



Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN TERCERA

Modificación puntual

MODIFICACIÓN TERCERA



INDICE

1. Antecedentes. Objetivo y alcance de la Modificación.....	1
2. Alcance y contenido de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana. Tipo de documento y tramitación.	1
3. Modificaciones a introducir en la documentación grafica. Plano Nº 4 "Calificación del Suelo . Usos y Sistemas".	2
4. Modificaciones a introducir en el articulado de la Normativa Urbanística.....	2
ANEXOS: MODIFICACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA.....	5



1. ANTECEDENTES. OBJETIVO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

El Plan General de Mairena del Aljarafe se aprobó definitivamente en Mayo de 2003, por la CPOTU, aprobándose posteriormente el Texto Refundido el 9 de Diciembre de 2003. Posteriormente a fin de subsanar una serie de errores materiales detectados por los servicios técnicos municipales en los procesos de aplicación del Plan, se redactó la Modificación Primera del Plan General, que fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 19 de Octubre de 2005.

En el periodo de tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del Plan General, y a partir de la fecha de entrada en vigor de la Modificación Primera del Plan General, se han detectado algunos errores materiales, en la redacción del texto articulado de la Normativa del Plan General, y también algunas dudas sobre la interpretación del citado texto articulado, que se considera conveniente corregir o aclarar, a fin de facilitar la aplicación y el más fácil uso del documento del Plan General, tanto por los servicios técnicos municipales, como por los particulares interesados.

También se han detectado algunos errores materiales en la documentación gráfica del Plan, fundamentalmente referidos a los Planos de Zonificación y Usos del Suelo, en los que la Zonificación asignada a algunas parcelas, no se ajusta exactamente a las condiciones de titularidad, dimensiones superficiales o de tipología edificatoria, que presentan las parcelas, generando problemas innecesarios de aplicación de la normativa específica que se les ha asignado, y que podrían evitarse, simplemente mediante el cambio de algunos de los subtipos de los Usos o Zonas de Ordenanza asignados por el Plan, o incluso del cambio del Uso Pormenorizado asignado, en beneficio de la más correcta aplicación del Plan General.

Todos estos cambios tienen el carácter de cambios no sustanciales, pues se restringen a la reelaboración de la redacción de algunos artículos del Plan general, o a la reasignación de usos pormenorizados en algunas parcelas particulares en el suelo urbano. Por tanto no se alteran en ningún caso los objetivos de ordenación del Plan, ni se altera en lo más mínimo la estructura urbana, ni los sistemas generales del municipio, ni la ordenación y determinaciones del Suelo Urbanizable y del Suelo No Urbanizable. Incluso no se modifica la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano, en lo que afecta a intervenciones de gestión o a la dotación de espacios libres o equipamientos locales, ni a los suelos de dominio público, afectando tan solo al cambio de Zonificación de algunas parcelas privadas que no tienen incidencia ninguna sobre el conjunto de las determinaciones del Plan General.

2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. TIPO DE DOCUMENTO Y TRAMITACIÓN.

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, Ley 8/2007 de 28 de Mayo, y la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el alcance y contenido de este documento se ajusta a la figura de planeamiento recogida en el Art.38 de la Ley 7/2002, es decir Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

El alcance del presente documento no se puede entender por Revisión del planeamiento general puesto que no se da la circunstancia prevista en la legislación urbanística, ni en los supuestos previstos al efecto por el Plan General: "Se entiende por Revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo o por agotamiento de la capacidad del Plan. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo".

La Modificación del Plan General no altera la estructura general y orgánica del territorio ni de la población, ni se modifican los Sistemas Generales. Tampoco se modifican los sistemas locales del suelo urbano, ni las actuaciones de gestión en suelo urbano, ni los parámetros de aprovechamiento urbanístico ni las áreas de reparto correspondientes en suelo urbano.

Todos los cambios introducidos tienen el carácter de cambios no sustanciales, pues se restringen a la reelaboración de la redacción de algunos artículos del Plan general, o a la reasignación de usos pormenorizados en algunas parcelas particulares en el suelo urbano.

En coherencia con el contenido de la Modificación, la tramitación y aprobación de la Modificación Segunda del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, se ajustará a lo establecido en el Art. 32 "Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento", de la Ley 6-02, mediante Aprobación Inicial del Pleno del Ayuntamiento, Publicación del acuerdo en el BOJA y en diario de difusión provincial, periodo de exposición al público de un mes para recepción de alegaciones, y requerimiento de informes de los órganos o entidades administrativas con competencias sectoriales afectados, Aprobación Provisional por el Pleno Municipal, y remisión a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su refrendo y posterior Aprobación Definitiva.

El alcance de la Modificación, supone que el presente documento no está incluido dentro de los supuestos establecidos para el cumplimiento del Procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo con la Ley de Protección Ambiental y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El pleno del ayuntamiento de Mairena del Aljarafe de fecha 29 de Mayo de 2009 aprobó inicialmente el documento de referencia, que ha sido sometido a trámite de exposición pública por el periodo de un mes a partir de la fecha de publicación en BOP de 4 de Julio de 2009.

En el periodo de alegaciones se ha presentado una única alegación formulada por la Asociación para la Defensa del Territorio del Aljarafe, que se informa por el redactor del presente documento y se somete su consideración al órgano municipal correspondiente, y que consta en el expediente administrativo. También se han presentado escritos por parte de particulares titulares de parcelas urbanas consolidadas, en los que justifican la existencia de algunos errores en calificación urbanística de sus fincas, por parte del PGOU, y solicitan que puedan ser corregidos estos errores, considerándose que los mismos pueden ser subsanados en el presente documento.

