

ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**CAPÍTULO 1.- NATURALEZA Y OBJETO DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN****Artículo 1.- OBJETO**

- 1.- La Ordenanza Municipal de Edificación tiene por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento, en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos, conforme a los artículos 23 y 24 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de forma coherente y compatible con sus determinaciones.
- 2.- La finalidad de la Ordenanza Municipal de Edificación es regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, son exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Se ajustan, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Artículo 2.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

- 1.- Estas Ordenanzas Municipales de Edificación contienen prescripciones de carácter general sobre parcelación, edificación, uso, estética y calidad del medio urbano, así como otras de carácter específico. La entrada en vigor de la presente Ordenanza de Edificación deroga, en todo aquello que se oponga, las normas de edificación del planeamiento general vigente.
- 2.- Al objeto de unificar la normativa urbanística municipal en el futuro, los planes de desarrollo que se redacten, no podrán contener, a no ser que específicamente se

indique y justifique, normas particulares diferentes de las contempladas en esta Ordenanza, debiendo respetar todos y cada uno de los parámetros.

- 3.- Las Normas contenidas en la presente Ordenanza serán de obligado cumplimiento en Suelo Urbano Consolidado y en la normativa correspondiente a los planes de desarrollo que se redacten con posterioridad a la aprobación de ésta.

TÍTULO II.- DISPOSICIONES PARTICULARES**CAPITULO 2.- DEFINICIONES****Artículo 3.- PARCELA**

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial y que sirve como unidad de referencia mínima o máxima, para albergar los usos posibles, según su destino.

- 1.- Son parcelas rústicas las que se adscriben al Suelo No Urbanizable.
- 2.- Son parcelas urbanas, los lotes delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación en unidades mínimas o máximas, que sirven además como marco de referencia para los parámetros urbanísticos.

Artículo 4.- SOLAR

- 1.- Tendrán consideración de solares las parcelas de suelo urbano, aptas para la edificación, que reúnan todos los siguientes requisitos:
 - a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
 - b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
 - c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
 - d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- 2.- Igualmente tendrán la consideración de solar los terrenos que por ejecución del planeamiento de desarrollo tengan ejecutadas el cien por cien de las obras de urbanización en las condiciones que le sean exigibles.
- 3.- No tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que, aún cumpliendo los anteriores requisitos, estuviesen situadas en zonas que deban ser objeto de

planeamiento de desarrollo, porque así lo determine el planeamiento general vigente.

Artículo 5.- PARCELA MÍNIMA

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipología edificatorias previstas para una determinada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

- a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.
- b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.
- c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Las parcelas urbanas, debidamente inscritas, con superficies inferiores a la mínima, existentes con anterioridad a la aprobación del planeamiento general vigente, y situadas entre edificios o en parcelaciones consolidadas, serán edificables.

Artículo 6.- LINDEROS

Son las líneas perimetrales que delimitan las parcelas o terrenos, separando unos de otros.

MEDIANERÍA, es el lienzo vertical 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 7.- ALINEACIONES

1.- Se distinguen los siguientes tipos de alineaciones:

a) Alineación actual

Es la existente antes de la ordenación, puede ser coincidente o no con la Alineación Oficial.

b) Alineación oficial

Es la determinación gráfica contenida en los Planos de Alineaciones del planeamiento general vigente o en el planeamiento que lo desarrolla, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas; puede coincidir o no con la Alineación Actual.

c) Alineación o línea de la edificación

La Alineación o Línea de la Edificación es la intersección del plano de fachada con el terreno, en concepto coincide con la denominación de línea de fachada.

d) Alineación o línea del cerramiento

Marca la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de la propiedad respecto del espacio público. Normalmente coincidirá con la de calle (Alineación Oficial) y linderos.

Artículo 8.- RASANTES

Se entiende por rasante la línea que determina el perfil de un terreno o vía, referido a un plano horizontal.

Se distinguen las siguientes clases de rasantes:

a) Rasante oficial

Será la determinada en el planeamiento general o en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

La Rasante Oficial se corresponde con el perfil longitudinal de los viales a los bordillos de las aceras y en su defecto al eje de los viales.

b) Rasante natural del terreno

Es la correspondiente al perfil natural del terreno, anterior a cualquier ordenación propuesta y/o ejecutar las obras de urbanización.

Artículo 9.- ANCHO DE CALLE

A efectos de la contabilización de parámetros, se define como ancho de calle en un tramo comprendido entre dos calles transversales, la anchura media de esa calle en el tramo considerado. El ancho de calle se refiere al espacio realmente afectado al uso público como calle (espacio de acceso rodado más aceras) y en su defecto, el que en virtud del correspondiente planeamiento se afecte, ceda o urbanice a tal efecto.

Únicamente los viales urbanizados, o aquellos para los que se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador.

Artículo 10.- RETRANQUEO

Es el valor, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la Alineación Oficial. El retranqueo puede ser una separación fija,

cuando se desea obtener una posición homogénea de los planos de fachada de las edificaciones a lo largo de una vía, o tener el carácter de separación mínima. Asimismo podrá ser para todo el plano de fachada, o sólo para algunas plantas.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente a la Alineación Oficial.

Artículo 11.- SEPARACIÓN A LINDEROS

Es la distancia horizontal entre el plano o línea de fachada y el lindero correspondiente; se medirá perpendicularmente al lindero correspondiente.

Artículo 12.- FONDO EDIFICABLE MÁXIMO

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial de fachada en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación.

El parámetro de fondo edificable puede establecerse mediante dos procedimientos:

- a) Directamente como valor fijo expresado en metros, o gráficamente, estableciendo alineación interior de manzana.
- b) Indirectamente, fijando un valor de retranqueo al lindero posterior de la parcela.

Artículo 13.- OCUPACIÓN

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno resultante de la ordenación (parcela neta). Si se expresa en metros cuadrados se llama Superficie Ocupable.

La ocupación se define como la proyección horizontal de las superficies cubiertas por encima de la rasante. Esta superficie se contabilizará en cualquier caso al 100 %.

La ocupación siempre se medirá, en proyección vertical, del perímetro del solar hacia dentro, excluyendo vuelos (cerrados o abiertos) a la vía pública.

La acción conjunta de ocupación y retranqueo, determina el área de movimiento de la edificación.

Artículo 14.- ESPACIO LIBRE PRIVADO

- 1.- Son espacios libres de parcela o manzana, los terrenos no ocupables por edificación sobre rasante, en aplicación de las reglas de esta Ordenanza, la normativa del planeamiento general vigente u otras normativas sectoriales.
- 2.- Los espacios libres privados no podrán ser objeto de aprovechamiento distinto al de espacio libre, jardín, huertos familiares, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos.
- 3.- Todo proyecto de obras contendrá el diseño de los espacios libres de parcela o manzana de que se trate, buscando la composición con lo edificado (sobre todo en planta baja) y contendrá el tratamiento adecuado al uso que dicho proyecto le asigne comprendiendo en su caso:
 - Pavimentación.
 - Jardinería y arbolado.
 - Mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc..).
 - Alumbrado y red de riego.
 - Elementos deportivos y de recreo (piscinas, aparatos de juegos, pistas deportivas, etc.).
 - Cerramiento si no es de uso público.

El establecimiento de estas instalaciones, así como su conservación y mantenimiento, será siempre a cargo exclusivo de los propietarios interesados.

- 4.- Los indicados espacios libres deben cercarse en todo el perímetro que linda con la vía pública u otra propiedad distinta.
- 5.- Los propietarios de espacios libres privados, o de los edificios que de ellos se beneficien, responden solidariamente a las obligaciones impuestas anteriormente.
- 6.- Compete al Ayuntamiento sancionar las infracciones a lo dispuesto en este artículo, previo requerimiento a los propietarios afectados para que, en el plazo que se señale al efecto, establezcan o reparen las instalaciones de los espacios libres, cuando exista perturbación o peligro de ellas, en lo relativo a la tranquilidad, seguridad y salubridad pública y con el fin de reestablecerlas o conservarlas. Si este requerimiento no fuera atendido, también compete al Ayuntamiento disponer la ejecución subsidiaria de las obras necesarias, por cuenta y riesgo de los interesados.

Artículo 15.- USO DEL SUBSUELO DE ESPACIOS LIBRES INTERIORES

En los espacios libres interiores de propiedad privada, se podrán permitir construcciones subterráneas con destino a aparcamiento, trasteros e instalaciones. En su caso, en el subsuelo se eximirá del cumplimiento de las reglas de ocupación máxima y retranqueos, siempre que la cara superior del forjado del techo del sótano no supere en ningún punto de la alineación oficial una altura de 40 cm sobre la rasante oficial.

Artículo 16.- EDIFICABILIDAD

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el planeamiento general o planes que lo desarrollen, atribuyen a una parcela o terreno, configurando el valor de su derecho a edificar.

- 1.- A efectos de aprovechamiento, el planeamiento general contempla las siguientes edificabilidades:

- a)** Edificabilidad tipo (aprovechamiento tipo)

Es el parámetro al que tienen derecho las parcelas edificables. Constituye además el valor de la edificabilidad a efectos reparcelatorios. Su cálculo se hará sobre el total de la unidad predial, previa a la nueva ordenación que se pretende (parcela bruta).
 - b)** Edificabilidad máxima

Es la máxima permitida a través de la aplicación de las condiciones de volumen (alturas, número de plantas, retranqueos y ocupación) de cada zona en particular. en suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima coincide con la edificabilidad tipo.
- 2.-** En función de la superficie del terreno que se utilice para el cálculo, el planeamiento general distingue dos clases:
- a)** Edificabilidad bruta o global (aprovechamiento subjetivo)

Es el índice que expresa en metros cuadrados de superficie edificable sobre metros cuadrados totales de superficie del Sector, Unidad o Polígono, incluidos viales y suelos de cesión obligatoria.
 - b)** Edificabilidad neta (aprovechamiento objetivo)

Es el índice que expresa en metros cuadrados de superficie de techo edificable, sobre metros cuadrados de superficie neta del suelo edificable, entendiendo por tal la superficie total de parcela edificable, una vez deducidos de la superficie total los viales y suelos de cesión obligatoria en el ámbito de Sectores, Unidades o Polígonos.
- 3.-** Índice de edificabilidad o de aprovechamiento es el valor expresado en m^2/m^2 , que relaciona la superficie edificable y la superficie bruta o neta de un terreno, según caso.

Artículo 17.- SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

Para el cómputo de la superficie construida a efectos de la edificabilidad máxima, se seguirán los siguientes criterios:

- a) Todas las plantas transitables del edificio sobre rasante, excluyendo las azoteas, computarán al 100%. No computarán los huecos de los dobles espacios o torreones ornamentales, pero sí el grueso de su cerramiento perimetral. No obstante, no computarán, a efectos de edificabilidad, los cerramientos de protección de vistas o separación de patios interiores, respecto a espacios interiores o exteriores abiertos.
- b) Quedan excluidas del concepto de edificabilidad las plantas sótano y semisótano. Las rampas de acceso a aparcamientos en planta sótano, no computarán en planta baja.
- c) Los pasajes de acceso al interior de los edificios, que comuniquen la vía pública con espacios interiores descubiertos, de uso público o privado, y que presenten cerramientos permeables (rejas o similar) en los accesos exterior e interior, no computarán. Del mismo modo, tampoco computarán los soportales situados en planta baja, abiertos a la vía pública y de uso público.
- d) Los espacios ocupados por elementos comunes estructurales de escaleras y/o ascensores o sistemas de instalaciones del edificio computan al 100% en cada planta del edificio. Estos mismos elementos comunitarios, emplazados en la azotea, no computarán, incluso en viviendas unifamiliares. Por el contrario, si computarán los casetones de escaleras privativas de acceso a solariums, o similar, en edificios de uso vivienda colectiva. No computarán a efectos de edificabilidad las escaleras exteriores.

