derechos y la Atención al Menor**



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2007

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 3,42 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 53

**Título:** Ley de Salud de Andalucía



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2007

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 3,98 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63