Como consecuencia de nuevas solicitudes de los servicios técnicos municipales, también se introducen en el documento que se somete a Aprobación Provisional, nuevas modificaciones o correcciones o modificaciones tanto de la documentación gráfica como del articulado de la Normativa Urbanística del Plan General. Se introducen dos nuevas modificaciones en la documentación gráfica, y seis nuevas modificaciones en el articulado de la Normativa Urbanística. Todas ellas tienen consideración de modificaciones no sustanciales, por su escasa incidencia en las determinaciones generales del Plan General.



3. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LA DOCUMENTACIÓN GRAFICA. PLANO Nº 4 "CALIFICACIÓN DEL SUELO, USOS Y SISTEMAS".

3.1. Parcela en Camino del Jardinillo. Plano 4/3.5 y 4/3.6.

Reparación de error en la cartografía
Definición de ordenanza Unifamiliar Adosada B, (nueva).

3.2. Manzana en Calle Pozo Nuevo. Plano 4/2.5.

Sustitución de Ordenanza de Ensanche por Ordenanza Centro Histórico.

3.3. Calle José Echegaray. Plano 4/2.5 y 4/2.6.

Reparación de error en solape de Hojas.
Sustitución de Ordenanza Unifamiliar Aislada B por Unifamiliar Aislada C.

3.4. Calle Nueva. Plano 4/2.5 y 4/2.6.

Reparación de error en solape de hojas.
Sustitución de Ordenanza Aislada B por Ordenanza Adosada B.

3.5. Zona Simon Verde. Calle Manuel Alonso Vicedo. Plano 4/2.7.

Sustitución de Ordenanza Unifamiliar Aislada C por uso terciario intensivo C.

3.6. Calle Mariana de Pineda. Planos 4/2.6. y 4/2.5.

Sustitución de ordenanza Unifamiliar Adosada B, por Unifamiliar Aislada C.

3.7. Calle Itaca. Plano 4/1.6.

Reparación de error en la zonificación de parcela municipal en la calle Itaca, procedente del planeamiento de desarrollo de Montealto, anterior al PGOU, urbanizada como sistema local de espacios libres, calificación que sustituye a la anterior zonificación grafiada en el PGOU como Ordenanza Unifamiliar Aislada.

3.8. Calle Valparaiso. Plano 4/2.7.

Reparación de error en parcela en calle Valparaiso, que el planeamiento de desarrollo anterior, calificaba como Residencial Unifamiliar Aislada, y que en la cartografía del PGOU, se califica con la Ordenanza de Conjunto Residencial, entendiéndose que la citada parcela formaba parte de otra parcela edificada de mayores dimensiones. En base a mantener lo mas posible las determinaciones del Planeamiento Parcial anterior al PGOU, la nueva Ordenanza a aplicar será Unifamiliar Aislada Tipo B.

4. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN EL ARTICULADO DE LA NORMATIVA URBANISTICA.

4.1. Artículo 6.20.. Superficie edificada por planta. Apartado 5. Computo de superficie edificable en semisótanos.

Se introduce una excepción al computo como superficie edificable de los semisótanos, para los casos que su destino sea el de garaje o aparcamiento, a fin de facilitar las condiciones de ventilación natural de los garajes, de acuerdo con el nuevo Código Técnico de edificación, que se produce generando situaciones de semisótano, y evitar las instalaciones de ventilación forzada, que resultan de situaciones de sótano. No se excepcionan de la regla general del computo al 50% el resto de locales tales como trasteros, cuartos de instalaciones, almacenes etc., salvo en el caso de que el uso principal sea el industrial.

4.2. Artículo 10.69. Condiciones de Estética. Ordenanza Unifamiliar Adosada.

Se modifica la redacción de los apartados 2 y 3 del citado artículo, que regulan los condicionantes para la autorización de obras de reforma o ampliación en agrupaciones de vivienda unifamiliar adosada. Se suprime la necesidad de formular estudio de detalle, para realizar ampliaciones y reformas, y se restringe la autorización del resto de propietarios vecinos para las obras de reforma y ampliación.

4.3. Artículo 10.93. Usos característicos. Ordenanza Terciario Intensivo.

Se incluye el uso de hostelería como uso característico de esta zona, en coherencia con el conjunto de usos incluidos en el uso global terciario que se define en el Artículo 5.6 del Título V Regulación de usos.

4.4. Artículo 10.102. Usos característicos. Ordenanza Terciario Extensivo.

Se incluye el uso de hostelería como uso característico de esta zona, en coherencia con el conjunto de usos incluidos en el uso global terciario que se define en el Artículo 5.6 del Título V Regulación de usos.

4.5. Art.10.111. Usos compatibles en Conjuntos Residenciales.

En base a la filosofía propuesta por el PGOU, de superposición de usos, se propone para la Zona de Conjuntos Residenciales, la modificación de la redacción del citado artículo 10.111, con un criterio enumerativo y no cerrado de los usos pormenorizados incluidos dentro del uso global terciario, condicionando la tolerancia y compatibilidad de los diversos usos terciarios, a que se garantice la accesibilidad directa desde viario público para el uso complementario, sin interferir en las circulaciones comunes específicas de los usos residenciales.

Así se modifica la redacción del Artículo 10.111 aplicando este criterio, y se ampliarán los usos compatibles terciarios, incluyendo el de hospedaje, el comercial, el de oficinas, el recreativo, y el de hostelería, con las correspondientes limitaciones de accesos, de manera que el acceso y evacuación a los usos complementarios terciarios, se produzca directamente desde la vía pública, o desde zonas de uso público y titularidad privada específicamente diseñadas, y segregadas de las zonas comunes de uso residencial.