- e) Las pasarelas interiores de circulación de zonas comunes de edificios de viviendas, protegidas por lamas o celosías, bastante permeables (nunca con revestimiento de fachada y ventanas), computan al 50%.
- f) Las terrazas, balcones y cuerpos volados cerrados, computarán de acuerdo con los siguientes criterios:
- Los espacios cubiertos por forjado y abiertos lateralmente por un lado (terrazas cubiertas), interiores a la alineación oficial, computarán al 50%.
 - Los espacios cubiertos por forjado y abiertos lateralmente por un lado (terrazas cubiertas), exteriores a la alineación oficial, no computarán.
 - En el caso de lavaderos, se autorizará el cerramiento del lado abierto mediante celosías o lamas, para mejor ornato, computando siempre al 50%, ya sean lavaderos interiores o exteriores a la alineación oficial.
 - Los vuelos o cuerpos cerrados (miradores, galerías o volúmenes salientes), exteriores a la alineación oficial, computarán al 100%.
 - Cualquier otra proyección de elementos salientes, interiores a la alineación, de una planta superior sobre la inmediatamente inferior, que sobresalga de la línea de fachada más de 50 cm, computará al 50%. Por el contrario, viseras o remates del edificio, siempre de ancho menor a 50 cm, no computarán.
- g) Los elementos ornamentales, las terrazas y/o porches rematados con pérgolas o elementos estructurales aligerados o ahuecados, no computarán.
- h) Los patios interiores de viviendas unifamiliares, ventilados perimetralmente y cubiertos con materiales traslúcidos sobre elementos ligeros y desmontables, tales como claraboyas, no computarán.

Artículo 18.- SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 19.- ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

En los casos de edificación aislada o retranqueada, en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, se dispondrá de forma que cumpla las condiciones siguientes:

- a) Las plataformas de nivelación situadas en los linderos de la parcela no se podrán situar a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,00 metros por debajo de la cota natural del terreno en el lindero.
- b) Las plataformas de nivelación en el interior de la parcela se habrán de disponer de forma que no sobrepasen el talud ideal de pendiente 30°, trazado desde las cotas posibles de los linderos. Los muros de nivelación y contención de tierras interiores, no podrán pasar, en la parte vista, de una altura de 2,50 metros.

Los Planes, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Edificación, podrán establecer parámetros diferentes de los señalados en este artículo, demostrando su necesidad y su mejor integración en el ambiente, y justificando técnicamente la estabilidad de los taludes; no obstante lo anterior, los taludes y desmontes no deberán superar una altura máxima de 4,50 metros, medidos en mas o menos (según caso) desde la rasante natural del terreno.

Artículo 20.- ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

La altura que esta Ordenanza establece para la edificación, tienen el carácter de máximo, no de valor fijo. Consecuentemente, podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada, con las limitaciones del artículo siguiente. Cuando se establezca como parámetro el número máximo de plantas, deberá respetarse conjuntamente con la altura máxima.

En correspondencia con el número máximo de plantas, las alturas máximas reguladoras serán las siguientes:

Edificaciones de 1 planta:	4,60 m.
Edificaciones de 2 plantas:	7,80 m.
Edificaciones de 3 plantas:	11,00 m.
Edificaciones de 4 plantas:	14,20 m.

Artículo 21.- MEDICIÓN DE LA ALTURA Y DEL NÚMERO DE PLANTAS

- 1.- Cuando la edificación esté alineada a vial, se seguirán las siguientes reglas:
 - a) La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la Alineación Oficial exterior de fachada en cada solar y desde la Rasante Oficial de acera, hasta el plano superior del forjado de la última planta, incluyendo semisótano.
 - b) En el caso de calles con pendiente, se dividirá la fachada en módulos de anchura variable; la altura se medirá en el punto medio de cada módulo, desde la rasante oficial en ese punto hasta la cara superior del forjado de la última planta. Cada módulo cumplirá las condiciones de planta baja.
 - c) La altura máxima en metros en calles con pendiente, se medirá según el siguiente criterio:

- a) La cota de referencia será la cota interior del terreno natural o cota modificada según proyecto, conforme a las condiciones del artículo 19.
 - b) La altura en metros se medirá, desde la rasante del terreno definitivo, en el punto medio de cada una de las fachadas de la edificación, hasta el plano superior del forjado de la última planta, incluyendo semisótano.
- 3.- En caso de solares en esquina y fachada a dos calles de distintas rasantes, o de distintas alturas máximas autorizadas, podrá volverse con la altura de la mayor por la calle de menor anchura, con arreglo a las siguientes condiciones:
- a) La fachada lateral correspondiente a la calle de menor anchura, sobre la que gira la altura y número de plantas correspondientes a la de mayor anchura, tendrá una longitud máxima de 8 m.
 - b) En el supuesto de que el resto de dicha fachada lateral hasta la medianería tenga una longitud inferior a 3 m., se prolongará la altura y número máximo de plantas hasta el límite de la fachada lateral.
 - c) En el caso específico de solares con fachada a la calle Mayor, las tres plantas de altura máxima que son aplicables en el ámbito de esta calle, dentro de los límites del casco histórico, podrán girar en toda la longitud de sus fachadas laterales hasta su límite medianero. De esta condición se exceptúan aquellos solares con fachada a una calle paralela a la calle Mayor, que quedarán sujetos en esta fachada posterior a las condiciones que en ellas se impongan por causa de la anchura de dicha calle.
- 4.- La altura de las edificaciones en una plaza, será la correspondiente a la de la calle de mayor ancho que a ella concurra.

Artículo 22.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

- 1.- La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 35 grados desde el borde del alero o del arranque, situándose la cara superior de la cumbrera a una altura máxima de doscientos treinta (230) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado hasta el punto más alto de la cumbrera. En las fachadas, la cara superior del arranque del alero de la cubierta inclinada se situará a una altura máxima de 0,35 metros sobre cara superior del forjado de techo de planta inferior.
- 2.- Los antepechos o remates ornamentales, de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m., no admitiéndose ningún elemento ni ornamental ni constructivo por encima de esta altura.
- 3.- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos.
- 4.- Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse en el diseño de la edificación.
- 5.- Los remates de cajas de escaleras, patios, depósitos, maquinaria de ascensores y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,00 metros de altura medidos sobre el último forjado. Deben tratarse como elementos de diseño que armonicen con el edificio. Los remates de caja de escalera y cuarto de maquinaria de ascensores sobre la altura máxima, tendrán, la superficie construida imprescindible para el uso a que se destinan.
- 6.- Se autorizan torreones sobre dobles espacios interiores, con objeto exclusivamente ornamental, cuya altura máxima de coronación no podrá superar una altura máxima de doscientos treinta (230) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado hasta el punto más alto de la cumbrera.

- 7.- Se autorizan pérgolas suficientemente ahuecadas por encima de la altura máxima reguladora, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,00 metros de altura medidos sobre el último forjado.
- 8.- Los remates de cajas de escaleras, depósitos, maquinaria de ascensores y torreones ornamentales, con excepción de las pérgolas, se situarán, preferentemente, retranqueados de la/s fachada/s una distancia mínima de 3,00 metros.
Las pérgolas y torreones ornamentales ocuparán, como máximo y en total, un 10% de la superficie de la planta inmediatamente inferior.

Artículo 23.- ALTURA LIBRE INTERIOR

La altura libre interior de una planta, se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo acabado de la misma planta, incluidos falsos techos e instalaciones colgadas.

- 1.- La altura libre mínima de planta de vivienda será de 2,60 metros como mínimo y 3,00 m como máximo, en zonas de alojamiento o vivideras. Se autorizará una altura libre mínima de 2,40 metros en distribuidores, aseos u otras estancias no vivideras. Se exceptúa la altura interior de las plantas piso de usos públicos o colectivos y los industriales que, justificadamente, necesiten alturas mayores.
- 2.- La altura libre de las plantas bajas no dedicadas a vivienda no será menor de 3,00 m., medida desde la cara superior del pavimento terminado de la planta baja y la cara inferior del techo acabado de la misma planta, incluidos falsos techos e instalaciones colgadas.
- 3.- La altura libre interior mínima de las Plantas Sótano, será como mínimo de 2,20 metros (a la cara inferior del forjado o de las instalaciones descolgadas o estructura horizontal, caso de que existieran) para el uso de aparcamiento o almacenaje y 2,50 en los demás casos.

Artículo 24.- PLANTA BAJA

En el caso de edificación alineada a vial, se define como Planta Baja, aquella cuyo pavimento terminado pueda estar situado como máximo a 1,00 metro por debajo de la rasante oficial de la acera en la fachada considerada, medido en cualquier punto de la rasante.

La altura máxima de la Planta Baja respecto a la rasante oficial, se establece cuando la cara inferior de este forjado se encuentre como máximo a 1,00 metro por encima de la rasante oficial.

En el caso de edificación aislada se considerarán los mismos criterios de medición, pero desde la rasante del terreno definitivo.

En el caso de parcelas que den fachada a viales de diferente cota, la cota de la Planta Baja se referirá a cada frente, atendiendo a los criterios de medición del artículo 21.

Artículo 25.- PLANTA SEMISÓTANO Y PLANTA SÓTANO

Son aquellas plantas situadas por debajo de la Planta Baja, según se define en el artículo anterior, tengan o no aberturas, en cualquiera de los frentes de la edificación.

Se entiende por Planta Semisótano la totalidad o parte de una planta en la que la cara inferior del forjado de su techo se encuentre a una altura máxima de 1,00 m desde la rasante oficial, en el caso de edificación alineada a vial, o desde la rasante del terreno definitivo, en caso de edificación aislada.

Si la cara inferior del forjado del techo de Planta Semisótano supera esta altura máxima, el semisótano computará como una planta más sobre rasante.

La superficie de las Plantas Semisótano o Sótano, tal y como se ha definido anteriormente, no computará a efectos de edificabilidad ni de número de plantas, pero sí como superficie construida.

Los usos permitidos en las Plantas Semisótano serán exclusivamente aparcamiento de vehículos, trasteros o dependencias propias o características del edificio y su correspondiente uso (exceptuando el uso residencial). El Ayuntamiento deberá autorizar motivadamente la implantación de otros usos distintos a los anteriores.

El uso del subsuelo, por debajo de la profundidad máxima permitida de dos plantas de sótano, quedará subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios públicos de todo tipo. El aprovechamiento urbanístico del subsuelo por debajo de la profundidad máxima de dos plantas se considera por las presentes Ordenanzas como aprovechamiento público.

Artículo 26.- PLANTA PISO

Es aquella cuyo plano de suelo o pavimento terminado está situado por encima del forjado de techo de la Planta Baja.

CAPITULO 3.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS

Artículo 27.- OBJETO

Corresponde a la Ordenanza Municipal de Edificación la reglamentación, entre otras, de las características estéticas de la edificación y su entorno, con el objetivo de mejorar la calidad del diseño arquitectónico y urbano del municipio.

El fomento y defensa de la imagen urbana, corresponde al Ayuntamiento, por tanto, cualquier actuación que entre en esos campos, deberá ajustarse al criterio municipal, esto con independencia de lo que dispone la legislación sobre patrimonio en su ámbito competencial.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá condicionar, por motivos estéticos, cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen y función urbana. Las condiciones podrán referirse a la aplicación de parámetros de altura, a la solución de fachadas, cubiertas, ritmo de huecos, materiales empleados y texturas, barreras vegetales y, en general, a cualquiera de los aspectos contemplados en esta Ordenanza

Artículo 28.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Condiciones Estéticas y Compositivas serán de aplicación a todas las obras de edificaciones e instalaciones de nueva planta y en las de reforma y/o ampliación, siempre que afecten a fachadas o espacios visibles desde la vía pública, o espacio abierto.

Artículo 29.- CONTEXTO

En las áreas consolidadas, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. Ello comporta un conocimiento de los elementos del entorno que justifiquen la decisión de integrar o singularizar la nueva edificación. A tal fin se pondrá especial cuidado en componer sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, remates, detalles constructivos, etc.

Consecuentemente con lo anterior, en áreas residenciales se prohíbe expresamente la construcción de edificios de tipología industrial, y las construcciones-instalaciones de carácter provisional tipo invernaderos o similar.

La obra nueva deberá proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones vecinas, su relación con los espacios públicos, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

Artículo 30.- FACHADAS

Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde espacios públicos. Se exceptúan únicamente las partes medianeras que puedan quedar ocultas al edificar el colindante.

Cuando una edificación se encuentre próxima a un edificio singular, deberá reforzar su integración en el entorno. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporciones de huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán justificarse en función de las características tipológicas del entorno.

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos en dimensión y materiales en relación con los del resto de la fachada. Los cerramientos de planta baja deberán ser homogéneos, debiendo prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos en esta planta.

Los huecos de fachada estarán separados como mínimo 0,75 metros de las fincas contiguas a partir de la primera planta.

Se prohíbe la ejecución de tendidos eléctricos, telefonía, y cualquier tipo de cableado grapado a las fachadas de los edificios, estas instalaciones serán subterráneas

bajo la vía pública y se distribuirán por el interior de las edificaciones, nunca por sus fachadas.

Se prohíbe expresamente la colocación de instalaciones o cableados en fachada, especialmente instalaciones exteriores de climatización o antenas parabólicas.

Artículo 31.- MATERIALES

Salvo por razones de seguridad, no se prohíbe ningún tipo de material, no obstante, con el fin de evitar el uso desordenado o inadecuado de materiales, se establece la siguiente regulación:

- 1.- Las fachadas, cuando no se ejecuten de ladrillo visto o prefabricadas, se revestirán con enfoscado fratasado fino y se pintarán, preferentemente, en color claro (blanco, ocre y tierras) o se enfoscarán con mortero monocapa con o sin árido y preferentemente de color claro (blanco, ocre o tierras).
- 2.- Las barandillas, para expresar la autonomía del plano de la fachada, preferiblemente serán de perfiles de acero o de cerrajería, autorizándose elementos singulares macizos o de obra.
- 3.- Las fachadas, por encima de la Planta Baja, no deberán revestirse con placas de piedra, mármol o similares, que por sus características, peso y forma de colocación puedan suponer un riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas; asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes y similares; no obstante lo anterior, los revestimientos y terminaciones indicadas podrán autorizarse siempre que, por su diseño, sistema de colocación y fijación a los paramentos, quede garantizada la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento, extremo que ha de justificarse detalladamente en el proyecto correspondiente.
- 4.- Se prohíbe expresamente el revestimiento de fachadas con azulejos y terrazos.

Artículo 32.- MODIFICACIÓN DE FACHADAS

Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente, de acuerdo con un diseño adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

La modificación de fachadas en planta baja, requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

Artículo 33.- VUELOS Y SALIENTES

Se entiende por saliente y vuelo, todo elemento constructivo que sobresalga de la alineación ó línea de fachada: cuerpos volados cerrados, balcones, aleros, molduras, impostas, elementos decorativos, terrazas, miradores, montantes, viseras, cornisas, etc.

Respecto a los salientes y vuelos sobre la alineación o línea de fachada se observarán las normas siguientes en función del ancho de calle:

Ancho de Calle	Vuelos y Salientes (Máximo permitido)
Calles con ancho menor de 4,50 m.	0,30 m.
Calles de 4,50 a 8 metros	0,50 m.
Calles de 8 a 10 metros	0,75 m.
Calles de 10 metros en adelante	1,00 m.

En edificios singulares, por su carácter ó emplazamiento, el Ayuntamiento, a su juicio, podría autorizar vuelos mayores.

- a) Cuando los vuelos recaigan sobre la vía pública serán preferentemente abiertos, admitiéndose los miradores cerrados con carpintería y cerrajería, así como cuerpos volados cerrados. No se autorizarán los miradores o cuerpos volados cerrados en el ámbito del Casco Histórico de Vera.

En ningún caso podrán existir vuelos ni salientes de fachada a menos de 3,00 metros de altura, desde la rasante oficial de la acera. Asimismo, el vuelo sobre la vía pública deberá retranquearse un mínimo de 20 centímetros de la vertical del bordillo de la acera.

Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas una distancia no menor de la del saliente, con un mínimo de 0,75 metros.

- b) Cuando los vuelos recaigan sobre zonas de retranqueo obligatorio de las edificaciones, estos vuelos se situarán a una distancia mínima de 2,00 metros de los linderos particulares. Se autorizarán salientes o vuelos correspondientes a balcones, aleros, molduras, impostas, terrazas descubiertas, viseras o cornisas que no superen 50 cm. desde el plano de fachada correspondiente a la distancia de retranqueo. No se autorizarán cuerpos volados cerrados ni miradores en el espacio de retranqueo.

Artículo 34.- MEDIANERÍAS O PARAMENTOS AL DESCUBIERTO

Todos los paramentos de esa naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas utilizando los mismos materiales y tratamiento que la fachada principal.

Las medianerías que quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a vía pública, deberán ser tratadas como tales fachadas.

Artículo 35.- CERRAMIENTOS, VALLAS Y MEDIDAS DE SEGURIDAD

Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo ejecutarse un parte ciega no superior a 1,80 metros de altura, y disponer pilares, postes o machones de hasta 3,00 metros, medidos desde la rasante correspondiente, y entre ellos, seto, reja o elemento suficientemente transparente o permeable; en el caso de cerramiento en calles en pendiente, este se escalonará de forma que el murete de fábrica no supere en ningún punto una altura, medida desde la rasante, de 2,00 metros, y los pilares, poste o machones podrán llegar hasta una altura máxima de 3,00 metros, medidos desde la rasante oficial de la calle.

Los cerramientos de entre linderos privados, cumplirán las condiciones del apartado anterior.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones.

Los solares se vallarán con obra de fábrica de una altura 1,80 metros, adaptándose el perímetro de la valla a las alineaciones vigentes.

La parte ciega de los cerramientos de parcela, y los vallados de solares, cuando no se ejecuten de ladrillo visto o prefabricadas, se revestirán con enfoscado fratasado fino y se pintarán, preferentemente, en color claro (blanco, ocres y tierras) o se enfoscarán con mortero monocapa con o sin árido y de color preferentemente claro (blanco, ocres o tierras).

Únicamente se permitirán cerramientos permanentes sin limitación de altura, en instalaciones y en aquellas edificaciones que alberguen actividades para cuyo desarrollo o seguridad fuese imprescindible tal cerramiento, en estos casos el cerramiento será una fachada más.

En ejecución de obras de edificación, de reparación o de revoco de fachada, será igualmente exigida la colocación de vallas, o, en todo caso, la colocación de vallas móviles que limiten el frente de la obra.

A las parcelas procedentes del desarrollo del suelo urbanizable, les será de aplicación las condiciones de vallado definidas anteriormente. El vallado de fincas de suelo no urbanizable tendrá una altura máxima de cerramiento ciego de 3,00 metros. En caso de ser colindante con camino rural, el vallado se situará a 3,50 m del eje del camino.

Artículo 36.- INSTALACIONES VISTAS

Con independencia de lo establecido en el artículo 30 del presente Capítulo, las instalaciones visibles desde la vía pública o espacio público cumplirán las siguientes determinaciones:

- a.- Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, vahos, etc., deberán incluirse en los proyectos correspondientes, tanto en edificaciones de nueva planta, como en obras de reforma o adaptación, a fin de demostrar su integración en el diseño del edificio.
- b.- En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3,00 metros de altura que puedan afectar a la vía pública.
- c.- Las instalaciones que deban ir vistas (antenas de TV, colectivas, extracciones de humos y vahos tipo "Shunt", etc.,) aparecerán en los planos de proyecto.

Artículo 37.- ELEMENTOS VISIBLES Y ORNATO PÚBLICO

Por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en todo tipo de elementos visibles, entre los que se incluyen:

- 1.- Fachadas visibles desde la vía pública, que por su mal estado de conservación, transformación de uso del predio colindante, o por quedar medianerías al descubierto, deban de tratarse, adecentarse o decorarse.

Será obligación de los propietarios de las edificaciones erigidas en el Término Municipal el mantenerlas en buen estado de conservación, seguridad, salubridad y ornato público.

- 2.- Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato o higiene.
- 3.- Solares, que mientras permanezcan sin edificar deberán estar vallados en las condiciones del artículo 35 de este Capítulo, debiendo el propietario mantener su limpieza, previendo cuanto proceda para evitar acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

Artículo 38.- ANUNCIOS, CARTELES Y PUBLICIDAD EXTERIOR

Los anuncios deben someterse a la aprobación municipal mediante presentación de la correspondiente solicitud acompañada de croquis, plano o proyecto acotado, debiendo en todo caso reunir aquellas cualidades y condiciones estéticas y de ambientación a la zona de su colocación, que el Ayuntamiento apreciará discrecionalmente.

Los anuncios, señales indicadoras, propaganda, etc. que se vayan a instalar en travesías de carreteras o en estas, se someterán a la tramitación y condiciones que fijen los servicios competentes de Carreteras.

No se permitirán los anuncios luminosos intermitentes en travesías de carretera y aquellos que no estén dotados de protección antiparasitaria.

En todo caso, los anuncios, carteles y publicidad exterior señalados en el presente artículo, contarán con una licencia provisional por plazo no superior a dos años, transcurridos

los cuales, y no renovada la citada licencia provisional, deberán desmontarse, a costa del propietario o títulos de ellos, y sin derecho a resarcimiento o indemnización alguna. La eficacia de la Licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de desmontaje de la instalación.

Artículo 39.- MARQUESINAS

Se permite la construcción de marquesinas permanentes siempre que cumplan las condiciones de salientes y vuelos del artículo **33**.

La altura mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será 3,00 metros. El saliente de la marquesina se retranqueará 20 centímetros como mínimo del borde de la acera, no debiendo causar lesión al arbolado existente o constituir peligro para el tráfico rodado.

En las marquesinas se integrará todo tipo de instalaciones permitidas, no permitiéndose el goteo a la acera.

Artículo 40.- PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS

Con independencia de los salientes fijos de obra, tratados en el artículo **33** de este Capítulo, se permiten portadas, escaparates y vitrinas con las siguientes condiciones:

- 1.- La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 5 centímetros, valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.
- 2.- El saliente de decoración de planta baja, no podrá rebasar la cota de la cara inferior del forjado de suelo de la primera planta.

Artículo 41.- TOLDOS

En cualquier punto, la altura libre sobre la rasante de la acera, será igual o superior a 2,40 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 20 centímetros, sin sobrepasar los 2,50 metros, y respetando en todo caso el arbolado.

Si los toldos fueran fijos, tendrán la consideración de marquesinas, regulándose por el artículo 39 de este Capítulo.

Artículo 42.- MUESTRAS

Se entiende como tal los anuncios paralelos al plano de la fachada.

Su saliente máximo será de 15 centímetros si están a más de 3,00 metros de altura, por debajo de esta altura el saliente máximo permitido será de 5 centímetros; además cumplirán las siguientes prescripciones:

- 1.- Quedan prohibidos los anuncios en materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética y/o sean de rápido envejecimiento.
- 2.- En la planta baja de los edificios podrán ocupar únicamente la franja entre el dintel de los huecos de planta baja y la cara inferior del forjado del suelo de la Primera Planta. Su altura será inferior a 1,00 metros.
- 3.- Las muestras colocadas en las plantas altas de los edificios podrán ocupar solamente una franja máxima de 70 centímetros de altura adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco. No podrán reducir la superficie de iluminación de los huecos.
- 4.- Se prohíben los anuncios en la coronación de los edificios.

- 5.- En los muros medianeros que queden al descubierto y cumplan con las condiciones de las Ordenanzas y en particular las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras justificándose su integración en el entorno.

Artículo 43.- BANDERINES

Se entiende por tales, los anuncios perpendiculares u oblicuos al plano de fachada.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los vuelos. Podrán tener una altura máxima de 1 metro.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES DE HIGIENE, AMBIENTALES Y DE SEGURIDAD.**Artículo 44.- DEFINICIÓN**

Forman parte de este concepto regulador todas aquellas variables y normas que regulan una mayor calidad funcional, ambiental, constructiva o de seguridad, de las construcciones e instalaciones, para su uso y su correcto funcionamiento.

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

Artículo 45.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES

Todos los locales o piezas destinados al reposo, estancia o desarrollo de actividades de las personas (locales habitables) deberán satisfacer las siguientes condiciones:

- Situarse en una planta de edificación íntegramente comprendida sobre la rasante del pavimento o terreno exterior en contacto con la edificación.
- Reunir las características dimensionales suficientes para el uso a que se destinen, con una altura libre de piso no inferior a 2,60 metros.
- Disponer de huecos de iluminación y ventilación de superficie no inferior a la octava parte de la del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 8 metros. Estos huecos estarán directamente comunicados con la vía pública, espacios libres exteriores o interiores a la parcela de dimensiones no inferiores a las establecidas.

Artículo 46.- CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES DE LOS ESPACIOS INTERIORES DE PARCELA

Los espacios interiores de parcela a los que ventilen locales habitables de viviendas que no tengan fachada a la vía pública o a espacio exterior, inscribirán un diámetro mínimo de 10,00 m.

El resto de espacios interiores a los que abren huecos otras dependencias habitables distintas a las que como mínimo deben ventilar a la vía pública o espacio libre exterior o interior (conforme al apartado anterior y el artículo 68), tienen la consideración de patios.