4.6. Artículo 10.68. Altura de la Edificación. Ordenanza Unifamiliar Adosada.

En el apartado 1 se regula de forma mas flexible la definición de la rasante de planta baja, para los supuestos de edificaciones existentes. También se ampliará la altura máxima de la cumbre y el castillete hasta 10,50 m de altura.



4.7. Artículo 10.69. Condiciones estéticas. Ordenanza Unifamiliar Adosada.

Se modifica el articulado para permitir que la altura máxima de los cerramientos de parcela, tanto en fachadas como en medianeras, pase de 2,00 m a 2,50 m de altura.

4.8. Artículo 10.81. Condiciones estéticas. Ordenanza Unifamiliar Aislada.

Se modifica el articulado para permitir que la altura máxima de los cerramientos de parcela, tanto en fachadas como en medianeras, pase de 2,00 m a 2,50 m de altura.

4.9. Artículo 6.48. Chimeneas y Evacuación de Humos y Gases.

Se establece la necesidad de dotar de conductos de ventilación para humos y gases, como dotación para las futuras actividades de locales comerciales en plantas inferiores, en las edificaciones de nueva planta donde se proyecten actividades de uso terciario en planta baja, a fin de evitar la posterior implantación de chimeneas por patios o zonas comunes no deseadas. A tal efecto se establece como reserva una canalización vertical de diámetro mínimo D300, por cada 200 m² de superficie de local, o fracción restante inferior a 50 m².

En los casos de edificaciones preexistentes se modifica el articulado para autorizar la instalación de chimeneas por patios de luces, siempre que se cuente con autorización expresa de la comunidad de propietarios.

También se modifica en consecuencia el artículo 6.50.

4.10. Artículo 6.52. Servicios Postales.

Se modifica la redacción para añadir, que la posición de los buzones se realizará de acuerdo con las recomendaciones y normas de los servicios de correos.

4.11. Artículo 6.53. Aparatos Elevadores.

Para facilitar la renovación de edificaciones antiguas que no cuentan con ascensores, se modifica el articulado correspondiente de manera que en caso obras de reforma para instalación de nuevos ascensores, estos cuerpos edificados, quedaran eximidos del cómputo de edificabilidad, a los efectos de la aplicación de las condiciones generales de edificación relativas al cómputo de edificabilidad.

4.12. Artículo 6.32. Regulación de plantas de una edificación.

Se modifica el apartado que define el número máximo de plantas en los sótanos, en relación con su profundidad máxima, que pasa de 10,00 m a 12,00 m de profundidad máxima.

También se introduce la tolerancia de un 10% en la regulación de dimensiones mínimas de altura de planta para los casos de cambios de uso o rehabilitación.

4.13. Artículo 10.42. Posición de la edificación, en Ordenanza de Zona de Bloque Extensivo.

Se introduce en el articulado la posibilidad de que las construcciones auxiliares con una altura máxima no superior a tres metros de altura puedan ubicarse adosadas a los linderos de la parcela.

También se establece como separación mínima entre edificaciones dentro de la parcela, la correspondiente a un tercio de la altura de la edificación con un mínimo de tres metros.

4.14. Artículo 6.67. Accesos a los garajes.

Se subsana el error detectado en el apartado 5 referente a la superficie a partir de la resulta necesario acceso independiente de peatones, que pasa de 100 m² a 1.000 m².

4.15. Artículo 6.30. Construcciones por encima de la altura máxima.

Se amplía del 10% al 15% la superficie de ocupación máxima de los castilletes por encima de la altura máxima. También se modifica la redacción del artículo referente a la tolerancia para instalar paneles de energía solar.

4.16. Artículo 10.87. Posición del edificio respecto a la alineación exterior. Zona Industrial.

Se concretan numéricamente las medidas de retranqueos obligatorios de la línea de edificación, para evitar indeterminaciones en la medición directa sobre planos.

4.17. Artículo 10.91. Cerramiento de parcelas. Zona Industrial.

Se reforman las condiciones obligatorias para formalizar los cerramientos de parcela en la zona Industrial, suprimiendo los condicionantes constructivos y el tipo de materiales tan restrictivos de la anterior redacción.

4.18. Artículo 10.117. Condiciones de Edificación. Zona equipamiento privado.

Se redacta con una mayor concreción este artículo a fin de definir de manera más precisa la edificabilidad máxima de estas parcelas, y el resto de condiciones de edificación. Se permite en cambio una cierta flexibilidad en la aplicación de estos parámetros justificada en la diversidad de tipologías edificatorias que engloba.

4.19. Artículo 10.43. Altura de la edificación. Zona Bloque Extensivo.

Se amplía la regulación permitiendo los áticos por encima de la altura máxima.

4.20. Artículo 10.55. Altura de la edificación. Zona Bloque Intensivo.

Se amplía la regulación permitiendo los áticos por encima de la altura máxima.

4.21. Artículo 8.2. Condiciones de uso y edificación. Sistemas generales y locales.

Se redacta con mayor precisión el artículo, para aclarar cuáles son las condiciones de uso y edificación específicas, a aplicar en la edificación de los sistemas generales y locales de dominio público.

4.22. Artículo 10.80. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas. Zona Unifamiliar Aislada.

Se modifica la regulación de la dotación de aparcamiento en estos casos, con el mismo criterio general, que se aplica en esta Ordenanza de Zona.



4.23. Artículo 10.65. Posición de la edificación. Ordenanza Unifamiliar Adosada.

Se redacta con mayor precisión el artículo en lo referente a la altura máxima de las construcciones auxiliares.

4.24. Artículo 10.76. Posición de la edificación. Ordenanza Unifamiliar Aislada.

Se redacta con mayor precisión el artículo en lo referente a la altura máxima de las construcciones auxiliares.