En los patios interiores será inscribible un círculo de diámetro mínimo de 3,00 metros.

En el caso de viviendas unifamiliares con patios no compartidos o mancomunados, los mínimos anteriores se pueden reducir a 2,00 metros para luces rectas y diámetro mínimo del círculo inscrito.

De existir vuelos que sobresalgan de los paramentos laterales, las dimensiones de los patios se medirán a partir del punto más saliente de dichos elementos volados.

Se autorizan los patinillos de ventilación e iluminación, si a los mismos no abren locales habitables (salones, comedores, dormitorios, cocinas, etc.), siempre que tengan un diámetro mínimo de 1,00 metro y quede garantizado el acceso a los mismos para registro y limpieza.

Se admiten escaleras en el interior de los patios, serán diáfanas y de estructura ligera, permitiendo la visión a su través.

Se permiten los patios abiertos a fachada a partir de la primera planta, prohibiéndose en planta baja, debiendo tratarse todo paramento del patio abierto como fachada del edificio.

Artículo 47.- BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, conforme a la interpretación que de este Decreto realizan las presentes Ordenanzas, en especial, para edificios de uso residencial.

Se exige el cumplimiento del mismo en todas aquellas licencias para obras de nueva planta, y en las de Reforma en el ámbito afectado por las mismas. Siguiendo un recorrido lógico dentro del edificio de uso residencial, debemos considerar:

- Espacios exteriores

Será exigible el cumplimiento del Decreto a todas las zonas exteriores a la edificación de utilización colectiva: zonas ajardinadas, piscinas...

- Comunicación exterior-interior del edificio.

El acceso desde el exterior al interior de edificio debe ser practicable siempre. Se resolverá con un plano inclinado de pendiente inferior al 60%, para desniveles inferiores a 12 cm. En otro caso, se resolverá mediante rampa que cumpla las disposiciones del Decreto 72/1992.

- Itinerarios practicables en el interior del edificio.

Esta Ordenanza, para zonas comunes interiores del edificio, viene a establecer una clara distinción entre el nivel de acceso, y los distintos niveles de planta (sótano, baja o piso), dada la diferencia de cota admisible por el artículo 24 de esta Ordenanza, del nivel de planta baja por encima o por debajo de la rasante oficial.

La accesibilidad del nivel de acceso, entendido como vestíbulo del edificio, quedará resuelta siempre que puedan inscribirse en ese vestíbulo una circunferencia de 1,50 m. de diámetro, no barrido por ninguna puerta.

Cuando por la presente Ordenanza no sea obligatoria la disposición de ascensor en el edificio, la comunicación entre nivel de acceso y niveles de planta, o entre distintos niveles de planta, se entenderá practicable y/o accesible si se realiza mediante escaleras que deben asimismo resolverse conforme al Decreto 72/1992.

La accesibilidad entre niveles de acceso y/o planta (sótano, baja o piso) se resolverá mediante ascensor, complementado con rampas o mecanismos eléctricos, cuando el ascensor sea obligatorio en el edificio por las disposiciones de esta Ordenanza de Edificación.

El espacio que antecede al ascensor tiene la consideración de vestíbulo, por tanto deberá tener dimensión de 1,50 m, independientemente de la obligación de disposición del ascensor.

Cada nivel de planta (baja y/o piso) debe estar resuelto en sí mismo a una misma cota; en caso que existan desniveles interiores en ese nivel de planta, se resolverán con rampa conforme a las determinaciones del Decreto 72/1992.

Los pasillos contarán con un ancho mínimo de 1,20 m. No obstante pueden considerarse reducciones puntuales, equiparables a la reducción que supondría la instalación de una puerta de paso, provocadas por elementos estructurales (por ejemplo un pilar). En ningún caso, esta reducción puntual podrá dejar un paso libre inferior a 80 cms.

Se cumplirán, asimismo, las exigencias y requisitos básicos que se establecen en el artículo 12 de la Parte I del Código Técnico de la Edificación, relativas a exigencias básicas de Seguridad de Utilización.

Artículo 48.- ELEMENTOS DE CIRCULACIÓN INTERIOR

Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos, corredores y similares.

Los distribuidores, pasillos, corredores, y rellanos en zonas de uso general tendrán un ancho libre no menor de 1,20 metros.

Los vestíbulos de acceso a los edificios y las áreas de espera de ascensores, inscribirán un diámetro mínimo de 1,50 metros.

Los accesos a escaleras, que no sean de viviendas unifamiliares o de uso privado de un local, tendrán como dimensión mínima un espacio de 1,20 x 1,20 metros en el punto de arranque del tiro.

Artículo 49.- ESCALERAS Y RAMPAS

1.- Cuando la comunicación vertical entre niveles de una edificación se resuelva mediante escaleras, éstas habrán de satisfacer las siguientes condiciones:

- Su anchura útil no será inferior a 1,20 metros en edificios de uso público, a 1,00 metro en edificios colectivos privados, y a 0,90 metros en escaleras interiores de viviendas o locales particulares. La altura de cabezada no será inferior a 2,00 m.
- El desarrollo de cada tramo no tendrá más de dieciséis peldaños, con una altura de tabica no superior a 18,50 centímetros y una anchura de huella no inferior a 27 centímetros.
- Las escaleras de uso público o colectivo dispondrán obligadamente, salvo los tramos situados en planta baja o bajo rasante, de iluminación y ventilación natural en cada planta mediante huecos, de superficie no

inferior a 1 m², directamente comunicados con patios de parcela o espacios libres exteriores.

Como excepción, en edificios de hasta tres plantas se admitirá la iluminación cenital siempre que quede garantizada su correcta ventilación. En este caso las escaleras dispondrán de hueco central de superficie libre no inferior a 1,00 m².

- 2.- Cuando las diferencias entre niveles de la edificación fueren salvadas mediante rampas, la anchura de éstas será la del elemento de paso a que correspondan, con un mínimo de 1,20 metros y una pendiente máxima del 12%, para longitudes inferiores a 3 m.
- 3.- Las rampas destinadas a circulación de vehículos a motor no podrán tener una pendiente superior al 18% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidos en el eje de la rampa, con un ancho mínimo de 3,00 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, cuyo radio de curvatura mínimo medido al eje, será de 5,00 metros. Se exceptúa el cumplimiento de estas determinaciones en caso de rampas destinadas a garajes de viviendas unifamiliares.

Artículo 50.- BARANDILLAS Y ANTEPECHOS

Se dispondrán barreras de protección en los desniveles cuando la diferencia de cota sea mayor de 0,55 m.

La altura de las barreras de protección será como mínimo de 0,90 m cuando la diferencia de cota que protegen es menor de 6,00 m. Si la diferencia de cota es superior a 6,00 m, la altura de las barreras de protección será como mínimo de 1,10 m.

Las barreras de protección no serán escalables, y se limitará el tamaño de las aberturas al paso de una esfera de diámetro 0,10 m.

No existirán ranuras a ras de suelo o respecto la línea de inclinación de escaleras mayores de 5 cm.

Artículo 51.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Todas las nuevas edificaciones que se realicen al amparo de estas normas, deberán observar las medidas que respecto de la prevención y protección de incendios se contienen en las disposiciones vigentes de obligado cumplimiento.

Se cumplirán las exigencias y requisitos básicos que se establecen en el artículo 1 de la Parte I del Código Técnico de la Edificación, relativas a exigencias básicas de Seguridad en Caso de Incendio, cuyo objetivo básico consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características del proyecto y construcción del edificio, así como de su mantenimiento y uso previsto.

Artículo 52.- PARARRAYOS Y PUESTA A TIERRA

Cuando por la localización de los edificios o por la inexistencia de protección en su entorno se prevean riesgos de accidentes por rayos, será exigible la instalación de pararrayos, adecuada al volumen de la edificación a proteger y a la peligrosidad del lugar en que se ubica.

Asimismo, en todo nuevo edificio se exigirá la puesta a tierra de las masas metálicas de los elementos de cimentación y estructura de la edificación y de sus instalaciones.

Artículo 53.- DOTACIÓN DE AGUA POTABLE

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para cubrir las necesidades del uso a que se destine.

En aparatos sanitarios destinados al aseo de personas y usos domésticos deberá preverse, además, la instalación de agua caliente.

No podrán otorgarse licencias para la construcción de ningún edificio o instalación hasta tanto no quede totalmente garantizado el caudal de agua (y, en su caso, potabilidad de la misma) necesario para el desarrollo de la actividad a que se destine.

A tal efecto, cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse en la solicitud de concesión de licencia municipal la procedencia de las aguas, el emplazamiento, forma y aforo de la captación, y las garantías de su potabilidad y del caudal suministrado.

Artículo 54.- EVACUACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

Toda edificación que se desarrolle en suelo urbano o urbanizable deberá disponer de instalación de recogida y conducción de aguas pluviales y residuales, con sistema separativo, que de forma obligada habrá de conectarse o acometer a la red general de alcantarillado público, mediante arqueta o pozo registrable.

Sólo se admitirá el vertido libre de aguas pluviales a la propia parcela cuando se trate de edificaciones aisladas o exentas.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes aparcamientos colectivos o actividades similares, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Las explotaciones e instalaciones industriales deberán dotarse de los dispositivos de depuración mecánica, químicos, o fisicoquímicos necesarios para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos o insalubres que pudieren generarse.

En el suelo no urbanizable podrá admitirse la recogida de vertidos residuales mediante fosas sépticas, de características y dimensiones adecuadas al volumen y naturaleza de los vertidos, y suficientemente distanciadas de los puntos de captación de aguas situados en sus proximidades.

Artículo 55.- EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

Todo edificio en cuyos locales se produzcan humos y gases de combustión deberán estar dotados de chimeneas y conductos de evacuación suficientemente aislados y revestidos, para evitar transmisión de calor u ocasionar molestias a las propiedades contiguas.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán una altura no inferior a un metro sobre la cubierta más alta de las situadas a una distancia de hasta 10 metros del remate de la conducción.

En las salidas de humos y gases que provengan de cocinas e instalaciones de calefacción colectivas y en chimeneas industriales será preceptivo el empleo de filtros depuradores.

Artículo 56.- DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general, o sistema de generación propia, y adecuada a la potencia necesaria conforme al consumo previsto para los usos a que se destinare la edificación.

En las construcciones en que hubiere instalaciones diferenciadas según distintos consumidores, se dispondrá de un local para albergar la batería de contadores individualizados.

Cuando de acuerdo con la reglamentación específica aplicable se prevea la necesidad de instalación de un centro de transformación eléctrica en un edificio, deberá reservarse en el mismo el correspondiente local de características y dimensiones suficientes y de accesibilidad inmediata desde el exterior.

Artículo 57.- DOTACIONES DE CLIMATIZACIÓN

En todos los locales cuyo uso implique la permanencia continuada de personas deberá disponerse algún sistema de calefacción o acondicionamiento de aire capaz de mantener las condiciones de temperatura adecuadas a la actividad que se desarrolle en los mismos, sin que la existencia de tales instalaciones, salvo casos excepcionales justificados, puedan entenderse como sustitutorias de las condiciones de ventilación e iluminación naturales exigidas.

En las instalaciones de acondicionamiento que utilicen el agua como refrigerante será preceptiva la disposición de torres de recuperación, y en los sistemas de refrigeración por aire, la salida del aire caliente se hará, en general, a través de la cubierta del edificio o directamente a patio de parcela o espacios libres interiores.

En casos excepcionales en que las circunstancias lo obligaren se admitirán las salidas a vía o espacio público situadas a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante inmediata, siempre que no se produzcan molestias o perjuicios a terceros.

Artículo 58.- DOTACIONES DE COMUNICACIÓN

Todas las edificaciones deberán disponer de buzones para la correspondencia, ubicados en lugar accesible, y canalización telefónica interior apta para su conexión con el servicio general.

En los edificios colectivos de vivienda se preverán además la intercomunicación desde el portal con cada una de las viviendas y la instalación de antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Las antenas receptoras vía satélite deberán emplazarse en los puntos de la edificación o de la parcela de menor visibilidad desde el exterior, pudiendo el Ayuntamiento denegar la autorización para su instalación cuando el impacto visual que pudieren producir sea claramente negativo respecto de la composición del área en que se sitúan.

Artículo 59.- APARATOS ELEVADORES

En todos los edificios cuya distancia entre las cotas del suelo del portal de acceso y del último nivel habitable o piso independiente sea superior a 10 metros, o cuenten con cuatro o más plantas de altura, se instalarán obligatoriamente aparatos elevadores para el transporte de personas.

El número de ascensores a instalar en cada edificio, así como el tamaño y características de los mismos, se determinará en función de las necesidades de los usos a que se destinare la construcción. Todos los aparatos serán de ascenso y descenso y en cada nivel de parada el desembarque se conectará directamente con la caja de escaleras o a través de las zonas comunes de circulación del mismo nivel.

Cualquiera que sea la clase de aparatos elevadores (ascensores, montacargas, montacoches, escaleras mecánicas, etc.) en su instalación deberán cumplirse las normas exigidas por la reglamentación específica y demás disposiciones complementarias de aplicación.

Artículo 60.- DOTACIÓN Y SITUACIÓN DE APARCAMIENTOS

En todas las nuevas edificaciones que se realicen en desarrollo de estas normas, y en la sustitución de las existentes, habrá de disponerse el número de plazas de aparcamiento en función de los usos a que se destine el edificio y a la superficie construida de los mismos.

Se podrán prever la mitad de plazas de aparcamiento obligatorias dentro del propio edificio de uso residencial proyectado, en aquellas parcelas o solares emplazados en el ámbito de aplicación de la Ordenanza 3, en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que den frente a una calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 4,50 metros.
- Que el ancho de fachada de la parcela sea igual o inferior a 6,00 metros.

- Aquellas cuya superficie neta de parcela no alcance los 300 m².

Se eximirá la reserva de plazas de aparcamiento en aquellos solares ubicados en el ámbito de aplicación de la Ordenanza 3, siempre que su superficie sea inferior a los 150 m², se construya una única vivienda y se destine la planta baja del edificio a uso terciario.

Uso global, pormenorizado o específico	Nº de plazas de aparcamiento
Residencial en vivienda unifamiliar	1 plaza/vivienda.
Residencial en vivienda colectiva	1 plaza/vivienda
Residencias comunitarias	1 plaza/ 6 plazas de residentes
Centros comerciales	1 plaza/ 50 m ² construidos.
Hoteles, pensiones y campings	1 plaza/ 3 plazas de residentes.
Centros sociales, casinos, discotecas	1 plaza/ 50 m ² construidos.
Otros usos sociorrecreativos	1 plaza/ 100 m ² construidos.
Oficinas, Dotaciones, Instituciones	1 plaza/ 100 m ² construidos.
Centros de Enseñanza	2 plazas/ Unidad educativa
Industrias en general (excepto almacenes)	1 plaza/ 100 m ² construidos.
Explotaciones agropecuarias y almacenes	Según necesidades.
Talleres y servicios del automóvil	1 plaza/ 25 m ² construidos.

La provisión obligatoria de plazas de aparcamiento derivada del cuadro anterior se entenderá en todo caso independiente de la existencia de garajes privados comerciales o de estacionamientos y aparcamientos públicos, sin detrimento de que el Ayuntamiento, motivadamente, pueda relevar del cumplimiento total o parcial de tal provisión cuando las características de la red viaria, la accesibilidad de las construcciones, su tipología edificatoria, la sobredotación de aparcamientos públicos en el área, o cualquier otra causa lo justificare.

Artículo 61.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamiento a ejecutar podrán situarse en las plantas bajas, sótanos y semisótanos de los edificios, en los espacios libres interiores de las parcelas y en los patios comunales de las edificaciones en manzana con patio de manzana.

En las restantes plantas de las edificaciones podrán situarse aparcamientos siempre que ocupen la superficie total de la planta, y que la planta subyacente no se destine a usos residenciales, dotacionales o institucionales.

Sus dimensiones mínimas serán de 2,20 por 4,50 metros para automóviles, de 2,50 por 5 metros para los vehículos de transporte ligeros y de 3 por 9 metros para los de gran capacidad.

Justificadamente, podrán reducirse las dimensiones mínimas de las plazas para automóviles a 2,20 por 4,00 metros, en un 50% máximo del número total de plazas de provisión obligatoria.

Las áreas acotadas para el aparcamiento público en superficie dispondrán de pasillos de circulación y maniobra de 3,00 metros, de ancho mínimo para aparcamientos en línea, de 4,00 metros para la disposición en espina, y de 5,00 metros para el aparcamiento en batería.

Los accesos rodados a los aparcamientos públicos cerrados y cubiertos dispondrán, si resulta técnicamente viable, de un espacio horizontal de espera, inmediato a la vía, de 5 metros de fondo mínimo, que se localizarán en puntos que no interfieran negativamente la circulación rodada, y su número y condición se adecuarán a los mínimos siguientes, según superficie del establecimiento:

- Para aparcamientos de hasta 2.000 m², un acceso unidireccional de uso alternativo.
- Para aparcamientos de 2.000 m² a 6.000 m², acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados.

- Para aparcamientos de más de 6.000 m², dos accesos bidireccionales, localizados en calles distintas.
- Los accesos para peatones, en aparcamientos de más de 500 m², serán exclusivos y diferenciados de los de vehículos.

Todas las rampas de acceso de vehículos y comunicación entre plantas tendrán un ancho libre mínimo de 3 metros por cada dirección, y una pendiente máxima del 18% para los tramos rectos y del 12% para las rampas de trazados curvilíneos. Su radio de giro mínimo, medido a eje de carril, no será inferior a 5 metros.

En los aparcamientos de superficie en planta superior a 2.000 m², será preceptivo el establecimiento de recorridos peatonales diferenciados de las áreas de estacionamiento y circulación rodada.

Todos los establecimientos destinados al estacionamiento público de vehículos dispondrán de servicios de información, control y vigilancia, y de aseos públicos dotados de lavabos e inodoros.

Los accesos rodados a locales destinados al aparcamiento privado de vehículos (garajes) cumplirán las condiciones establecidas para los aparcamientos públicos cerrados, con la única salvedad de que en garajes de uso exclusivo de los ocupantes del edificio, se admitirá el utilizar como acceso el portal del inmueble siempre que exista compartimentación y sectorización con las puertas de comunicación con otros locales de uso distinto.

Asimismo, las características y condiciones de las rampas de acceso y comunicación entre plantas de los garajes se asimilarán a las de los aparcamientos públicos cerrados.

En los casos en que el acceso a las distintas plantas del garaje se realice mediante aparatos montacoches, se podrá suprimir el espacio de espera horizontal en los casos de que el aparato montacoches comunique directamente con el acceso exterior.

Todos los locales destinados al estacionamiento público o privado de vehículos dispondrán de ventilación suficiente, natural o forzada, y de sistemas de desagües, con separador de grasas y lodos, conectados a la red de saneamiento, y sus elementos constructivos estructurales serán resistentes al fuego o se protegerán de la acción del mismo.

CAPITULO 5.- CONDICIONES GENERALES DE USO**Artículo 62.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La normativa general que a continuación se desarrolla en este Capítulo establece las condiciones reguladoras del uso del terreno y de las edificaciones en todo el territorio municipal, cualquiera que sea la clase de suelo al que se refieran, con las limitaciones y acotaciones que en cada caso se establezcan.

Artículo 63.- USOS CARACTERÍSTICOS Y EXCLUSIVOS

Se define como uso característico de un área o de una edificación el uso mayoritario o dominante que se atribuye a los terrenos y construcciones del área o a los locales de la edificación.

Son usos exclusivos de un área o de una edificación aquellos usos característicos que excluyen la posibilidad de implantación de otros usos distintos en el área o la edificación.

Artículo 64.- JERARQUIZACIÓN Y VINCULACIÓN DE LOS USOS

Conforme al nivel de definición de los usos contemplados en estas normas se distinguen las siguientes categorías:

- Uso global, que es el uso dominante o exclusivo que caracteriza un área homogénea de la ordenación, según sectores de actividad genéricos.
- Uso pormenorizado, que significa o pormenoriza el uso permitido para las fincas incluidas dentro de cada área.
- Uso específico, que delimita y detalla la especificidad, en su caso, del uso pormenorizado asignado.

Se considerarán vinculantes y en consecuencia de observancia obligatoria, los usos globales y pormenorizados establecidos admitiéndose, dentro de los mismos los cambios de especificidad de uso, cuando causas justificadas lo aconsejaren y los usos señalados como compatibles con aquellos en esta normativa.

Artículo 65.- CLASIFICACIÓN DE USOS GLOBALES

Los usos globales a que podrán destinarse los terrenos y las edificaciones se distribuyen en las siguientes clases:

- Residencial (R), que es el uso que corresponde a los edificios y locales destinados al alojamiento permanente de las personas.
- Terciario (T), que comprende las actividades particulares de prestación de servicios a terceros y de compraventa al por menor de mercancías.
- Industrial (I), que incluye los procesos de obtención, transformación, almacenaje y venta al por mayor, de materias primas y productos manufacturados.
- Agrícola y Pecuario (A), correspondiente a las explotaciones de recursos naturales de origen vegetal o animal, y al almacenaje de productos de la misma índole.
- Dotacional (D), que corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados al equipamiento educativo y social del municipio.
- Espacios Libres (L), en el que se incluyen las zonas verdes y áreas peatonales para el recreo y esparcimiento de las personas.

Artículo 66.- SITUACIÓN DE ACTIVIDADES Y COMPATIBILIDAD DE USOS

Según la ubicación en las edificaciones de los locales en que se haya de desarrollar la actividad interesada, se diferencian las siguientes situaciones:

- Situación 1.^a: Locales ubicados en edificios aislados destinados a usos característicos análogos al de la actividad a desarrollar.
- Situación 2.^a: Locales en edificaciones adosadas destinadas a usos característicos análogos al de la actividad a desarrollar.
- Situación 3.^a: Edificios aislados de uso exclusivo distinto al uso característico del área o ámbito de ordenación en que se emplazan.
- Situación 4.^a: Edificios adosados de uso exclusivo distinto al uso característico del área o ámbito de ordenación en que se emplazan.
- Situación 5.^a: Locales en planta baja de edificaciones destinadas a uso característicos diferentes al de la actividad a desarrollar.
- Situación 6.^a: Locales en plantas de piso de edificaciones destinadas a usos característicos diferentes al de la actividad a desarrollar.
- Situación 7.^a: Locales situados en sótanos o semisótanos de las construcciones cualquiera que sea su uso característico.

Artículo 67.- USO RESIDENCIAL

Dentro del uso global Residencial se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Unifamiliar (RU), correspondiente a edificaciones destinadas a albergar una sola familia y caracterizadas por contar con acceso exclusivo desde la vía pública o Espacio Libre Público o Privado.
- Residencial Colectivo (RC), que corresponde a edificios que agrupan varias viviendas que comparten acceso desde la vía pública o Espacio Libre Público o

Privado y elementos, servicios y zonas comunes de circulación en el interior del edificio.

- Residencia Comunitaria (RR), relativo a los edificios y locales destinados al alojamiento permanente de personas que no configuran núcleo familiar.

Artículo 68.- CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL

- 1.- Toda pieza habitable de viviendas de nueva construcción, tendrán huecos que abran a la vía pública, o espacio abierto exterior o interior, público o privado, que cumplan las condiciones establecidas en estas Ordenanzas. Al menos, la pieza de salón-comedor se abrirá a la vía pública o espacio abierto exterior. Sólo podrán admitirse viviendas interiores cuando la citada pieza de salón-comedor ventile a espacio interior abierto de parcela que inscriba como mínimo 10 m de diámetro.
- 2.- Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estar-comedor, cuarto de baño completo y un dormitorio doble; será además obligatorio dotar a la propia vivienda de una superficie de almacenamiento, lavado y tendido, no inferior a 2,00 m² que no sea visibles desde la vía pública.
- 3.- Toda vivienda o apartamento que posea un solo dormitorio doble tendrá una superficie útil interior mínima de cuarenta (40) m². Las viviendas que consten de dos dormitorios tendrá una superficie útil interior mínima de cincuenta (50) m². Las viviendas de tres dormitorios contarán con una superficie útil interior mínima de setenta (70) m². Se autorizarán dimensiones inferiores a las citadas anteriormente, si se cumplen los criterios dimensionales que en este artículo se describen.
- 5.- La superficie útil mínima de las estancias que componen una vivienda será:

Cocina:	6,00 m ² .
Lavadero:	2,00 m ² .
Salón-comedor:	15,00 m ² .
Acumulación de Estar, Comedor y Cocina (E + C + K):	21,00 m ² .
Dormitorio sencillo:	8,00 m ² .