4.25. Artículo 6.84. Cerramiento en edificación abierta o aislada.

Se redacta con mayor precisión el artículo en lo referente a la altura máxima de los cerramientos entre parcelas medianeras..

4.26. Artículo 5.44. Reservas de aparcamientos por usos.

Se redacta con mayor precisión el artículo en lo referente a la posibilidad de compensar la dotación de aparcamientos de una edificación en otras fincas distintas en situación próxima.

Mairena del Aljarafe, Septiembre de 2009

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero



ANEXOS: MODIFICACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA

Artículo 6.20. Superficie Edificada por Planta

- 1.- Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
- 2.- En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el artículo 6.44 aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, y la superficie bajo cubierta si está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.
- 3.- Se incluirán los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el punto 3 del artículo 6.34, y las construcciones techadas por encima de la altura máxima reguladas en el artículo 6.30.
- 4.- Los sótanos son superficies edificadas bajo rasante, que no computarán a los efectos del cumplimiento de la Superficie Edificable máxima asignada a cada parcela.
- 5.- Las plantas en semisótano computarán a efectos del cumplimiento de la Superficie Edificable máxima en un 50%, a excepción de si el uso del semisótano es el de garaje como uso complementaria de cualquier otro uso, o de si el uso es el de almacenaje como uso complementario del uso industrial, de manera que en estos casos estos locales no computaran a efectos de superficie edificable máxima.

Artículo 10.69. Condiciones de Estética

- 1.- El tratamiento de la composición de fachada, del volumen y de la cubierta de las distintas edificaciones tendrá un concepción unitaria dentro de cada unidad morfológica.
- 2.- Las obras de ampliación o reforma de edificaciones existentes, solo serán autorizables, aunque cumplan las condiciones de edificación expuestas en los artículos anteriores, si mantienen y no desvirtúan el concepto unitario de cada unidad morfológica.
- 3.- Los proyectos de nueva planta, de ampliación o reforma deberán incorporar documentación gráfica justificativa de la composición de volúmenes y fachadas del conjunto de la unidad morfológica.
- 4.- Será obligatorio vallar las parcelas. Los cerramientos de fachada podrán ser opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanos hasta dos metros y medio de altura. Los cerramientos de linderos podrán ser opacos hasta dos metros y medio de altura. La autorización de obras de reforma sobre los cerramientos deberá regirse con los mismos criterios expuestos en el apartado 2.

Artículo 10.93. Usos Característicos

Los usos característicos en ambos niveles son los de terciario en sus distintas categorías.

Artículo 10.102. Usos Característicos

Los usos característicos en ambos niveles son los de terciario en sus distintas categorías.

Artículo 10.111 Usos Compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercio con las limitaciones establecidas en el artículo 5.20.2.
- Oficinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.24.3.
- Recreativo con las limitaciones establecidas en el artículo 5.25.3
- Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.26.3.

En todos los casos se garantizará que el acceso y evacuación a los usos complementarios terciarios, se produzca directamente desde la vía pública, o desde zonas de uso público y titularidad privada específicamente diseñadas, y segregadas de las zonas comunes de uso residencial.

b) Equipamiento privado. Todos los usos pormenorizados deberán observar las condiciones establecidas en el capítulo 13 del presente título.

Artículo 10.68. Altura de la Edificación

- 1.- En los Niveles A, B, y C, la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta baja los volúmenes cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a un (1,00) metro sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio, salvo en los casos de edificaciones preexistentes, en que se considerara como rasante de planta baja la existente. En el nivel D, la edificación no podrá superar una altura de (3) tres plantas, con una altura de coronación de 10,50 m. La última planta se proyectará bajo cubierta inclinada, siendo habitables las piezas situadas bajo la misma..
- 2.- Sobre la última planta permitida en los Niveles A, B, se autorizaran; castilletes con una superficie máxima construida del veinte por ciento (20%) de la superficie construida en la última planta, siempre que la altura de coronación no supere los diez con cincuenta (10,50) metros, y piezas habitables bajo cubierta, considerando que la altura de cornisa máxima se establece en siete (7) metros, y que la altura máxima de cumbrera será de diez con cincuenta (10,50) metros, de acuerdo con las normas generales de edificación al respecto.
- 3.- En cualquier caso la autorización de edificaciones por encima de la altura máxima, solo será autorizable con un diseño unitario para el conjunto de la unidad morfológica, y nunca de manera independiente para cada vivienda de la agrupación.

Artículo 10.81. Condiciones Estéticas

- 1.- En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas o integrar en la medida de lo posible el arbolado existente, resultando un mínimo de (1) árbol por cada veinticinco (25) metros cuadrados del espacio libre de la parcela.



- 2.- Se permiten las construcciones auxiliares que deberán disponerse separados de todos los linderos salvo del lindero frontal y no podrán exceder de una planta ni tres (3) metros de altura ni ocupar más de cinco por ciento de la superficie de parcela computado a efectos de edificabilidad.
- 3.- Será obligatorio vallar las parcelas con cerramientos opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanos hasta dos con cincuenta (2,50) metros de altura.
- 4.- Todas las medianeras tendrán tratamiento de fachada.

Art. 6.48. Chimeneas y Evacuación de Humos y Gases

- 1.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Todas las salidas de humos y gases de actividades distintas al uso residencial deberán estar canalizadas mediante chimeneas hasta la cubierta del edificio.
- 2.- Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a la propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
- 3.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros. En el caso de edificaciones preexistentes se podrá autorizar el paso en vertical de chimeneas por patios de luces interiores siempre que exista aprobación expresa de la comunidad de propietarios o de los vecinos colindantes en su caso. En las edificaciones de nueva planta se reservarán conductos verticales de evacuación de humos y gases para los locales destinados a usos complementarios situados en la planta baja, en una proporción de una chimenea de 300 mm de diámetro por cada 200 metros cuadrados de local o fracción superior a 50 metros cuadrados.
- 4.- Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
- 5.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.
- 6.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supra municipal.