Dormitorio doble: 10,00 m².

- 6.- En las diferentes piezas se podrá inscribir un círculo de los diámetros mínimos siguientes:
- Estar – trescientos (300) centímetros.;
 - Comedor – doscientos cincuenta (250) centímetros.;
 - Cocina – ciento cincuenta (150) centímetros.;
 - Dormitorio Individual – ciento ochenta (180) centímetros.;
 - Dormitorio Doble – doscientos cuarenta (240) centímetros.;
 - Baño – ciento cincuenta (150) centímetros.;
 - Aseo – cien (100) centímetros.
- 7.- Los pasillos tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de su desarrollo, de 85 cm, permitiéndose estrangulamientos puntuales de 80 cm. El vestíbulo tendrá una superficie mínima de 1,50 m² y una anchura mínima de 120 cm.
- 8.- Toda vivienda dispondrá de cuarto de baño completo, disponiendo esta habitación de una bañera o plato de ducha, de un lavabo y de un inodoro. Si en la vivienda existe un sólo baño, el acceso al mismo se realizará desde vestíbulos-distribuidores.

Artículo 69.- CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA

Los locales y edificios destinados a residencia comunitaria cuya capacidad máxima exceda de 10 plazas deberán reunir las condiciones que en estas normas se establecen para el uso hotelero.

En las residencias comunitarias de capacidad inferior al límite expresado se observarán las mismas condiciones establecidas para la vivienda colectiva.

Artículo 70.- SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD DEL USO RESIDENCIAL

El uso de vivienda familiar, y el de residencia comunitaria de menos de 10 plazas, serán compatibles, sin limitación, en situaciones 1.^a y 2.^a, y, excepcionalmente, se admitirá su implantación con carácter complementario en fincas destinadas a usos característicos diferentes, cuando la superficie de uso residencial no suponga un porcentaje superior al 5% de la superficie total edificada que se destina a la actividad principal o dominante establecida admitiéndose en cualquier caso una superficie construida destinada al uso residencial suficiente para albergar una vivienda.

El uso residencial unifamiliar será asimismo compatible en situaciones 3.^a y 4.^a en áreas de uso característico residencial colectivo.

El uso de residencia comunitaria de más de 10 plazas se permitirá sin limitación en situaciones 1.^a y 2.^a admitiéndose su compatibilidad en situaciones 3.^a y 4.^a, cuando se incluyan en ámbitos de ordenación de uso característico residencial colectivo, y en 5.^a y 6.^a cuando necesariamente hayan de vincularse a usos institucionales, asistenciales o religiosos.

Artículo 71.- USOS TERCIARIOS

El conjunto de los usos Terciarios engloba los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial (TC), relativo a las actividades de compraventa al pormenor de productos y mercancías.
- Hotelero (TH), que corresponde a los locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso) temporal de las personas.
- Oficinas (TO), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.

- Sociorrecreativo (TS), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas.

Artículo 72.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DEL USO COMERCIAL

Según la entidad y morfología organizativa de los locales en que se desarrolle la actividad comercial, se diferencian las siguientes situaciones o usos específicos:

- Local Especializado (TC-1), que corresponde a las dependencias individualizadas, con acceso exterior independiente, en las que se realizan operaciones de compraventa de un solo grupo genérico de productos (alimenticios, textiles, bienes de equipo, etc.).
- Comercial Agrupado (TC-2), que incluye los pasajes comerciales y multicentros, en las que los distintos locales o dependencias disponen de uno o más accesos exteriores comunes, compartiendo asimismo las áreas de distribución interior y de servicios complementarios.
- Centros Comerciales (TC-3), relativo a los centros y complejos edificatorios de gran superficie (supermercados, economatos y cooperativas de consumo, hipermercados, cadenas comerciales) en los que, operando bajo una sola firma comercial, se realiza la compraventa de productos de distinto género.

Artículo 73.- CONDICIONES GENERALES DEL USO COMERCIAL

En cuanto a las características que han de reunir los locales destinados al uso comercial, se observarán las siguientes condiciones:

- 1.- El acceso público a los locales y centros comerciales y a las galerías de distribución y pasajes de los locales agrupados se hará directamente desde el exterior, sin que en ningún caso pueda admitirse dicho acceso desde zonas comunes del edificio que comuniquen con dependencias destinadas a otros usos.

- 2.- El área de venta o superficie útil del local destinada al público no será inferior a 6 m², y el ancho libre mínimo de circulación interior será de 1,25 metros.
- 3.- Todos los locales, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de servicios higiénicos dotados como mínimo de un inodoro y un lavabo. En locales de superficie de venta superior a 100 m² se incrementará la dotación mínima de aparatos sanitarios en cuantía de un inodoro y un lavabo por cada 200 m², o fracción, de superficie adicional de venta, separándose en estos casos los servicios correspondientes a cada sexo.
- 4.- En el caso de locales o centros con una superficie de venta superior a 1.000 m², será preceptiva la disposición, en el interior del local, de una dársena para carga y descarga de dimensiones suficientes para permitir el desarrollo de las operaciones sin entorpecer el acceso de vehículos.
- 5.- En todos los locales destinados al uso comercial habrá de construirse o habilitarse un almacén o trastienda de superficie no inferior al 10% de la del área de venta.

Artículo 74.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DEL USO HOTELERO

Según las características del establecimiento en que se desarrolle la actividad hotelera se distinguen las siguientes categorías o usos específicos:

- Hoteles (TH-1), referente a establecimientos que disponen de locales individualizados para el reposo de las personas, situados en edificio exclusivo o cuerpos de edificación independientes de otros usos, que reúnen las condiciones mínimas exigidas en la reglamentación específica aplicable.
- Hoteles-Apartamento (TH-2), que corresponde a aquellos establecimientos que disponen en cada unidad de alojamiento de dependencias para el reposo y estancia, y para la, conservación, manipulación y consumo de alimentos por las personas alojadas.

- Pensiones (TH-3), que incluye aquellos establecimientos de características análogas a las de los Hoteles, que no reúnen las condiciones técnicas exigibles para tal consideración.
- Campings (TH-4), relativo a las instalaciones de acampada en espacios libres acotados.

Artículo 75.- CONDICIONES GENERALES DEL USO HOTELERO

Todas las dependencias de los Hoteles, Hoteles-Apartamento y Pensiones se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a las condiciones mínimas establecidas en el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros.

En lo que respecta a las instalaciones de acampada, además de cumplir las determinaciones establecidas en su regulación sectorial, deberán observarse las siguientes condiciones:

- 1.- La superficie total acotada para la instalación no será inferior a 10.000 m², y la superficie ocupada por el área de acampada no excederá del 50% de la total acotada.
- 2.- El área de concentración de tiendas y caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de 10 metros, perímetro libre que deberá quedar arbolado.
- 3.- Las construcciones estables destinadas a las dependencias y servicios complementarios no ocuparán más del 2% de la superficie de la finca y tendrán una altura máxima de una planta y 4,50 metros.
- 4.- Se dispondrán servicios de aseo, separados para cada sexo, dotados de un lavabo, una ducha y un inodoro por cada m² o fracción de superficie de acampada.

Artículo 76.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DEL USO DE OFICINAS

Conforme a la modalidad de prestación de servicios y a la estructura interna de los locales destinados a Oficinas, se establecen los siguientes usos específicos:

- Despachos Profesionales (TO-1), que corresponde a las dependencias anexas a las viviendas o incluidas en ellas.
- Oficinas Colectivas (TO-2), que incluye las agrupaciones de locales en torno a núcleos comunes de acceso, distribución y servicios.
- Centros Administrativos (TO-3), relativos a los locales de gran superficie ubicados en edificaciones de uso exclusivo, o en áreas diferenciadas de los mismos, en los que se prestan servicios de una sola actividad genérica.

Artículo 77.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DE OFICINAS

Los despachos profesionales asimilarán sus condiciones mínimas a las de las viviendas a que se anexionan.

Las oficinas colectivas y centros administrativos cumplirán las siguientes condiciones:

- 1.- Las galerías de distribución y acceso interior de los locales agrupados no podrán comunicar directamente con dependencias destinadas a usos residenciales, y el acceso público a los centros administrativos se hará directamente desde el exterior.
- 2.- Todas las oficinas, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de servicios higiénicos, dotados como mínimo de un inodoro y un lavabo. En oficinas de superficie superior a 200 m² se incrementará la dotación mínima de aparatos sanitarios en cuantía de un inodoro y un lavabo por cada 200 m² de superficie adicional de oficinas, separándose en estos casos los servicios correspondientes a cada sexo.

Artículo 78.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DEL USO SOCIORRECREATIVO

Dependiendo de la singularidad de la actividad a desarrollar se distinguen los siguientes usos específicos:

- Centros Sociales y Casinos (TS-1), que incluyen las salas de reunión donde se desarrolla la vida de relación social.
- Salas de juegos de Azar (TS-2).
- Salas de Juegos Recreativos (TS-3), referido a las dependencias recreativas de juegos mecánicos o electromecánicos.
- Bares, Cafeterías y Restaurantes (TS-4)
- Discotecas y Salas de Fiesta (TS-5)
- Otras actividades recreativas (TS-6), en el que se engloban aquellas actividades estables u ocasionales, no incluidas en anteriores apartados.

Todos los usos sociorrecreativos, cualquiera que sea su especificidad, cumplirán estrictamente las condiciones ambientales señaladas en estas ordenanzas, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, y las que en su caso puedan corresponderle conforme a la reglamentación de actividades molestas.

Artículo 79.- SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS TERCIARIOS

La actividad Comercial, en cualquiera de sus categorías específicas, se admitirá sin limitación en situaciones 1.^a y 2.^a, admitiéndose en situaciones 3.^a y 4.^a cuando se incluyan en ámbitos de ordenación de uso característico residencial colectivo o terciario de cualquier categoría.

En situaciones 5.^a y 6.^a sólo se admitirán los locales especializados cuando se ubiquen en planta baja, y el comercial agrupado que ocupe plantas completas de la construcción en edificios destinados a uso residencial colectivo o a otros usos terciarios, sin que la superficie ocupada en uso comercial exceda de la destinada al uso característico establecido.

El uso Hotelero, excepto en su modalidad de Camping, será compatible sin restricción en situaciones 1.^a y 2.^a, y en 3.^a y 4.^a en ámbitos de ordenación de uso característico residencial colectivo o terciario.

En situaciones 5.^a y 6.^a sólo se admitirá la implantación de establecimientos hoteleros que ocupen plantas completas de edificios destinados a otros usos Terciarios distintos al de oficinas.

El uso de Camping podrá establecerse en las áreas del suelo no urbanizable que no sean objeto de especial protección y en las de admisibilidad específica que se destinen a tal fin.

El uso de Oficinas se admitirá en situaciones 1.^a y 2.^a sin limitación, y en 3.^a y 4.^a en ámbitos de ordenación destinados a residencia colectiva o a otros usos Terciarios.

En situaciones 5.^a y 6.^a sólo se permitirán las oficinas colectivas que ocupen plantas completas de la construcción y los despachos profesionales, en edificios de uso residencial colectivo y terciario no hotelero, excepción hecha de aquellas dependencias administrativas vinculadas a otros usos con carácter complementario, para cuya autorización sólo se requerirá la justificación de su necesidad.

Los usos Socio recreativos serán compatibles, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su reglamentación específica, en situaciones 1.^a y 2.^a. En ámbitos de ordenación y edificaciones de uso característico residencial o terciario podrán admitirse en situaciones 3.^a, 4.^a y 5.^a las salas de reunión social, los bares, cafeterías y restaurantes, y las salas de juegos recreativos. Las salas de juego de azar, las discotecas y salas de fiesta y establecimientos similares sólo podrán ser autorizadas cuando, a criterio municipal, quede

garantizado la no derivación de un impacto ambiental desfavorable en el área en que se ubiquen.

En situación 6.^a sólo se permitirán los usos relativos a salas de reunión, bares, cafeterías y restaurantes que se incluyan en plantas de la edificación íntegramente destinadas a usos terciarios distinto del de oficinas, o que con carácter complementario se vinculen a otros usos característicos.

En situación 7.^a no se permitirán otros usos terciarios que los relativos al almacenaje de productos, directamente relacionados con la actividad característica o compatible establecida, y a las instalaciones y dependencias de servicio no accesibles al público con carácter estable.