Art. 6.50. Instalaciones de Calefacción y Acondicionamiento de Aire

- 1.- Salvo en el caso de locales que por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
- 2.- Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación del aire.
- 3.- Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y observarán en su disposición lo siguiente:

a) Si el aparato tiene una potencia inferior a 4.300 (cuatro mil trescientas) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de 3,00 m. (tres metros) desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que de frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de 1,00 m. (un metro) hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y 1,50 m. (ciento cincuenta centímetros) a los situados en fachadas laterales (celosías, etc.).

b) Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachada cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.

4.- La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

5.- Instalaciones de evacuación de humos y gases: Los gases y vapores que se puedan producir en un establecimiento sometido al deber de solicitar licencia de apertura, solamente se eliminarán a través de chimeneas de características adecuadas. No obstante, y en aplicación del artículo 6.48, y solamente cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior, se permitirá la salida de humos por patios interiores, disponiendo de medios de depuración de tecnología contrastada, entendiendo que ello es posible sólo cuando se cumpla la totalidad de las condiciones reseñadas a continuación:

Las actividades donde podrá instalarse este tipo de solución alternativa, serán exclusivamente las correspondientes a Bares, Café-Bares y Cafeterías.

No será admisible la implantación de este tipo de sistemas para actividades que incluyan específicamente operaciones de elaboración de masa frita, asadores de carne o pollos, freidorías de pescado y similares, generadoras de intensos olores.

La superficie o suma de superficies totales efectivas de calentamiento (cocción, asado, fritura, mantenimiento de calor etc.) no sobrepasará los 0,75 m² (setenta y cinco decímetros cuadrados).

La altura de salida de la rejilla superará los 2,50 m. (doscientos cincuenta centímetros) sobre el pavimento, medidos desde la parte inferior de la rejilla de salida.

Frente a la rejilla de evacuación se dispondrá de un espacio libre mínimo exterior de 5,00 m. (cinco metros), correspondiendo el mismo a espacio público o patio de manzana.

La distancia desde la rejilla de salida de los gases depurados será al menos de 2,00 m. (dos metros) hasta los huecos de otros locales o viviendas existentes en la misma fachada y de 3,00 m. (tres metros) hasta los dispuestos en otras fachadas no coplanarias (laterales, retranqueadas o en ángulo).

El sistema de depuración dispondrá en todo caso de filtro contra olores, preferentemente de ozono, carbón activo o similar, adicional al sistema de depuración, que se colocará en serie y lo más alejado posible de los focos de calor.

En todo caso, habrá de suscribir el titular Contrato de Mantenimiento con un instalador de sistemas de depuración, que mantendrá su vigencia durante el período de funcionamiento de la actividad.

Art. 6.52. Servicios Postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos, y de acuerdo con la normativa al efecto de los servicios públicos de correos.

Art. 6.53. Aparatos Elevadores



1.- Se dispondrán obligatoriamente ascensores en los edificios, cuando así lo disponga la Normativa correspondiente de Presión de Barreras Arquitectónicas vigente.

2.- El número, posición y accesos a estos aparatos será el correspondiente según la citada Normativa.

3.- En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y Disposiciones Complementarias.

4.- Para facilitar la renovación de edificaciones antiguas que no cuentan con ascensores, en los casos de obras de reforma para instalación de nuevos ascensores, estos cuerpos edificados, quedarán eximidos del cómputo de edificabilidad, a los efectos de la aplicación de las condiciones generales de edificación. Excepcionalmente y de forma justificada para conseguir el objetivo de mejorar la accesibilidad, por los servicios técnicos municipales se podrán excepcionar de su cumplimiento otras normas incluidas en las condiciones generales de edificación.

5.- La instalación deberá garantizar la emisión de ruidos por debajo de los máximos exigidos por la Normativa vigente en materia de ruidos, recomendando en este caso la instalación de ascensores hidráulicos. En el caso de que la instalación se realice en una ubicación que incida sobre las condiciones de iluminación de las viviendas, el cerramiento del hueco del ascensor deberá estar ejecutado mediante cerramiento translucido de manera que la incidencia en la iluminación de las estancias afectadas sea la menor posible. Deberá recabarse acuerdo de la comunidad de propietarios autorizando dicha instalación, aportando para ello copia literal o certificación literal del acuerdo del ascensor comunitario, adoptado por la mayoría establecida en la Ley de Propiedad Horizontal. En cualquier caso los servicios técnicos municipales, de forma justificada, podrán denegar o condicionar la actuación propuesta, cuando la consideren lesiva para la seguridad de los ocupantes de la edificación, o podrán solicitar mejoras subsidiarias a la instalación cuando sea técnica y económicamente viable.

Art. 6.32. Regulación de las Plantas de una Edificación

1.- Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante de la vía o del terreno en contacto con la edificación.

b) Semisótano: Es aquella en que toda o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene el plano de suelo a cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota.

La altura libre exigible en sótanos o semisótanos será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de dos con veinte (2,20) metros.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de cuatro (4); ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de doce (12) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

c) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano y cuyo pavimento esté a menos de un metro por debajo o a menos de uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes naturales del terreno en contacto con la edificación, según se trate de edificación con alineación obligatoria a vial o edificaciones exentas.

d) Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda a que esté adscrita. La superficie ocupada por entreplantas

entrará en el cómputo de la superficie total edificada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a dos con cincuenta (2,50) metros.

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

El valor de la altura libre de planta de piso, se determinará en función de su uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo siendo la altura mínima de carácter general la de dos con setenta (2,70) metros.

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

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

2.- Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista actividad permanente de personas, será de dos con setenta (2,70) metros.

3. Las alturas libres mínimas exigibles para la instalación de actividades serán las que se establezcan en las disposiciones reguladoras de carácter sectorial vigente. Las alturas libres mínimas serán salvo que aquellas establezcan otras, las siguientes. Los servicios técnicos municipales podrán autorizar alturas libres menores en una proporción del 10% , en los casos de cambios de uso y o actividad sobre locales o edificaciones preexistentes, a la entrada en vigor del PGOU.

1. Comercio:

- . Dos con setenta (2,70) metros.
- . Dos con cincuenta (2,50) metros en entreplantas, pasillos, aseos y estancias no significativas.

2. Industrias:

- . Dos con cincuenta (2,50) metros en entreplantas, pasillos, aseos y estancias no significativas.

3. Oficinas:

- . Dos con setenta (2,70) metros.
- . Dos con cincuenta (2,50) metros en entreplantas, pasillos, aseos y estancias no significativas.

4. Establecimientos hoteleros:

- . Dos con ochenta (2,80) metros en planta baja.
- . Dos con setenta (2,70) metros en otras plantas salvo vestíbulos pasillos y aseos.
- . Dos con veinte (2,20) metros en vestíbulos, pasillos y aseos.

5. Espectáculos y actividades recreativas:

- . Tres con veinte (3,20) metros salvo en puntos escalonados o decorativos en que podrá bajarse a dos con ochenta (2,80) metros.

6. Salas de Bingo:

- . Dos con ochenta (2,80) metros en sala de juego.
- . Dos con sesenta (2,60) metros en el resto de dependencias salvo aseos
- . Dos con veinte (2,20) metros en aseos.

7. Salones Recreativos y salones de juego:

- . Dos con ochenta (2,80) metros en el 80% de la superficie accesible por el público.
- . Dos con cincuenta (2,50) metros en el resto de dependencias salvo aseos, almacenes y auxiliares.
- . Dos con veinte (2,20) metros en aseos almacenes y dependencias auxiliares.

8. Parques acuáticos:

- . Dos con ochenta (2,80) metros en vestuarios y aseos.



9. Limpieza pública.

- . Cuatro metros en cuartos de basura de mercados y galerías de alimentación.

10. Locales para baterías de contadores:

- . Dos con cincuenta (2,50) metros.

11. Servicios y centros de servicios sociales:

- . Dos con cincuenta (2,50) metros en dependencias habitables.

12. Centros que imparten enseñanzas artísticas:

Centro elemental de enseñanza de danza:

- Tres (3) metros en espacios de uso polivalente.
- Tres (3) metros en aulas.

Centro profesional de enseñanza de danza:

- Cuatro (4) metros en espacios de uso polivalente.
- Cuatro (4) metros en aulas.

Centro superior de enseñanza de danza:

- Diez (10) metros en teatro.
- Cuatro (4) metros en aulas.

Centro superior de enseñanza de arte dramático:

- Quince (15) metros en teatro.

Art. 10.42. Posición de la Edificación

1. La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 50% en todas las plantas.
2. La ocupación bajo rasante podrá ser del 100% en todos los casos.
3. El espacio libre de parcela se destinará a zona ajardinada al menos en la mitad de su superficie.
4. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a un tercio de su altura, con un mínimo de tres (3,00) metros..
5. En cada planta las edificaciones deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de un tercio de su altura, excepto de los linderos de fachada, en que esta separación se medirá a partir del eje de la calle correspondiente, pudiendo en consecuencia llegar a materializarse sobre la alineación exterior.
6. Cuando sobre uno de los linderos exista una medianería vista la nueva edificación se adosará a ella.
7. Las construcciones auxiliares con una altura máxima no superior a tres metros de altura, podrán ubicarse adosadas a los linderos de la parcela.
8. Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Art. 6.67. Accesos a los garajes.

1.- Los garajes-aparcamientos de uso colectivo y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. En pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2.- Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) A distancia menor que quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillos de las calles, en tramos curvos de radio menor que diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.

3.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente de dieciséis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será como mínimo de seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4.- Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal de inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio. Los accesos de estos garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados podrán también servir para dar entrada a locales con usos autorizables cuando la anchura de la rampa, sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

5.- Los garajes situados bajo rasante y con más de mil (1000) metros cuadrados de superficie deberán disponer además del acceso para vehículos de otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6.- Para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados el acceso, en cualquier caso deberá tener una anchura no inferior a seis (6) metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima de tres con cincuenta (3,50) metros.

7.- La longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los veinticinco (25) metros.

8.- Se autoriza la mancomunidad de garajes.

9.- Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

10.- Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las de la NBE-CPI-96, o la Norma vigente en su momento.

Art. 6.30. Construcciones por encima de la altura máxima.

1.- Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura de cumbrera en más de tres



con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Los espacios interiores bajo cubierta si expresamente lo autorizan las Normas de zona podrán ser habitables, si cumplen las condiciones de altura libre de piso del uso pormenorizado que corresponda, en un 50% de su superficie, salvo en viviendas unifamiliares, en las que el porcentaje se reduce al 25%, computando a efectos del computo del aprovechamiento, la superficie que tenga una altura libre superior a dos (2,00) metros.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobre pasar una altura de cuatro (4,00) metros sobre la altura de la cornisa, con una superficie construida máxima de treinta (30) metros cuadrados, para cada núcleo de escalera, y con una ocupación inferior al 15% de la planta, y nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a cuatro (4) metros de la alineación de fachada. Estas normas podrán ser sustituidas si existe una regulación pormenorizada y específica en las Normas Particulares de Zona

c) También se autorizaran los áticos habitables con una altura máxima de cuatro (4,0) metros sobre la altura de cornisa, siempre y cuando su plano de fachada este retranqueado como mínimo tres metros (3m), respecto al plano de fachada del resto de plantas inferiores y estén expresamente autorizados por las Normas de Zona. En este caso los remates de escaleras ascensores y otros servicios técnicos, no podrán sobrepasar en ningún punto la altura máxima del ático.

d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en defecto el buen hacer constructivo.

e) Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

2.- Por encima de la altura máxima total que se obtenga no podrá admitirse construcción alguna, salvo los paneles de captación de energía solar.