Artículo 80.- USO INDUSTRIAL

En el uso global Industrial se diferencian los siguientes usos pormenorizados:

- Industrias de Producción (IP), relativo tanto a los procesos de consecución o extracción de materias primas como a los de transformación de las mismas para la obtención de productos manufacturados.
- Industrias de Almacenaje (IE), que corresponde a los locales y edificios destinados al depósito, almacenaje y exposición de productos y mercancías y a las actividades de venta y distribución de los mismos propias del comercio mayorista.
- Talleres (IT), que incluye la producción artesanal y las actividades de reparación y tratamiento de bienes de consumo.

Artículo 81.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DE INDUSTRIAL

En la proyección de edificios y locales destinados a usos industriales, además del estricto cumplimiento de las condiciones ambientales señaladas en estas Ordenanzas y de

las establecidas en la reglamentación específica aplicable, se observarán las siguientes condiciones:

- 1.- En todos los locales industriales, cualquiera que sea su uso pormenorizado, se preverá un volumen útil no inferior a 12 m³ por cada puesto de trabajo.
- 2.- Se dispondrán aseos independientes para cada sexo, dotados de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 puestos de trabajo, o fracción, o por cada 1.000 m², o fracción, de superficie de producción o almacenaje.
- 3.- En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m² se habilitará, en el interior de la parcela o edificio, un área exclusiva para la carga y descarga de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones. Tal condición será también de obligado cumplimiento para todos los edificios y locales industriales, cualquiera que sea su superficie, que puedan ubicarse en áreas de uso característico distinto al industrial.

Artículo 82.- SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD DEL USO INDUSTRIAL

La actividad industrial de obtención o extracción de materias primas sólo podrá desarrollarse en las áreas del suelo no urbanizable que lleguen a calificarse como de admisibilidad industrial o específica para tal fin.

Las industrias de transformación serán exclusivamente compatibles en situación 1.^a cuando se emplacen en polígonos industriales o en áreas del suelo no urbanizable de admisibilidad industrial.

Excepcionalmente podrá autorizarse su implantación en el suelo no urbanizable y en áreas de protección agropecuaria, en situación 3.^a, cuando la actividad industrial se dirija al tratamiento, envasado y explotación de los recursos naturales de la finca o área en la que se sitúan.

La industria de almacenaje será compatible en situaciones 1.^a y 2.^a, pudiendo admitirse su ubicación en situaciones 3.^a y 4.^a en ámbitos de ordenación de uso característico comercial o residencial colectivo, cuando queden garantizadas las debidas condiciones ambientales y de seguridad de la zona en que se localizan.

El uso de talleres se admitirá en situaciones 1.^a y 2.^a, sin restricción, y en 3.^a, 4.^a y 5.^a en ámbitos de ordenación o edificios destinados a uso residencial colectivo y comercial, o a otros usos característicos en que la actividad de taller se establezca como servicio complementario del uso principal.

Artículo 83.- USO AGRICOLA Y PECUARIO

Según la naturaleza de los recursos objeto de explotación, en el uso global Agrícola y Pecuario se agrupan los siguientes usos pormenorizados:

- Explotaciones Agrícolas (AA), que engloba las actividades agrícolas de secano y regadío, los cultivos experimentales y especiales, la horticultura y la floricultura.
- Explotaciones Ganaderas (AG), que incluye la guarda y cría del ganado doméstico de cualquier especie, en régimen libre o estabulado.
- Explotaciones Cinegéticas (AC), relativa a la caza en zonas acotadas.
- Explotaciones Piscícolas (AP), que corresponde a las instalaciones destinadas a la piscicultura y áreas reservadas de pesca.
- Silvicultura y Explotaciones Forestales (AS), concerniente a la plantación y repoblación de montes forestales y bosques y a su explotación maderera.

Artículo 84.- CARACTERÍSTICAS Y COMPATIBILIDAD DEL USO AGRÍCOLA Y PECUARIO

Las instalaciones agropecuarias adecuarán sus características a las condiciones específicas que para cada categoría del Suelo No Urbanizable se establezcan en el planeamiento general, en correspondencia con la legislación urbanística vigente.

En cuanto a admisión de usos se considerarán compatibles todas las actividades antes pormenorizadas que se localicen fuera de las áreas de admisibilidad residencial, industrial o específica o de las áreas de especial protección cuyo objeto sea incompatible con la actividad a desarrollar.

Artículo 85.- USO DOTACIONAL

Dentro del uso global Dotacional se distinguen los siguientes usos pormenorizados, según el tipo de equipamiento al que se refieran:

- Enseñanza (DE), que corresponde a la actividad reglada o no, de educación y formación intelectual de las personas.
- Deportivo (DD), relativo a instalaciones destinadas a la cultura física y práctica deportiva.
- Equipo Social (DS), que incluye la prestación de servicios sociales convenientes o necesarios al bienestar de la comunidad.
- Servicios Urbanos (DU), referido a los servicios urbanos de carácter supraestructural.

Artículo 86.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DEL USO DE ENSEÑANZA

Según el nivel en que se sitúa la actividad educativa a desarrollar se considerarán los siguientes usos específicos:

- Guarderías (DE-1), que incluye los establecimientos destinados a la guarda y primera educación de niños en edad preescolar.
- Primaria y E.S.O. (DE-2), correspondiente a centros de enseñanza primaria o secundaria obligatoria.
- Bachillerato (DE-3), relativo a centros de bachillerato y formación profesional.
- Enseñanza Universitaria (DE-4), referido a las facultades y escuelas técnicas donde se imparte tal tipo de enseñanza y a los centros de investigación y formación superior.
- Otras Enseñanzas (DE-5), que engloba los establecimientos destinados a la actividad educativa especializada dirigida a sectores específicos de la población.

Artículo 87.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ENSEÑANZA

Los centros, tanto públicos como privados, en que se desarrollen actividades de enseñanza reglada adecuarán sus características a las determinaciones, planes y programas que en cada caso y momento disponga la legislación vigente en materia de educación.

Los locales y dependencias destinados a la educación no reglada observarán las directrices señaladas por la Entidad prestataria o de que dependa la actividad educativa específica. En su defecto, o en los casos de iniciativa particular, los locales en que se desarrolle tal actividad reunirán, las condiciones mínimas señaladas para el uso de Oficinas que les sea asimilable por su tamaño.

Artículo 88.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DEL USO DEPORTIVO

Dependiendo de la entidad y programa de las instalaciones destinadas a la práctica deportiva, se diferencian las siguientes situaciones específicas:

- Pistas acotadas (DD-1), concerniente a instalaciones al aire libre, en recintos cerrados o abiertos, de dimensiones adecuadas a las establecidas para el deporte a desarrollar.
- Pabellones Cubiertos (DD-2), relativo a instalaciones cerradas y cubiertas, con o sin graderíos para público.
- Estadios y Plazas de Toros (DD-3), que corresponde a recintos cerrados de gran capacidad, destinados al espectáculo público de deportes de competición y actividades taurinas.
- Complejos Polideportivos (DD-4), que comprende los complejos mixtos en que coexisten distintos tipos de instalaciones deportivas.

Artículo 89.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DEPORTIVO

Todas las instalaciones destinadas a prácticas deportivas o taurinas reunirán las características mínimas necesarias para el desarrollo de cada actividad específica, de acuerdo con las disposiciones e instrucciones que les sean de aplicación.

En particular, los estadios, plazas de toros, y todos aquellos recintos o establecimientos en que se puedan desarrollar actividades con asistencia de espectadores, cumplirán las determinaciones que respecto de los mismos se contienen en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 90.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DEL USO DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

En el conjunto de dotaciones que componen el equipamiento social comunitario se incluyen los siguientes usos específicos:

- Administrativo (DS-1), que corresponde a las dependencias municipales en que se prestan servicios administrativos.
- Asistencial y Bienestar Social (DS-2), relativo a los locales e instalaciones destinados a la prestación de servicios sociales al ciudadano (hogares de

infancia, clubes y residencias de tercera edad, albergues y comedores sociales, etc.).

- Socio cultural (DS-3), que comprende las actividades de conservación, difusión y fomento de valores artísticos y culturales (bibliotecas, museos, salas de exposición, teatros, cines, salas de concierto, etc.).
- Sanitario (DS-4), correspondiente a las dependencias destinadas a la asistencia médico-quirúrgica y a la hospitalización de enfermos.
- Religioso (DS-5), que concierne a los locales y edificios destinados al culto y misión de las distintas confesiones religiosas.

Artículo 91.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

En cuanto a las características de los establecimientos destinados a los distintos usos sociales serán las siguientes:

- 1.- Las dependencias administrativas adecuarán sus características a las condiciones anteriormente señaladas para las oficinas.
- 2.- Los locales destinados a actividades asistenciales cumplirán las condiciones establecidas para las residencias comunitarias o para las salas de reunión, según el caso al que puedan asimilarse.
- 3.- Los edificios y locales de uso sociocultural o religioso se adaptarán a las condiciones derivadas de su propio programa, y cumplirán las prescripciones contenidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas que les sean de aplicación.
- 4.- Los establecimientos sanitarios reunirán las características que se señalen en su reglamentación específica.

Artículo 92.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS URBANOS

Dentro de los Servicios Urbanos supraestructurales, conforme a la singular actividad a que se destinen, se distinguen los siguientes usos específicos:

- Mercados y centros de abastecimientos mayoristas y minoristas (DU-1).
- Mataderos (DU-2).
- Policía Municipal o Local (DU-3).
- Servicio de Prevención y Extinción de Incendios (DU-4).
- Servicio de Limpieza viaria y recogida de basuras (DU-5).
- Cementerios (DU-6).
- Otros Servicios Urbanos de condición supraestructural (DU-7).

Artículo 93.- CONDICIONES GENERALES DEL USO SERVICIOS URBANOS

Respecto de las características que habrán de reunir las dependencias de los distintos servicios urbanos se observará lo siguiente:

- 1.- Los mercados y centros de abastecimiento cumplirán las condiciones señaladas en estas normas para los centros comerciales.
- 2.- Los mataderos y cementerios se desarrollarán conforme a lo establecido en las disposiciones específicas que les sean de aplicación.

- 3.- Los restantes servicios urbanos adecuarán sus características a las condiciones necesarias para el idóneo desarrollo de su actividad y a las previstas en este capítulo para los usos de oficinas, industriales u otros que les sean asimilables.

Artículo 94.- SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD DEL USO DOTACIONAL

Las actividades de enseñanza serán compatibles en situaciones 1.^a y 2.^a, sin limitación, y en situaciones 3.^a y 4.^a en ámbitos de ordenación de uso característico residencial colectivo.

En situaciones 5.^a y 6.^a no se admitirán otras actividades educativas que las de enseñanza no reglada de pequeña entidad y las guarderías que puedan disponer de espacio libre suficiente para el recreo de niños, que se instalen en edificaciones destinadas a usos de oficinas, residencial colectivo o comunitario, institucional, y de equipo social.

El uso deportivo, además de en las fincas o terrenos para los que expresamente se asigna dicho uso, será compatible, con carácter independiente, en todas las áreas del suelo no urbanizable que no sean objeto de especial protección y, con carácter complementario en los restantes ámbitos de ordenación de distinto uso característico.

Las situaciones de compatibilidad del equipamiento social serán análogas a las de los usos residencial o terciarios a que sean asimilables, excepción hecha del uso sanitario que sólo se admitirá en situaciones, 1.^a y 2.^a, sin restricciones, en 3.^a y 4.^a en ámbitos de ordenación de uso característico no industrial, y en situación 5.^a en edificios de oficinas o residencial colectivo, cuando la actividad sanitaria no incluya la hospitalización de enfermos.

Los servicios municipales de limpieza, incendios, mataderos y mercados serán compatibles en situación 1.^a sin limitación, y en situación 3.^a, en ámbitos de ordenación de uso característico industrial. Los mercados y centros de abastecimiento podrán ubicarse también, en situación 3.^a, en ámbitos de ordenación destinados a usos residencial colectivo y terciario.

Las dependencias del servicio de Policía Local podrán instalarse en cualquier situación favorable para el desempeño de sus funciones específicas.

Los cementerios se situarán en las áreas expresamente delimitadas para tal uso, y, en todo caso, a una distancia superior a 500 metros de cualquier núcleo de población o zona habitada.

Artículo 95.- ESPACIOS LIBRES

Según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento natural en el sistema de Espacios Libres se pormenorizan los siguientes usos:

- Zonas Verdes (LV), en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas no resulte inferior al 50% de la total superficie libre, constituyéndose fundamentalmente el pavimento de las zonas de estancia y circulación de peatones mediante el suelo natural o terrizo acondicionado.
- Áreas Peatonales (LP), en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.

Artículo 96.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS VERDES

En el conjunto de las áreas ajardinadas y arboladas, conforme a la situación y entidad de las mismas, se diferencian los siguientes usos específicos:

- Parques Suburbanos (LV-1), que corresponde a los espacios naturales forestados, exteriores a las áreas urbanas, acondicionados para el esparcimiento de la población.
- Parques Urbanos (LV-2), referidos a las zonas verdes de relevante entidad superficial, incluidas dentro del suelo urbano y urbanizable.

- Áreas Ajardinadas (LV-3) en las que se incluyen las áreas verdes, destinadas a la estancia y esparcimiento de menor superficie, las dirigidas al simple ornato o mejora de la calidad ambiental de los espacios públicos, y las de defensa y protección de las vías públicas y redes de servicio.

Artículo 97.- CONDICIONES GENERALES DEL USO ZONAS VERDES

En los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación, y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse las especificaciones relativas a la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios infraestructurales, debiendo a tal respecto, y en desarrollo de la presente normativa, dictar el Ayuntamiento la correspondiente Ordenanza Municipal en la que se significarán los criterios de homologación, selección y localización de cuantos elementos móviles, tanto de carácter estable como ocasional, puedan emplazarse en áreas de dominio público.

En cuanto a su localización y edificación se observarán las siguientes especificaciones:

- 1.- Los parques suburbanos se localizarán en las áreas expresamente destinadas a dicho uso, y en aquellos terrenos del suelo rústico que, sin ser objeto de especial protección incompatible con el uso público, por sus condiciones naturales resulten apropiados para el esparcimiento de la población.
- 2.- Los parques urbanos y las áreas ajardinadas destinadas al recreo y estancia de las personas se situarán en los lugares expresamente señalados en los correspondientes planos de ordenación del planeamiento general vigente.
- 3.- Las zonas verdes de protección de redes de infraestructuras, se delimitarán y ordenarán de acuerdo con lo establecido en la reglamentación específica aplicable.

- 4.- En los parques urbanos y suburbanos, y en las áreas ajardinadas destinadas a la estancia o recreo, no podrán erigirse otro tipo de instalaciones y construcciones estables que las integrantes de su ornamentación y amueblamiento urbano, las dependencias complementarias para el servicio y mantenimiento del área, y aquellas otras, que sin exceder de la altura de una planta y sin ocupar un porcentaje superior al 1% de la superficie total se destinen a usos recreativos, o culturales que sirvan para potenciar la función social del área.

Artículo 98.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS PEATONALES

Las Áreas Peatonales atendiendo a su configuración superficial o actividad específica se distribuyen en los siguientes grupos:

- Plazas (LP-1), que engloba los espacios peatonales, de conformación poligonal regular, destinadas al ocio recreativo.
- Bulevares (LP-2), relativos a las áreas cuya dimensión longitudinal prevalece sensiblemente sobre su ancho.
- Áreas de Juego (LP-3), que corresponde a las superficies de pequeña entidad, independientes o incluidas en otros espacios libres, acondicionadas para el recreo infantil o la práctica deportiva no reglada.

Artículo 99.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ÁREAS PEATONALES

Las áreas peatonales adecuarán también sus características y utilización pública a las especificaciones contenidas en la Ordenanza para el uso de Zonas Verdes que les sean de aplicación.

En lo que se refiere a su localización y edificación se adaptarán a las siguientes condiciones:

- 1.- Las plazas se localizarán y edificarán, en su caso, de forma análoga a la establecida para los parques urbanos y áreas ajardinadas de estancia, y la superficie ajardinada o arbolada no será inferior al 25% de su total superficie.
- 2.- En bulevares no se permitirán otras construcciones o instalaciones que las que formen parte de su ornamentación o mobiliario urbano, y será obligatoria la disposición de franjas ajardinadas y arboladas, de ancho no inferior a la décima parte del ancho del bulevar ni a 2 metros, en sus bandas longitudinales exteriores.
- 3.- Las áreas de juego se dotarán del mobiliario necesario para el recreo infantil o la práctica deportiva, y se pavimentarán o acondicionarán de acuerdo con la actividad a desarrollar.
- 4.- En las áreas peatonales que por el uso edificatorio del subsuelo no dispongan del soporte necesario para el desarrollo de la vegetación, será obligatoria la provisión de elementos artificiales, (estanques, fuentes, jardineras, maceteros, etc.) que permitan la incorporación al área del elemento natural, al objeto de suavizar el negativo impacto que de tal deficiencia pudiera derivarse.

Artículo 100.- SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD DEL USO DE ESPACIOS LIBRES

La presencia de Espacios Libres, con carácter independiente o complementario, será compatible con los demás usos globales que puedan desarrollarse en las áreas urbanas.

En el suelo no urbanizable sólo se admitirá la ubicación de parques suburbanos que garanticen la preservación del medio natural.

TÍTULO III.- RÉGIMEN JURÍDICO**PROCEDIMIENTO**

La Ordenanza Municipal de Edificación del T.M. de Vera, redactada al amparo de los artículos 23, 24 y 25 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se tramitará según el procedimiento establecido por la legislación de Régimen Local para las Ordenanzas Municipales.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Prevalecerán las disposiciones de carácter general, de igual o inferior rango, que se opongan a lo establecido en esta Ordenanza, previstas en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (B.O.E. nº 74 de 28 de marzo de 2006)

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas las disposiciones de carácter general, de igual o inferior rango, previstas en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal de Vera con aprobación definitiva de 19 de Diciembre de 1991, y la adaptación de las mismas al Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D. 1/1992 de 26 de Junio), aprobada definitivamente el 20 de Julio de 1995, que se opongan a lo establecido en esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y estará en vigor hasta tanto no se acuerde su modificación o derogación.

Vera, 19 de Marzo de 2007
El Ayuntamiento de Vera (Almería)

ÍNDICE

ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.- NATURALEZA Y OBJETO DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

- Artículo 1.- OBJETO
- Artículo 2.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

TÍTULO I.- DISPOSICIONES PARTICULARES

CAPITULO 2.- DEFINICIONES

- Artículo 3.- PARCELA
- Artículo 4.- SOLAR
- Artículo 5.- PARCELA MÍNIMA
- Artículo 6.- LINDEROS
- Artículo 7.- ALINEACIONES
- Artículo 8.- RASANTES
- Artículo 9.- ANCHO DE CALLE
- Artículo 10.- RETRANQUEO
- Artículo 11.- SEPARACIÓN A LINDEROS
- Artículo 12.- FONDO EDIFICABLE MÁXIMO
- Artículo 13.- OCUPACIÓN
- Artículo 14.- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- Artículo 15.- USO DEL SUBSUELO EN ESPACIOS LIBRES INTERIORES
- Artículo 16.- EDIFICABILIDAD
- Artículo 17.- SUPERFICIE CONSTRUIDA
- Artículo 18.- SUPERFICIE ÚTIL
- Artículo 19.- ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

- Artículo 20.- ALTURA MÁXIMA Y NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS
- Artículo 21.- MEDICIÓN DE LA ALTURA Y DEL NUMERO DE PLANTAS
- Artículo 22.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA
- Artículo 23.- ALTURA LIBRE INTERIOR
- Artículo 24.- PLANTA BAJA
- Artículo 25.- PLANTA SEMISÓTANO Y PLANTA SÓTANO
- Artículo 26.- PLANTA PISO

CAPITULO 3.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS

- Artículo 27.- OBJETO
- Artículo 28.- ÁMBITO DE APLICACIÓN
- Artículo 29.- CONTEXTO
- Artículo 30.- FACHADAS
- Artículo 31.- MATERIALES
- Artículo 32.- MODIFICACIÓN DE FACHADAS
- Artículo 33.- VUELOS Y SALIENTES
- Artículo 34.- MEDIANERÍAS O PARAMENTOS AL DESCUBIERTO
- Artículo 35.- CERRAMIENTOS, VALLAS Y MEDIDAS DE SEGURIDAD
- Artículo 36.- INSTALACIONES VISTAS
- Artículo 37.- ELEMENTOS VISIBLES Y ORNATO PÚBLICO
- Artículo 38.- ANUNCIOS, CARTELES Y PUBLICIDAD EXTERIOR
- Artículo 39.- MARQUESINAS
- Artículo 40.- PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS
- Artículo 41.- TOLDOS
- Artículo 42.- MUESTRAS
- Artículo 43.- BANDERINES

CAPITULO 4.- CONDICIONES DE HIGIENE, AMBIENTALES Y DE SEGURIDAD

- Artículo 44.- DEFINICIÓN
- Artículo 45.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES
- Artículo 46.- CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES DE LOS ESPACIOS INTERIORES DE PARCELA

- Artículo 47.- BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN
- Artículo 48.- ELEMENTOS DE CIRCULACIÓN INTERIOR
- Artículo 49.- ESCALERAS Y RAMPAS
- Artículo 50.- BARANDILLAS Y ANTEPECHOS
- Artículo 51.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
- Artículo 52.- PARARRAYOS Y PUESTA A TIERRA
- Artículo 53.- DOTACIÓN DE AGUA POTABLE
- Artículo 54.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES
- Artículo 55.- EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES
- Artículo 56.- DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- Artículo 57.- DOTACIONES DE CLIMATIZACIÓN
- Artículo 58.- DOTACIONES DE COMUNICACIÓN
- Artículo 59.- APARTAO S ELEVADORES
- Artículo 60.- DOTACIÓN Y SITUACIÓN DE APARCAMIENTOS
- Artículo 61.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS APARCAMIENTOS

CAPITULO 5.- CONDICIONES GENERALES DE USO

- Artículo 62.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
- Artículo 63.- USOS CARACTERÍSTICOS Y EXCLUSIVOS
- Artículo 64.- JERARQUIZACIÓN Y VINCULACIÓN DE USOS
- Artículo 65.- CLASIFICACIÓN DE USOS GLOBALES
- Artículo 66.- SITUACIÓN DE ACTIVIDADES Y COMPATIBILIDAD DE USOS
- Artículo 67.- USO RESIDENCIAL
- Artículo 68.- CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL
- Artículo 69.- CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA
- Artículo 70.- SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD DEL USO RESIDENCIAL
- Artículo 71.- USOS TERCIARIOS
- Artículo 72.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DEL USO COMERCIAL
- Artículo 73.- CONDICIONES GENERALES DEL USO COMERCIAL
- Artículo 74.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DEL USO HOTELERO
- Artículo 75.- CONDICIONES GENERALES DEL USO HOTELERO
- Artículo 76.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DEL USO DE OFICINAS

- Artículo 77.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DE OFICINAS
- Artículo 78.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DEL USO SOCIORRECREATIVO
- Artículo 79.- SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS TERCIARIOS
- Artículo 80.- USO INDUSTRIAL
- Artículo 81.- CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL
- Artículo 82.- SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD DEL USO INDUSTRIAL
- Artículo 83.- USO AGRÍCOLA Y PECUARIO
- Artículo 84.- CARACTERÍSTICAS Y COMPATIBILIDAD DEL USO AGRÍCOLA Y PECUARIO
- Artículo 85.- USO DOTACIONAL
- Artículo 86.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DEL USO DE ENSEÑANZA
- Artículo 87.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ENSEÑANZA
- Artículo 88.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DEL USO DEPORTIVO
- Artículo 89.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DEPORTIVO
- Artículo 90.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DEL USO DE EQUIPAMIENTO SOCIAL
- Artículo 91.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DE EQUIPAMIENTO SOCIAL
- Artículo 92.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS URBANOS
- Artículo 93.- CONDICIONES GENERALES DEL USO SERVICIOS URBANOS
- Artículo 94.- SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD DEL USO DOTACIONAL
- Artículo 95.- ESPACIOS LIBRES
- Artículo 96.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS VERDES
- Artículo 97.- CONDICIONES GENERALES DEL USO ZONAS VERDES
- Artículo 98.- ESPECIFICIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS PEATONALES
- Artículo 99.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ÁREAS PEATONALES
- Artículo 100.- SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD DEL USO DE ESPACIOS LIBRES

TÍTULO III.- RÉGIMEN JURÍDICO

PROCEDIMIENTO

DISPOSICIÓN ADICIONAL

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN FINAL