Art. 10.87. Posición del edificio respecto a la alineación exterior.

1.- Las edificaciones no sobrepasarán la línea de edificación reflejada en el Plano de ordenación "Calificación del Suelo. Zonas y Sistemas", que se corresponde con retranqueos de seis (6,00), o nueve (9,00) metros, según el tipo de vial .

La ocupación de la parcela para el suelo industrial perteneciente al Nivel B será como máximo del 65 %. En el nivel A la ocupación máxima será la que delimite la línea de edificación.

2.- El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado.

Art. 10.91. Cerramiento de Parcelas

a) Cerramiento de fachada o fachadas:

El cerramiento de fachada de la parcela podrá dejarse abierto dando continuidad a la urbanización interior de la parcela con la urbanización exterior, o materializarse con un vallado indistintamente. En el segundo caso el cerramiento reunirá las siguientes características:

Cerramiento opaco hasta un máximo de un (1,00) metro de altura y cerramiento ligero (metálico o similar), hasta dos con cincuenta (2,50) metros de altura.

b) Cerramiento lateral y trasero de parcelas:

Cerramiento opaco hasta un máximo de un (1,00) metro de altura y cerramiento ligero (metálico o similar), hasta dos con cincuenta (2,50) metros de altura.

En cualquier caso se materializará el cerramiento lateral y trasero de parcelas cuando no existan edificaciones adosadas con las siguientes características constructivas:

Art. 10. 117. Condiciones de Edificación.

1.- Las edificaciones con destino a Equipamiento Privado se ajustarán en la medida de lo posible a las condiciones generales de edificación y a las condiciones particulares de la zona en que se localice, permitiéndose el máximo de flexibilidad en el diseño de las edificaciones para su mejor adaptación al fin social al que se destinen. Serán de aplicación las siguientes normas.

2.- En zonas donde las edificaciones deban alinearse al vial se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El número de plantas no excederá de 3, y la altura de quince (15) metros.

b) La ocupación podrá llegar al cien por cien (100%) de la parcela.

c) Se materializará la alineación a fachada, bien con la edificación bien con cerramiento de parcela en caso de que se retranque la misma en cuyo caso se acondicionarán las medianeras de las parcelas colindantes.

d) La edificabilidad máxima sobre rasante será de 1,8 m²/m²s. No se limita la edificabilidad bajo rasante, con las limitaciones de usos bajo rasante, que se establecen en las Normas Generales de Edificación.

3.- Si la edificación se ubicará en cualquier otra zona se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El número de plantas no excederá de 3, y la altura de quince (15) metros.

b) La ocupación no superará el 60% de su superficie de parcela.

c) la edificación se dispondrá libremente respecto a los linderos de fachadas, y deberá retranquearse como mínimo tres (3,00) metros respecto a los linderos medianeros, salvo en el caso de que existan medianeras colindantes en cuyo caso la edificación podrá adosarse a estas medianeras.

d) La edificabilidad máxima sobre rasante será de 1,8 m²/m²s. No se limita la edificabilidad bajo rasante, con las limitaciones de usos bajo rasante, que se establecen en las Normas Generales de Edificación.

4.- Con carácter excepcional se podrán excepcionar algunos de los parámetros expuestos en el presente artículo, con excepción de la edificabilidad máxima, de manera justificada por la singularidad y diversidad de tipologías edificatorias que se engloban en esta Zona, siempre de acuerdo con los criterios de los servicios técnicos municipales.

Art. 10.43. Altura de la Edificación



1. La altura máxima y mínima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece para todos los niveles:

Mínimo cuatro (4) plantas, máximo seis (6) plantas.

2. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

Cuatro plantas: Catorce (14) metros
Seis plantas: Veinte (20) metros.

3. Por encima de la altura máxima se autorizarán áticos habitables, con las condiciones establecidas en el artículo 6.30.

Art. 10.55. Altura de la Edificación

1. La altura máxima y mínima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece en un mínimo de cuatro (4) plantas y un máximo seis (6) plantas.

2. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

Cuatro plantas: Catorce (14) metros.
Seis plantas: Veinte (20) metros.

3. Por encima de la altura máxima se autorizarán áticos habitables, con las condiciones establecidas en el artículo 6.30.

Art. 8. 2. Condiciones de Uso y Edificación

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales de uso y de edificación que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

2. La regulación de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas Locales y Generales se contienen en los capítulos correspondientes del Título V de estas Normas, dedicado a las condiciones particulares de los usos. No se determinan condiciones particulares de edificación para cada uno de los sistemas de equipamiento, debido a la singularidad y variedad de sus posibles tipologías, entendiendo el carácter público y el fin social de estas edificaciones. Las únicas normas particulares a aplicar serán las que se determinan en las condiciones generales de usos para cada uso.

Art. 10.80. Condiciones Complementarias para la Edificación Conjunta de Parcelas

1.- Se admite edificación conjunta y agrupada de parcelas, cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades parcelarias de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliéndose los siguientes requisitos:

a) La superficie total de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la de la parcela mínima por el número de viviendas de la comunidad. La promoción conjunta deberá comprender un máximo de seis (6) viviendas.

b) Para cada una de las parcelas que conforman la agrupación, se deben cumplir de forma individualizada, cada una de las condiciones de la Normativa referentes a: parcelación, posición de la edificación, edificabilidad y ocupación de suelo. Los totales que resulten de conjunto de la ordenación no podrá superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación. Las edificaciones deberán separarse entre sí una distancia equivalente a una vez su altura.

c) El espacio libre común se escriturará en proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín o área de juegos, pudiendo resolverse en su superficie la dotación de plazas de aparcamiento. También podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje enteramente subterráneo cuya cubierta permita ajardinamiento.

Art. 10.65. Posición de la Edificación

1.- En todas y cada una de las parcelas que componen la misma unidad morfológica, la línea de edificación deberá coincidir o podrá retranquearse del lindero frontal según se establece para cada nivel:

- Nivel A: la edificación se dispondrá alineada a fachada ó podrá separarse del lindero frontal en el conjunto de la unidad morfológica, con un mínimo de tres (3) metros, pudiendo combinarse ambos criterios de forma uniforme en toda la agrupación.

- Niveles B y D: la edificación se dispondrá con un retranqueo mínimo de tres (3) metros sobre la alineación oficial.

- Nivel C: la edificación se dispondrá con un retranqueo mínimo de la fachada de cinco (5) metros, salvo que la línea de alineación obligatoria señalada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas especifiquen otra dimensión.

2.- En todas las parcelas que conformen la misma unidad morfológica, la línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales según se establece para cada nivel.

- Nivel A: la edificación deberá adosarse a los linderos laterales salvo que la edificación colindante esté retranqueada en cuyo caso deberá separarse un mínimo de tres (3) metros.

- Niveles B, C, Y D: Se establece un retranqueo mínimo a los linderos laterales de tres (3) metros salvo en planta baja.

3.- La separación de la línea de edificación a fondo de parcela será igual o superior a los siguientes valores:

- Niveles A, B, y D: un mínimo de tres (3) metros.

4.- Con carácter excepcional, y con autorización expresa de los colindantes, suscrito ante fedatario público, se podrán autorizar edificaciones auxiliares, desvinculadas del uso principal, y destinadas a trasteros o similares con superficie proporcional a su destino, adosadas a los linderos laterales o traseros, que no cumplan las dimensiones de posición definidas en los apartados anteriores, siempre que dichas edificaciones no superen la altura de una planta y tres metros de altura total.

5.- En los Planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas, se definen en algunos casos las líneas de alineación obligatoria, que deberán respetarse en el conjunto de la unidad morfológica cumpliendo además, el resto de condiciones de posición de este artículo.

Art. 10.76. Posición de la Edificación



La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior de los distintos linderos será para cada uno de los niveles considerados:

Nivel A: Cinco (5) metros al linderos frontal y tres (3) al resto de los linderos.

Nivel B: Tres (3) metros a cualquiera de los linderos.

Nivel C: Tres (3) metros a cualquiera de los linderos.

Nivel D: Tres (3) metros en al menos dos de los linderos de la parcela.

Con carácter excepcional, y con autorización expresa de los colindantes, suscrito ante fedatario público, se podrán autorizar edificaciones auxiliares, desvinculadas del uso principal, y destinadas a trasteros o similares con superficie proporcional a su destino adosadas a los linderos laterales o traseros, que no cumplan las dimensiones de posición definidas en los apartados anteriores, siempre que dichas edificaciones no superen la altura de una planta y tres metros de altura total.

Art. 6. 84. Cerramiento en Edificación Abierta o Aislada

1.- El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfanos de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.

c) Por medio de cerramientos ciegos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

2.- Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.)

4.- Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva de una fachada.

b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del linderos una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno. La altura máxima se medirá en el punto medio del desnivel entre ambas parcelas.

Art.5.44. Reservas de aparcamiento por usos

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento fuera de la calzada que se regulan en el apartado siguiente.

Dichas plazas podrán disponerse bien en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar o en solares a una distancia no mayor de 300 m. cuya propiedad se acreditará debidamente para obtener licencia. En casos de reforma o ampliación las dotaciones de aparcamiento preexistentes en el edificio no podrán desplazarse a otra finca.

Solo se eximirán de esta obligación de disponer de aparcamiento o garaje, ya sea en subsuelo o en superficie, aquellos solares de Suelo Urbano situados en zonas consolidadas por la edificación en los que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- Los que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 100 m².
- Los que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.
- Los que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son, salvo excepción expresa en las ordenanzas de zona, las siguientes:

a) Para uso de vivienda la más restrictiva de las dos siguientes:

- Una plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, incluidas zonas comunes.
- Una plaza por cada vivienda.

Se aplicará el primer criterio, considerando superficies de las que resulten números enteros de plazas despreciando los decimales. (150m²c = 1,5 plazas = un plaza).

Para las viviendas de promoción pública en régimen especial de promoción pública en alquiler, la dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, incluidas zonas comunes, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas.

b) Para todo otro uso diferente del de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 50 m². de oficina, por cada 25 m². de techo comercial de establecimiento >2.500 m². y por cada 50 m². de techo comercial de establecimiento <2.500 m².

c) Por industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza por cada 100 m². de superficie cubierta.

d) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

e) Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

Instalaciones de 5 estrellas: una plaza por cada 3 habitaciones.
Instalaciones de 4 estrellas: una plaza por cada 4 habitaciones.
Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.
Instalaciones de 2 o menos estrellas: una plaza por cada 6 habitaciones.

f) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas, o cada 50 m² construidos.

g) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m. en



establecimientos de más de 1.600 m².

h) Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el apartado b) del presente artículo.

4. Lo dispuesto en los anteriores apartados, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

5. En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos