

ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN **ANDUJAR**

SETIEMBRE 2010

TALES-UR S.C.P

INDICE

ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN

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

Artículo 35. Medición de la altura en número de plantas	13
Artículo 36. Medición de la altura en unidades métricas	13
Artículo 37. Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación.....	14
Artículo 38. Altura máxima.....	14
Artículo 39. Construcciones por encima de la altura	15
Artículo 40. Altura de piso y altura libre	16
Artículo 41. Regulación de las plantas de una edificación	16
Artículo 42. Regulación de los entrantes en fachada	17
Artículo 43. Regulación de los cuerpos salientes en fachada	18
CAPITULO 7. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.....	20
Artículo 44. Definición y aplicación	20
Artículo 45. Calidad de las construcciones	20
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.....</i>	<i>20</i>
Artículo 46. Pieza habitable	20
Artículo 47. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano	21
Artículo 48. Condiciones de iluminación y ventilación.....	21
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS.....</i>	<i>21</i>
Artículo 49. Tipos de patios	21
Artículo 50. Ancho de los patios y altura vinculada a los mismos	22
Artículo 51. Dimensiones mínimas de los patios de parcela	23
Artículo 52. Dimensiones de los patios de luces abiertos	24
Artículo 53. Accesos a los patios.....	24
CAPITULO 8. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS	25
Artículo 54. Definición y aplicación	25
Artículo 55. Dotaciones obligatorias	25
<i>SECCIÓN 1ª: DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS CON CARÁCTER GENERAL</i>	<i>26</i>
Artículo 56. Dotación de servicio de agua potable	26
Artículo 57. Dotación de servicio de saneamiento	26
Artículo 58. Dotación de energía eléctrica.....	26
Artículo 59. Evacuación de humos	27
Artículo 60. Servicios higiénicos	27
Artículo 61. Dotación de aparcamiento.....	28
Artículo 62. Instalación de energía solar	29
Artículo 63. Servicios Postales	30
<i>SECCIÓN 2ª OTRAS DOTACIONES.....</i>	<i>30</i>
Artículo 64. Dotación de servicio de telecomunicación	30
Artículo 65. Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.....	30
Artículo 66. Aparatos elevadores.....	30
Artículo 67. Instalaciones de climatización	31
CAPITULO 9. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS	33
Artículo 68. Definición y aplicación	33
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES.....</i>	<i>33</i>
Artículo 69. Accesos a las edificaciones.....	33
Artículo 70. Señalización de edificios y locales	33

Artículo 71. Puerta de acceso.....	34
Artículo 72. Circulación interior.....	34
Artículo 73. Escaleras.....	35
Artículo 74. Rampas.....	36
Artículo 75. Supresión de barreras arquitectónicas.....	36
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.....</i>	<i>36</i>
Artículo 76. Protección contra incendios.....	36
Artículo 77. Protección contra el rayo.....	36
Artículo 78. Prevención de las caídas.....	36
CAPITULO 10. CONDICIONES AMBIENTALES.....	38
Artículo 79. Definición.....	38
Artículo 80. Aplicación.....	38
Artículo 81. Compatibilidad de actividades.....	38
Artículo 82. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas.....	38
Artículo 83. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.....	39
Artículo 84. Limitaciones por vertidos y saneamiento.....	39
CAPITULO 11. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	40
Artículo 85. Definición y aplicación.....	40
Artículo 86. Salvaguarda de la estética urbana.....	40
Artículo 87. Fachadas.....	41
Artículo 88. Modificación de fachadas.....	41
Artículo 89. Medianerías.....	42
Artículo 90. Instalaciones en fachadas.....	42
Artículo 91. Cornisas y aleros.....	42
Artículo 92. Marquesinas.....	42
Artículo 93. Portadas, escaparates y elementos decorativos.....	43
Artículo 94. Toldos.....	43
Artículo 95. Muestras.....	43
Artículo 96. Banderines.....	44
Artículo 97. Rótulos luminosos.....	44
Artículo 98. Cerramiento de solares y terrenos.....	44
Artículo 99. Cerramientos en edificación aislada o retranqueada.....	44
Artículo 100. Cerramientos provisionales en locales comerciales.....	45
Artículo 101. Tratamiento de los espacios libres.....	45
Artículo 102. Publicidad en carreteras.....	46
TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	47
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.....	48
Artículo 103. Definición.....	48
Artículo 104. Aplicación.....	48
CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL.....	49
Artículo 105. Definición y clases.....	49
Artículo 106. Vivienda y apartamento.....	49
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA.....</i>	<i>49</i>
Artículo 107. Programa de la vivienda.....	49
Artículo 108. Situación de las viviendas.....	51

Artículo 109. Altura de techos de viviendas.....	51
Artículo 110. Accesibilidad a las viviendas.....	52
Artículo 111. Dimensiones de los huecos de paso.....	52
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA.....</i>	<i>53</i>
Artículo 112. Condiciones de aplicación de la residencia comunitaria.....	53
CAPITULO 3. USO INDUSTRIAL.....	54
Artículo 113. Definición, categorías y situaciones.....	54
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE LA INDUSTRIA EN GENERAL.....</i>	<i>56</i>
Artículo 114. Dimensiones de los locales.....	56
Artículo 115. Protección contra incendios.....	56
Artículo 116. Ordenación de la carga y descarga.....	57
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LOS TALLERES DOMÉSTICOS.....</i>	<i>57</i>
Artículo 117. Definición y condiciones de los talleres domésticos.....	57
CAPITULO 4. USO TERCIARIO.....	58
Artículo 118. Definición y clases.....	58
Artículo 119. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.....	60
<i>SECCIÓN 1ª: USO DE HOSPEDAJE.....</i>	<i>61</i>
Artículo 120. Condiciones particulares.....	61
<i>SECCIÓN 2ª: USO DE COMERCIO.....</i>	<i>61</i>
Artículo 121. Dimensiones.....	61
Artículo 122. Circulación interior.....	62
Artículo 123. Altura libre de pisos.....	62
Artículo 124. Ordenación de la carga y descarga.....	62
Artículo 125. Pasajes comerciales.....	62
<i>SECCIÓN 3ª: USO DE OFICINAS.....</i>	<i>62</i>
Artículo 126. Dimensiones.....	62
Artículo 127. Circulación interior.....	63
Artículo 128. Altura libre de pisos.....	63
Artículo 129. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.....	63
<i>SECCIÓN 4ª: USO DE LAS SALAS DE REUNIÓN.....</i>	<i>63</i>
Artículo 130. Condiciones particulares.....	63
CAPITULO 5. USO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.....	64
Artículo 131. Definición y clases.....	64
Artículo 132. Condiciones de aplicación.....	64
Artículo 133. Alcance de la calificación dotacional.....	65
CAPITULO 6. USO DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.....	66
Artículo 134. Definición y clases.....	66
Artículo 135. Aplicación.....	66
<i>SECCIÓN 1ª: RED VIARIA.....</i>	<i>66</i>
Artículo 136. Clasificación de la red viaria.....	66
Artículo 137. Condiciones de desarrollo de la red viaria.....	67

Artículo 138.Condiciones específicas de las vías públicas	67
<i>SECCIÓN 2ª: GARAJE - APARCAMIENTOS</i>	68
Artículo 139.Definición y clases de garajes-aparcamientos	68
Artículo 140.Utilización de los garajes-aparcamientos.....	69
Artículo 141.Plaza de aparcamiento.....	69
Artículo 142.Accesos a los garajes-aparcamientos.....	70
Artículo 143.Rampas	71
Artículo 144.Altura libre mínima.....	72
Artículo 145.Condiciones constructivas.....	72
<i>SECCIÓN 3ª: RED FERROVIARIA</i>	73
Artículo 146.Definición	73
Artículo 147.Condiciones de diseño	73
Artículo 148.Condiciones de edificación.....	73
CAPITULO 7. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	74
Artículo 149.Definición y clases.....	74

Artículo 1. Objeto

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

TITULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 2. Definición

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

En el caso de los edificios catalogados se atenderá lo indicado en las fichas que constituyen el Catálogo para la Protección del Patrimonio.

Artículo 3. Clases de condiciones

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

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

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Artículo 4. Definición

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.
2. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

Artículo 5. Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.
3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.
4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 6. Alineaciones

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

Artículo 7. Superficie de parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 8. Parcela mínima y parcela indivisible

1. Parcela mínima es la establecida en el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.
2. Son indivisibles las siguientes fincas y parcelas:
 - a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de parcelas o fincas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva con las dimensiones mínimas exigibles.
 - b) Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.
 - c) Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie cuando esté materializada toda la correspondiente a ésta.
 - d) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.
3. La cualidad de indivisibilidad debe reflejarse obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 9. Rasantes

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

Artículo 10. Segregación de parcelas parcialmente edificadas

La segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será imposible su segregación.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 11. Definición

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

Artículo 12. Referencias de la edificación

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

Artículo 13. Posición de la edificación respecto a la alineación

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

Artículo 14. Separación a linderos

Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio, incluidos sus cuerpos salientes, y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical en dicho lindero.

Artículo 15. Retranqueo

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

Artículo 16. Separación entre edificios

1. Es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores o cuerpos volados dentro de una misma parcela.
2. Se entiende que un edificio cumple una separación determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra fachada o cuerpo volado es igual o superior a dicha dimensión.

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

3. Se exceptúan del cumplimiento de este artículo los sótanos que sean comunes a varios edificios dentro de la misma parcela.

Artículo 17. Fondo edificable

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

Artículo 18. Área de movimiento de la edificación

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

Artículo 19. Tipologías edificatorias

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

- a) **Edificación aislada**, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b) **Edificación entre medianeras**, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
- c) **Edificación agrupada en hilera o adosada**: es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1 :1.
- d) **Edificación pareada**: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y de edificación aislada en los restantes.

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

Artículo 20. Definición

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

Artículo 21. Superficie ocupable

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan y en las ordenanzas de edificación.
2. La superficie ocupable puede señalarse.
 - a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
 - b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.
4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

Artículo 22. Superficie ocupada

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en que se admitan patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en la normativa particular de zona del PGOU o del planeamiento de desarrollo.

Artículo 23. Coeficiente de ocupación

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

Artículo 24. Superficie libre de parcela

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación, en la que no se puede edificar salvo que la normativa zonal señale las excepciones pertinentes.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 25. Definición

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

Artículo 26. 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 y los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela que estén determinados por el planeamiento, así como las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, y la superficie bajo cubierta con altura menor de uno con noventa (1,90) metros.

A los efectos del cómputo de la superficie edificada por planta, la superficie de rampas y escaleras se computará al cincuenta por ciento (50%) en cada una de las plantas a las que sirva.

Artículo 27. Superficie edificada total

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el punto 3 del artículo 43.
3. Los sótanos y semisótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja, garajes, trasteros o instalaciones generales del edificio.

Artículo 28. Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con noventa (1,90) metros.

Artículo 29. Superficie edificable o edificabilidad

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

Artículo 30. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
 - b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

CAPITULO 6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 31. Definición

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

Artículo 32. Aplicación

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente capítulo son aplicables a las obras de nueva planta y reestructuración. Se concretan en la normativa particular de zona del PGOU. En el caso de los edificios catalogados se tendrá en cuenta la necesidad de mantener los valores que les hacen singulares.

Artículo 33. Sólido capaz

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

Artículo 34. Altura de la edificación

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

Artículo 35. Medición de la altura en número de plantas

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

Artículo 36. Medición de la altura en unidades métricas

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:
 - a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. El techo de la última planta puede ser un forjado horizontal o inclinado si conforma el plano de la cubierta del edificio.
 - b) Altura total es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. Salvo que la normativa particular de zona del PGOU establezcan criterios específicos, la medición de la altura en unidades métricas se hará con arreglo a los criterios que se determinan en el siguiente artículo 37 para definir la cota de referencia.

Artículo 37. Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación

1. Cota de referencia es la altitud que sirve como cota cero (0) o nivel de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación, según se determina a continuación según se trate de edificios con alineación obligatoria a vial o exentos.
2. **Edificios con alineación obligatoria a vial.** En los edificios cuya línea de edificación de fachada deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura máxima permitida será diferente para cada uno de los siguientes supuestos:
 - a) En edificios con frente a una sola vía:
 - i) En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera los veinte (20) metros
 - ii) Si sobrepasa esta dimensión se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonamiento de la edificación a partir de los veinte (20) metros de longitud.
 - b) En edificios con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, aplicando el criterio señalado anteriormente.
 - c) Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías.
3. **Edificios exentos.** En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial, la cota de referencia para la medición de la altura será en suelo urbano, la proyección horizontal de la rasante del viario público al que da frente la parcela. En suelo urbanizable, será la rasante natural del terreno.

Artículo 38. Altura máxima

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana.

Artículo 39. Construcciones por encima de la altura

1. Con independencia de la posibilidad de construir planta ático o bajo cubierta según se establece en la normativa particular del PGOU, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima de cornisa:
 - 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 máxima de treinta y cinco grados sexagesimales (35°), no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la cara superior del forjado del que arranca, y ello con independencia de las limitaciones específicas recogidas para la Ordenanza 1 – Conservación Ambiental en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística.

Se admiten las ventanas tipo “Velux” situadas en el mismo plano de la cubierta del edificio, así como las placas solares integradas en el faldón de la cubierta.
 - b) Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la cara inferior del forjado de la crujía donde están ubicados, así como la formación de la cubierta de estos elementos. En los tres (3) metros de retranqueo de la planta ático, no se admitirán cuerpos por encima de la altura máxima de cornisa, salvo la cubrición del segundo tramo de escalera de acceso al ático, arrancando a un máximo de un con cuarenta (1,40) metros por encima de la altura de cornisa y con la inclinación máxima del cuarenta por ciento (40%).
 - c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.
 - d) 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.
 - e) Los paneles de captación de energía solar.
2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.
3. No cabe ningún uso para la terraza sobre el ático salvo el tendido de ropa comunitaria, quedando prohibido su asignación privativa, tanto en propiedad como en uso, a ninguno de los pisos, locales, cocheras, trasteros, etc. que conformen el edificio.

Artículo 40. Altura de piso y altura libre

1. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.
2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 41. Regulación de las plantas de una edificación

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

- a) **Sótano:** Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la cota de referencia.

La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros, ni la altura de piso inferior a dos con cincuenta (2,50) metros.

No cabrá realizar rampa de acceso al sótano salvo para uso de aparcamiento, con las condiciones establecidas en el artículo 143 de esta Ordenanza.

- 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 cota de referencia y el plano de techo por encima de dicha cota. La cara inferior del forjado de los semisótanos no podrá estar a una cota superior a uno con veinte (1,20) metros de la cota de referencia.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de dos con veinticinco (2,25) para la altura libre y dos con cincuenta (2,50) para la altura de piso.

El número total de plantas bajo la cota de referencia, incluidos semisótanos, no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de siete (7) metros medidos desde la cota de referencia. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa particular de zona del PGOU.

No cabrá realizar rampa de acceso al sótano salvo para uso de aparcamiento, con las condiciones establecidas en el artículo 143 de esta Ordenanza.

- c) **Baja:** Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano real o posible y cuyo pavimento esté a una distancia igual o inferior a uno con cincuenta (1,50) metros sobre la cota de referencia.

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

- d) **Entreplanta:** Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja 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.
 - 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 a viario público del edificio, o eventualmente abuhardillada en primera crujía, con aprovechamiento del espacio situado entre la cara superior del forjado de la última planta de piso y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta, con la inclinación máxima determinada para la cubierta en la zona en la que se ubique, arrancando desde el saliente máximo permitido para el alero.
 - g) **Bajo cubierta.** Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta de piso y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada, con la inclinación máxima determinada para la cubierta en la zona en la que se ubique, arrancando desde el saliente máximo permitido para el alero.
2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona la altura libre mínima en plantas sobre la cota de referencia, para locales en que exista actividad permanente de personas, será de dos con cincuenta (2,50) metros.

Artículo 42. Regulación de los entrantes en fachada

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medio en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o de la exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.

Cualquier habitación para la que sea exigible iluminación y/o ventilación natural, requerirá que los huecos abiertos a una terraza entrante los sean en una pared paralela al plano de fachada a calle o patio, y por tanto, con luz recta al espacio abierto.

2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho Interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones de[uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 43. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:
 - a) Se entiende por **balcón** el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
 - b) **Balconada** es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cincuenta (50) centímetros. En esta categoría se incluyen los vuelos de las terrazas en ático.
 - c) Se entiende por **cierro** el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de treinta y cinco (35) centímetros.
 - d) Se entienden por **terrazas** los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.
 - e) Se entiende por **mirador** el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada mas de cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.
 - f) **Cuerpos volados cerrados** son los salientes en fachada con las condiciones de forma establecidas para los miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior podrán sobresalir balcones, balconadas, cierros, miradores y cuerpos volados cerrados con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas. Los cierros en planta baja sólo se permiten en la zona del Conjunto Histórico con las limitaciones que se establecen en la zona de Conservación Ambiental.
3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:
 - Cuerpos volados cerrados y miradores cien por cien (100%)
 - Terrazas cubiertas cincuenta por cien (50%)
 - Balcones y balconadas no computan
4. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá del setenta por ciento (70%) de la longitud de cada fachada, excepto en el ámbito de la Ordenanza nº 1 Conservación ambiental, en el que no podrán superar el cincuenta por ciento (50%). La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos cerrados y miradores no excederá del treinta por ciento (30%) de la longitud de cada fachada.
 - b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.
 - c) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros en salientes de mas de cuarenta y cinco (45) centímetros, pudiendo reducirse la altura libre a tres (3) metros para salientes menores.
5. Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de los linderos laterales y testero una distancia de, como mínimo, dos (2) metros.

CAPITULO 7. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 44. Definición y aplicación

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas
2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en esta Ordenanza Municipal de la Edificación.
3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Artículo 45. Calidad de las construcciones

Las construcciones y edificaciones atenderán en sus soluciones de proyecto a las mejores soluciones de estabilidad, durabilidad, resistencia de materiales, seguridad, aislamiento térmico y acústico, aislamiento de la humedad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Artículo 46. Pieza habitable

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Exceptuando aquellos locales que necesariamente deben carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:
 - a) Dar sobre una vía o espacio libre público.
 - b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 47. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables
2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

Artículo 48. Condiciones de iluminación y ventilación

1. La iluminación y ventilación de las piezas habitables puede ser:
 - a) Natural: cuando la iluminación se produce mediante la luz solar y la ventilación mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
 - b) Artificial o forzada: cuando en la iluminación se utilizan medios artificiales y en la ventilación se utilizan sistemas artificiales de aireación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la iluminación artificial y la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.
2. En locales de uso residencial las piezas habitables deberán tener huecos de iluminación con superficie no inferior a un décimo (1/10) y una superficie practicable para ventilación con superficie no inferior a un veinteavo (1/20) de la planta del local. Se exceptúan de dichas condiciones a los locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros y pasillos.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación. A estos efectos, cuando un proyecto contenga superficies de locales comerciales sin distribución ni destino específico, deberá prever un conducto de ventilación para posibles aseos y una chimenea para salidas de humos por cada cien (100) metros cuadrados construidos. Estos conductos serán de uso exclusivo para los locales comerciales sin que puedan conectarse a los de las viviendas.
4. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS**Artículo 49. Tipos de patios**

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

2. Los patios de luces pueden ser:
 - a) Patio de parcela. Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela. Por su función estos patios pueden ser:
 - i) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar piezas no habitables de la edificación.
 - ii) Patios de luces con el objeto de ventilar e iluminar piezas habitables de la edificación.
 - b) Patio abierto. Es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre público. Cuando tiene su pavimento por debajo de la cota de referencia se denominará patio inglés.
 - c) Patio de manzana. Se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vividero, pudiendo existir viviendas vinculadas al mismo.
3. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de licencia.

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

Se permite la separación de estos patios mancomunados mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un (1) metro.

Artículo 50. Ancho de los patios y altura vinculada a los mismos

1. La anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.
2. Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción. Los aleros de cubierta en patios no podrán tener un saliente superior a treinta (30) centímetros.

3. Los patios deberán mantener su anchura mínima en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.
4. Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos o barandillas de azoteas, o cornisas o aleros de elementos contruidos. Si la última planta está retranqueada en forma de ático un mínimo de tres (3) metros de los laterales del patio no se computará.
5. A los efectos de la regulación de las formas de los patios se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, trazado desde la cara exterior de dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo. No se considerará luz recta aquella que suponga la ventilación e iluminación de una pieza habitable a través de un espacio cubierto, salvo que se realice por medio de un vano ubicado en el cerramiento paralelo a la zona abierta de la terraza.

Artículo 51. Dimensiones mínimas de los patios de parcela

1. Todo patio de luces deberá cumplir las siguientes determinaciones:
 - a) La dimensión del patio será tal que permita cumplir las siguientes dimensiones mínimas en función del uso del local:

USO DEL LOCAL	LUCES RECTAS
PIEZAS HABITABLES (EXCEPTO COCINA)	1/3 H y 3,00 metros
COCINAS Y ESCALERAS	1/5 H y 3,00 metros

- b) La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión mayor establecida en el punto anterior para las luces rectas.
 - c) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendándose a lo establecido en el artículo 49.
 - d) A los efectos de lo recogido en este artículo se entiende como pieza no habitable aquella de superficie mayor a seis (6) metros cuadrados destinada a la estancia esporádica de personas o almacenamiento, tales como cuarto de plancha, oficina, trastero, etc.

2. Ante la necesidad de instalar ascensores en patios de parcela de edificaciones existentes, las luces rectas podrán reducirse a dos (2) metros siempre que en el patio resultante tras la instalación se pueda inscribir un diámetro igual o mayor a los dos (2) metros, con una superficie no inferior a los seis (6) metros cuadrados. En este supuesto se justificará por los Servicios Técnicos Municipales la imposibilidad de instalación en otras zonas comunes del edificio.

Artículo 52. Dimensiones de los patios de luces abiertos

Los patios de luces abiertos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La relación de forma deberá ser de F mayor o igual a uno con cinco (1,5) P, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma.
- b) La profundidad (P) en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cinco (1,5) metros.
- c) El frente mínimo (F) no podrá ser inferior a tres (3) metros, si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

Artículo 53. Accesos a los patios

Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Previa justificación razonada podrá exonerarse el cumplimiento de dicha obligación, siempre que se garantice la obligada higiene.

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

Artículo 54. Definición y aplicación

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

Artículo 55. Dotaciones obligatorias

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

SECCIÓN 1ª: DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS CON CARÁCTER GENERAL**Artículo 56. Dotación de servicio de agua potable**

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso
2. Deberá quedar garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad, bien a través de la red de suministro municipal, u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera de la red Municipal deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de suministro.
3. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 57. Dotación de servicio de saneamiento

1. En las obras de nueva planta, rehabilitación o reestructuración, las aguas pluviales se conducirán al interior de la parcela prohibiéndose tanto el vertido directo a la vía pública como la instalación de bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores.
2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no exista dicha red. En este caso el vertido de aguas residuales deberá hacerse a tanques de depuración compactos de doble cámara (aireación y sedimentación) en los que se consiga la oxidación total por aireación prolongada, o pequeñas depuradoras.
3. Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.
 - b) Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

Artículo 58. Dotación de energía eléctrica

1. Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias.
2. En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

3. En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

Artículo 59. Evacuación de humos

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.
2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de las 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 supramunicipal.

Artículo 60. Servicios higiénicos

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable. En el caso de los locales comerciales se dispondrán los siguientes servicios sanitarios:
 - Hasta cien (100) metros cuadrados un retrete y un lavabo;
 - Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.
2. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos (2) unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

Artículo 61. Dotación de aparcamiento

1. Para los edificios de nueva edificación, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos libres de la misma parcela, nunca en vía pública, con un mínimo de veinte (20) metros cuadrados por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.
2. Según el uso al que se destine el edificio, las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

- a) Uso residencial: en todo edificio de viviendas de nueva edificación se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida y, en todo caso, una por cada vivienda o por cada apartamento.

En edificios o locales destinados a residencia comunitaria la dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

- b) Uso industrial: existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie construida de taller.

- c) Uso terciario:

- Hospedaje: la dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.
- Uso de comercio: se dispondrá una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.
- Uso de oficinas: Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.
- Uso de salas de reunión y locales con espectadores: una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

- d) Uso de equipamiento y servicios públicos: dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

En todo uso legalmente permitido que no figure expresamente relacionado en este artículo, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.

Para los edificios de nueva edificación, la reserva de aparcamiento será, al menos, de una (1) plaza para vehículos automóviles sea cual sea el uso previsto.

3. Para parcelas de uso característico residencial, la dotación mínima de aparcamiento no será aplicable en aquellos edificios situados en solares que no estando incluidos en Unidades de Ejecución y no siendo resultantes de fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumpla además alguna de las condiciones siguientes:
 - Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
 - Tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - Tener una fachada inferior a diez (10) metros.
4. Para las parcelas de uso característico industrial, terciario y equipamiento y servicios públicos, el Ayuntamiento, previo informe emitido por los servicios técnicos municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos en que la tipología del edificio no permita su localización, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
5. En todos los edificios con acceso exclusivo por calle o espacio peatonal, el Ayuntamiento podrá eximir, previo informe técnico, de la dotación de aparcamiento, cuando el acceso de vehículos fuera incompatible con el normal funcionamiento del viario peatonal o espacio libre. Esta exención puede aplicarse también a aquellas calles que por su escasa anchura sea imposible la maniobra de acceso.
6. Cuando de la aplicación de las determinaciones anteriores resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a un medio (1/2) se podrá descontar. Toda fracción superior a un medio (1/2) se computará como una plaza más de aparcamiento.

Artículo 62. Instalación de energía solar

1. Los edificios de nueva edificación y de rehabilitación de edificios existentes contarán con instalación de captación de energía solar de acuerdo con las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación, sección HE-4
2. La instalación deberá prever su integración en el diseño de la edificación, considerando el impacto visual que pueden producir, especialmente, en el ámbito del Conjunto Histórico de Andújar.

Artículo 63. Servicios Postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

SECCIÓN 2ª: OTRAS DOTACIONES**Artículo 64. Dotación de servicio de telecomunicación**

1. Todos los edificios destinados a vivienda colectiva deberán dotarse de las instalaciones de telecomunicación, intercomunicación y recepción de radio – televisión, en las condiciones exigidas por la legislación vigente.
2. En cualquier caso, todas las antenas de telecomunicación, incluidas las receptoras de señal vía satélite, deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que el impacto visual sea menor, y siempre donde dichos elementos sean menos visibles desde las vías, espacios y/o miradores públicos, y que no supongan deterioro y/o lesión sobre los valores históricos, artísticos y/o paisajísticos del entorno, y en especial, sobre las visuales que pudiesen afectar con su implantación.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, las instalaciones de telefonía, radio y televisión se ajustarán a las normas correspondientes de obligado cumplimiento.

Artículo 65. Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos

Cuando la fuente de energía utilizada sea el gas, los combustibles sólidos, o los combustibles líquidos derivados del petróleo, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sea de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.

Artículo 66. Aparatos elevadores

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los siete con setenta y cinco (7,75) metros, desde la rasante de la calle, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

En el supuesto de que el ascensor sea obligatorio, este deberá prolongarse hasta las plantas bajo rasante siempre que en éstas se ubiquen plazas de garaje, trasteros u otras dependencias vinculadas registralmente a las viviendas.

2. En edificios de concurrencia pública de más de una planta será obligatoria la disposición de ascensores para salvar el desnivel, que además serán aptos para su utilización por personas con minusvalías físicas.

3. El número de ascensores a instalar se determinará en función del número previsto de usuarios y del de plantas servidas. Todos los ascensores serán de ascenso y descenso y deberá accederse a los mismos desde todas las plantas del edificio obligados por esta Ordenanza.
4. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera del edificio.
5. En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias. Cumplirán asimismo las condiciones señaladas en el Decreto de la Junta de Andalucía 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

Artículo 67. Instalaciones de climatización

1. En todos los Proyectos de Edificios de nueva construcción que incluyan instalaciones propias de acondicionamiento de aire, ya sean centralizadas o bien individuales, se incluirá un estudio sobre la ubicación de los aparatos y sobre la afección sonora que puedan provocar en los receptores afectados usuarios y no usuarios de estas instalaciones. En los casos de instalaciones generales centralizadas se proyectará la ubicación de estas instalaciones en recintos o espacios calculados acústicamente (castilletes de azoteas, salas de máquinas, etc.). En los casos de instalaciones independientes o individuales no se proyectará en los patios de luces interiores a los que den dormitorios o en las fachadas exteriores de los edificios si no se adecuan a la presente normativa.
2. Los Proyectos de Edificios de nueva construcción que no incluyan instalaciones propias de acondicionamiento de aire deberán, no obstante, prever la ubicación de las máquinas de modo que se adecuen a la presente normativa.
3. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través de la cubierta del edificio o a patio de luces interior de parcela al que no den dormitorios. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público. Los conductos de evacuación se separarán un (1) metro como mínimo de cualquier hueco correspondiente a distinto usuario, elevándose dicha separación a dos (2) metros cuando la salida del aire se produzca directamente al exterior, tanto a patios como a vía pública. Cuando existan marquesinas, balcones o terrazas, la medición de la distancia de los dos (2) metros a huecos correspondientes a distinto usuario, incluirá el desarrollo del saliente de dichos vuelos.

4. Los aparatos de acondicionamiento de aire que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble. Así mismo, los aparatos de acondicionamiento de aire instalados en los balcones o terrazas de los edificios deberán preservarse de las vistas, admitiéndose para ello la colocación de elementos decorativos acordes con el entorno.

CAPITULO 9. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 68. Definición y aplicación

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

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES

Artículo 69. Accesos a las edificaciones

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un octavo (1 :8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso y en cualquier otro edificio de uso colectivo será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.
2. Cuando así se determine en las condiciones de los usos del Título II, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 70. Señalización de edificios y locales

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. En los edificios de acceso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.
3. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

Artículo 71. Puerta de acceso

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.
2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 72. Circulación interior

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

- a) Los portales hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores tendrán una anchura mínima de dos (2) metros.
- b) La distribución de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
- d) Ante la necesidad de instalar ascensores en las zonas comunes del edificio, las dimensiones recogidas en este artículo podrán reducirse hasta los parámetros establecidos por el Código Técnico de la Edificación. En este supuesto, el proyecto justificará dicha reducción, y que las condiciones de seguridad y evacuación quedan garantizadas.

Artículo 73. Escaleras

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales ni otros que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.
2. El rellano intermedio en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de huella será igual o inferior a dieciocho con cincuenta (18,50) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.
3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. En el resto de los supuestos, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinte (120) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.
4. En edificaciones residenciales no se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, mediante lucernario o cualquier otro sistema de iluminación natural que garantice los niveles de iluminación exigibles y siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En el caso de iluminación mediante lucernario la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos, y el hueco central deberá quedar libre en toda su altura, pudiendo inscribirse en el mismo un círculo de diámetro igual a ciento diez (110) centímetros.
5. Ante la necesidad de instalar ascensores en el hueco de escalera de edificaciones existentes, no será de aplicación lo establecido en este artículo. En este supuesto, el proyecto justificará esta excepcionalidad, el cumplimiento del CTE y que las condiciones de seguridad y evacuación quedan garantizadas.

Artículo 74. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros.

Artículo 75. Supresión de barreras arquitectónicas

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

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**Artículo 76. Protección contra incendios**

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en la legislación vigente en esta materia.
2. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 77. Protección contra el rayo

Se podrá exigir la instalación de pararrayos en una edificación cuando esté localizada en una zona en la que no existan instalaciones de protección, o bien cuando por su destino existan riesgos de acciones por rayos.

Artículo 78. Prevención de las caídas

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros de altura o barandilla de un (1) metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) centímetros para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de cinco (5) centímetros y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a doce (12) centímetros
3. La existencia de escalones aislados en zonas de circulación se señalará adecuadamente.

CAPITULO 10. CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 79. Definición

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 80. Aplicación

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva edificación, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en este capítulo.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentran, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA) de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con la Calificación Ambiental establecida en sus artículos 41 y siguientes, y cuantas estén vigentes de ámbito municipal, estatal, o autonómico.

Artículo 81. Compatibilidad de actividades

Para que una actividad pueda ser compatible con usos no industriales no deberá estar incluida en las siguientes situaciones:

- a) Actividades sujetas a Autorización Ambiental Integrada y a Autorización ambiental Unificada del Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- b) Actividades incluidas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

Artículo 82. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas

Las limitaciones por radiaciones electromagnéticas se regirán por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de setiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Artículo 83. Limitaciones por contaminación lumínica, atmosférica y olores

1. No se permite con carácter general:
 - a) El uso de *leds*, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.
 - b) El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.
2. Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en la normativa vigente: Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior y demás normativa de aplicación o que la sustituya. En relación con las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio.
3. Los niveles de inmisión se regirán por lo establecido en el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono y las demás de general aplicación.

Artículo 84. Limitaciones por vertidos y saneamiento

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de una arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves con el objetivo de poder tomar muestras.
2. La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la legislación vigente, como la Ley 10/1998, de 18 de abril, de Residuos, el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre), la Ley GICA y Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero de 2008, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, teniendo como prioridad la reducción de la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje.

No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

CAPITULO 11. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 85. Definición y aplicación

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

Artículo 86. Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de los análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.
4. En los sectores de nueva ordenación, y a través de los oportunos Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según dos aspectos:

- a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías, etc.) como los cerrados (plazas, calles, itinerarios peatonales).
- b) Justificación de los criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

Artículo 87. Fachadas

1. Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones protegidas, se adecuará la composición de la nueva fachada a éstas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.
2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.
4. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.
5. No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol o similares que por sus características de peso y forma de colocación pueda suponer 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 y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento.

Artículo 88. Modificación de fachadas

En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada, incluido el cerramiento de terrazas y balcones, de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio.

Artículo 89. Medianerías

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

Artículo 90. Instalaciones en fachadas

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir mas de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo reformarse los existentes.

Artículo 91. Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de sesenta (60) centímetros.

Artículo 92. Marquesinas

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:
 - a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
 - b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, para todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.
2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a tres con cincuenta (3,50) metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de un (1) metro.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, ni a la vía pública. Su canto no excederá de treinta (30) centímetros.

Artículo 93. Portadas, escaparates y elementos decorativos

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Artículo 94. Toldos

1. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.
2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones de las marquesinas, artículo 92.

Artículo 95. Muestras

Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
- b) En planta baja podrán ocupar únicamente la faja situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de las mismas.
- c) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
- d) En edificios exclusivamente con usos industriales y terciarios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga la finca. También podrá colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

Artículo 96. Banderines

Son los anuncios normales al plano de fachada, tendrán un saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros desde la alineación del edificio y la dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.
- b) En edificios exclusivos con usos industriales y terciarios podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros.

Artículo 97. Rótulos luminosos

Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno.

Artículo 98. Cerramiento de solares y terrenos

1. Los solares deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos con cincuenta (2,50) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.
2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial salvo en aquellos casos en que, y a juicio de los servicios técnicos municipales, la anchura del acerado posibilite la ocupación con estos cerramientos de, como máximo, treinta (30) centímetros sobre el acerado. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres (3) meses, a partir de la recepción de las obras.
3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, en las mismas condiciones del punto anterior. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Artículo 99. Cerramientos en edificación aislada o retranqueada

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:
 - a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

- b) Mediante soluciones diáfanas de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.
 - c) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no 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 trescientos sesenta (360) centímetros de altura máxima, medidos desde la rasante de la calle.
 3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).

Artículo 100. Cerramientos provisionales en locales comerciales

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

Si pasado un (1) mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de quince (15) días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

Artículo 101. Tratamiento de los espacios libres

1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.
2. El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre aunque si se encuentran ajardinados deberán mantenerse y conservarse en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado, y hasta una altura máxima de dos (2) metros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En caso de que se deteriorase o eliminase algún ejemplar podrá exigirse garantía para su reposición por otro de la misma especie o similar y de idéntico porte, antes de la concesión de la licencia de primera ocupación o licencia de apertura de actividad.

Artículo 102. Publicidad en carreteras

1. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no sectorizado.
2. Sólo se autorizarán los siguientes carteles informativos no publicitarios:
 - a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.
 - b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.
 - c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
 - d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 103. Definición

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

Artículo 104. Aplicación

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

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 105. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - A) Vivienda: se distinguen tres categorías:
 - a) **Vivienda unifamiliar:** es el edificio aislado o adosado con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.
 - b) **Vivienda plurifamiliar:** es aquella que se agrupa horizontal y/o verticalmente con otras, formando edificios en los que el acceso se resuelve desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.
 - c) **Vivienda en régimen protegido:** Es la vivienda en tipología unifamiliar o plurifamiliar que goza de algún tipo de protección pública de acuerdo con la legislación vigente, y está sujeta a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.
 - B) Residencia comunitaria: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

Artículo 106. Vivienda y apartamento

Teniendo en cuenta la definición de apartamento que se establece en el artículo siguiente, a efectos del cómputo de la densidad residencial y de las reservas de suelo para equipamiento y espacios libres de uso público en un polígono o sector, se considera que dos apartamentos son equivalentes a una vivienda.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Artículo 107. Programa de la vivienda

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos. No podrá tener una superficie útil inferior a cuarenta (40) metros cuadrados computada según se indica en el artículo 28 excluyendo

terrazas, balcones, tendederos y espacios con altura libre inferior a ciento noventa (190) centímetros.

2. Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de vestíbulo, cuarto de aseo completo y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. La superficie útil será mayor de treinta (30) metros cuadrados y no superará los sesenta (60) metros cuadrados, computada según se indica en el apartado anterior.
3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Estancia. Tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.
 - b) Estancia-comedor. Tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.
 - c) Estancia-comedor-cocina. Tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.
 - d) Cocina. Tendrá una superficie no menor que siete (7) metros cuadrados, de los que dos (2) metros cuadrados pueden corresponder al lavadero. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero. En el caso de apartamentos la superficie de la cocina no será menor de cinco (5) metros cuadrados.
 - e) Cocina-comedor: Tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de doscientos cuarenta (240) centímetros.
 - f) Dormitorio doble: Tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de doscientos cuarenta (240) centímetros.
 - g) Dormitorio sencillo. Tendrá una superficie de seis (6) metros cuadrados. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de doscientos (200) centímetros.
 - h) Cuarto de aseo: En el caso de que la vivienda cuente con un solo cuarto de aseo, tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta.

En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá la superficie y elementos mencionados anteriormente, así como acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

- i) Pasillos: Tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta.
- j) Tendedero: Estará dotado de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, dos (2) metros cuadrados de superficie destinados a tender la ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

En todo caso, todo edificio de vivienda contará con un tendedero común, al menos que la totalidad de las viviendas tengan la posibilidad de tendido de ropa en patio de parcela o azotea.

- k) Vestíbulo: Tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de ciento veinte (120) centímetros.

Artículo 108. Situación de las viviendas

1. No se permiten viviendas situadas en planta bajo rasante.
2. Todas las viviendas deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas Municipales. Además deberá cumplirse una de las siguientes condiciones:
 - a) Dos de las piezas habitables tengan huecos que den a espacios públicos.
 - b) Una de las piezas habitables tenga al menos un hueco sobre espacio público y presente una longitud de fachada de , como mínimo, cuatro (4) metros medidos paralelamente a la alineación exterior, es decir, descontando los tramos de fachada perpendiculares a la alineación exterior que puedan existir al disponer entrantes o patios abiertos de fachada.
3. Ninguna vivienda en edificación colectiva de nueva planta tendrá pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

Artículo 109. Altura de techos de viviendas

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros, admitiéndose hasta un diez por ciento (10%) de la superficie útil con alturas inferiores pero siempre superiores a ciento noventa (190)

centímetros y con la condición de que en cada habitación suponga menos del treinta (30) por ciento de su superficie.

Artículo 110. Accesibilidad a las viviendas

1. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.
2. En edificio de vivienda colectiva el portal, cuando exista, tendrá unas dimensiones mínimas de doscientos (200) centímetros por doscientos (200) centímetros, en el que no podrán ubicarse armarios de instalaciones ni el peldañado de la escalera. Contará con una altura libre mínima de ciento noventa (190) centímetros.
3. Los desniveles se salvarán mediante rampas con las condiciones establecidas por la normativa de accesibilidad, o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrán dos (2) escalares con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos con más de dieciséis (16) peldaños, que tendrán una huella de anchura como mínimo doscientos setenta (270) milímetros y una tabica de altura no superior a ciento ochenta y cinco (185) milímetros.
4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).
5. En promociones de más de treinta (30) viviendas los accesos desde el espacio público exterior se dispondrán de modo que se pueda llegar, al menos, al diez por ciento (10%) de las viviendas, sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras pero pudiendo utilizar ascensor con las características establecidas en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Junta de Andalucía.

Artículo 111. Dimensiones de los huecos de paso

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos un (201) centímetros de altura y de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo o setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA

Artículo 112. Condiciones de aplicación de la residencia comunitaria

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso de hospedaje.

CAPITULO 3. USO INDUSTRIAL

Artículo 113. Definición, categorías y situaciones

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología. Se distingue:
 - a) Producción industrial, incluyendo las actividades incluidas en la Sección D - Industria Manufacturera de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 1.993 (en adelante C.N.A.E.-93) y la producción de películas correspondiente a la subclase 92.111, así como las que cumplieren funciones similares.
 - b) Almacenaje y comercio mayorista. Corresponde a las actividades incluidas en las divisiones 50, 51, 60 y 63, y en las clases 71.1, 71.2, 71.31, 71.32 y 71.34 de la C.N.A.E.-93, así como las que cumplieren funciones análogas.
 - c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que puede llevar aparejada su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluyen las actividades del grupo 52.7 y de las clases 72.5 y 93.01 de la CNAE-93 y las que cumplieren funciones análogas.
 - d) Producción artesanal y oficios artísticos que comprende aquellas actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos al público o a través de intermediarios. Corresponde a las actividades incluidas en la clase 92.31, así como las que lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo incluidas en la Sección D de la C.N.A.E.-93 y las que cumplieran funciones similares.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

CATEGORÍA I: Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes de superficie no mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él de forma que no molesten al vecindario. A título indicativo cabe citar las siguientes actividades:

- a) Elaboración de helados, productos de panadería, pastelería y freiduría
- b) Confección de prendas textiles, elaboración y reparación de calzado, servicios de lavado, planchado limpieza y teñido de ropa

- c) Fabricación de muebles de madera y similar, de escobas, cepillos, brochas y pinceles, tapicería y juguetería
- d) Imprentas y asimilables, estudios y laboratorios fotográficos
- e) Talleres de cerámica, vidrios y derivados
- f) Talleres de ferretería, fontanería, armería, electricidad, joyería, etc
- g) Reparación de electrodomésticos y otros productos de consumo doméstico, de bicicletas, motocicletas y automóviles
- h) Conservación, guarda y distribución de productos, o venta exclusivamente a mayoristas

CATEGORÍA II: Comprende las actividades molestas, insalubres y nocivas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden admitirse contiguas a otros usos no residenciales.

CATEGORÍA III: Comprende las actividades clasificadas como peligrosas que con medidas especiales de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

3. De acuerdo con el Real Decreto 789/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, se consideran las siguientes situaciones:
 - A: El establecimiento industrial ocupa parcialmente un edificio que tiene, además, otros establecimientos, ya sean éstos de uso industrial o bien de otros usos.
 - B: El establecimiento industrial ocupa totalmente un edificio que está adosado a otro u otros edificios, ya sean éstos de uso industrial o bien de otros usos.
 - C: El establecimiento industrial ocupa totalmente un edificio, o varios, en su caso, que está a una distancia mayor de tres (3) metros del edificio más próximo de otros establecimientos.
 - D: El establecimiento industrial ocupa más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.
 - E: El establecimiento ocupa menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.
4. Para que una actividad industrial sea compatible con otros usos no industriales deben cumplir las condiciones que se señalan en el presente Capítulo y en el Capítulo 10 del Título I en lo que se refiere a condiciones ambientales.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE LA INDUSTRIA EN GENERAL**Artículo 114. Dimensiones de los locales**

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades. Quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.
2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán un volumen de al menos doce (12) metros cúbicos por trabajador.

Artículo 115. Protección contra incendios

1. Se cumplirá el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales aprobado por Real Decreto 786/2001, de 6 de julio.
2. De acuerdo con el apéndice 2 del citado Reglamento, en base al nivel de riesgo intrínseco de los establecimientos industriales, no se permite su ubicación en las siguientes situaciones:
 - a) Situación A
 - De riesgo intrínseco alto
 - De riesgo intrínseco medio en plantas sótano o semisótano
 - De cualquier riesgo, cuando el perímetro accesible del edificio sea inferior al veinticinco por ciento (25%) del perímetro del mismo.
 - De riesgo intrínseco medio o bajo en plantas baja y piso cuando la altura de evacuación sea superior a quince (15) metros.
 - De cualquier riesgo en segunda planta bajo rasante o cuando la altura de evacuación en sentido ascendente sea superior a cuatro (4) metros.
 - b) Situación B:
 - De riesgo intrínseco alto cuando la altura de evacuación del edificio en sentido descendente sea superior a quince (15) metros.
 - De riesgo intrínseco alto o medio cuando el perímetro accesible del edificio sea inferior al veinticinco por ciento (25%) del perímetro del mismo.
 - De cualquier riesgo en segunda planta bajo rasante o cuando la altura de evacuación en sentido ascendente sea superior a cuatro (4) metros.
 - De riesgo intrínseco alto nivel 8

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

Artículo 116. Ordenación de la carga y descarga

Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a doscientos cincuenta (250) m², existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m² de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LOS TALLERES DOMÉSTICOS

Artículo 117. Definición y condiciones de los talleres domésticos

1. Se corresponden con las actividades de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, de producción artesanal y oficios artísticos cuya función principal es la obtención o transformación de productos generalmente individualizables. Las actividades se desarrollan por el titular en su propia vivienda.
2. Cumplirán las condiciones establecidas para los locales del uso residencial al que están anexos. Asimismo cumplirán las condiciones de compatibilidad que se señalan en el Capítulo 10 del Título I de la presente Ordenanza.

CAPITULO 4. USO TERCARIO

Artículo 118. Definición y clases

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

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

- d) **Salas de reunión** comprendiendo los bares, restaurantes y cafeterías así como las actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende las actividades de la C.N.A.E.-93 Grupos 55.3, 55.4 y 55.5, y en las Clases 92.33 y 92.34 y cuantas otras cumplieran funciones análogas, excepto las salas de cine o teatro que se encuadran dentro del uso global dotacional, como uso pormenorizado cultural.

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

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

- I) **Salas de Reunión con espectáculos** que engloba las actividades 92.33 y 92.34 de la C.N.A.E.-93 que se corresponden con las consideradas en el Nomenclátor citado como atracciones recreativas y establecimientos de esparcimiento. Se incluye en esta categoría a los Pubs y bares con música.
- II) **Salas de Reunión sin espectáculos.** Comprende exclusivamente los restaurantes, bares y cafeterías encuadrados en los Grupos 55.3, 55.4 y 55.5 de la C.N.A.E.-93, equivalentes a los establecimientos de hostelería del citado Nomenclátor. Se incluyen en esta categoría los locales que, de forma exclusiva o como complemento a la actividad de restauración principal, vendan comida preparada que pueda ser consumida en el exterior.
3. En función de las posibles ubicaciones en relación con el entorno se consideran dos (2) situaciones:
- Situación A: En Planta baja, planta de piso o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no productivos y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.

- Situación B: En edificios exclusivos, entre medianerías o aislados, o en planta baja, planta de piso o semisótano de edificio con usos productivos.

Artículo 119. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial

1. Se considerarán compatibles con el uso residencial aquellos usos terciarios que cumplan las condiciones que se señalan en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de las actividades no incluidas en el uso terciario.
2. Los usos de Comercio y Salas de Reunión que se implanten en edificios con usos residenciales deberán disponer de acceso, escalera y ascensor independiente desde el exterior del edificio, y ello con independencia de que los locales que no sean considerados como de riesgo especial puedan utilizar como salidas de emergencia los elementos de evacuación del edificio residencial, siempre que cuenten con vestíbulo previo, de acuerdo a lo que se establezca en la legislación sectorial.

El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie mayor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.

3. Para que una Sala de Reunión pueda ser compatible en el mismo edificio con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:
 - a) La instalación de maquinaria de climatización o cualquier otra será tal que no se originen vibraciones que se transmitan al resto de la edificación, produzcan aumento de temperatura o emisión de ruidos ni olores a viviendas colindantes.
 - b) El proyecto técnico de adecuación del local recogerá un anexo donde se describa exhaustivamente las instalaciones capaces de provocar cualquier molestia. Este proyecto tendrá la consideración de proyecto de ejecución, no considerándose suficiente el diseño de la instalación, en el caso de que ésta vaya a ser realizada. Si entre las instalaciones recogidas en el proyecto no figura la de climatización, deberá asimismo diseñarse por el técnico redactor en cuanto a discurso de los conductos, ubicación de la maquinaria y expulsión de aire caliente a la vía pública, de forma que se garantice la viabilidad de instalación posterior, que deberá ajustarse al diseño del proyecto.
 - c) Entre la documentación justificativa recogida en el proyecto, en el caso de actividades con música, se incluirá estudio sonométrico que sirva de base al cálculo de los aislamientos acústicos necesarios.

4. A los efectos de la compatibilidad de las Salas de Reunión en el suelo urbano, y con independencia de lo regulado en las Ordenanzas del PGOU en cuanto a usos característicos o compatibles, se distinguen tres (3) zonas para las que se señalan las categorías y situaciones admitidas:
 - a) ZONA A: Es la comprendida por las calles Hermanos Carvajal, La Plaza, San Antonio, Gabriel Zamora y Larga en su tramo comprendido entre c/ Antonio y entrada Mercado de Abastos. Solo se admitirán las Salas de Reunión sin espectáculos en ambas situaciones.
 - b) ZONA B: Resto de suelo con usos característicos residencial. Las Salas de Reunión con espectáculos solo se admiten si no superan los quinientos (500) metros cuadrados construidos y en situación B.
 - c) ZONA C: Suelo con uso característico productivo. Se admitirán las Salas de Reunión en cualquier categoría y situación. Se exceptúan aquellos inmuebles que, aún estando calificados con uso característico productivo, se implanten en zonas con predominio residencial, o que colinden con viviendas.

SECCIÓN 1ª: USO DE HOSPEDAJE

Artículo 120. Condiciones particulares

1. Los establecimientos hoteleros tipo hotel, hostales, pensiones y hoteles turísticos cumplirán lo determinado el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros, en función de su categoría.
2. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en esta Ordenanza Municipal para cada uso pormenorizado.

SECCIÓN 2ª: USO DE COMERCIO

Artículo 121. Dimensiones

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

Artículo 122. Circulación interior

1. En los locales comerciales de la categoría I definida en el artículo 118, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
2. En los locales de las categorías II y III, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.
3. Los locales de aseo no podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
4. Para el acceso de los minusválidos a las distintas plantas se instalará ascensor, rampa o tapiz rodante con las condiciones establecidas en la legislación sectorial al respecto.

Artículo 123. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo en planta baja y piso será de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo, a excepción de los locales de superficie inferior a cincuenta (50) metros cuadrados que podrán rebajar esta altura hasta los doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 124. Ordenación de la carga y descarga

Cuando la superficie de venta alcance los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados se dispondrá dentro del local con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, una dársena que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 125. Pasajes comerciales

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, con una anchura superior a cuatro (4) metros.

SECCIÓN 3ª: USO DE OFICINAS**Artículo 126. Dimensiones**

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

Artículo 127. Circulación interior

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros.
2. Para el acceso de los minusválidos a las distintas plantas se instalará ascensor, rampa o tapiz rodante con las condiciones establecidas por la legislación sectorial vigente.

Artículo 128. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros como mínimo, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 129. Condiciones de los despachos profesionales domésticos

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

SECCIÓN 4ª: USO DE LAS SALAS DE REUNIÓN**Artículo 130. Condiciones particulares**

1. Las Salas de Reunión con espectáculos cumplirán las condiciones establecidas por la legislación sectorial vigente.
2. Las Salas de Reunión sin espectáculos cumplirán las condiciones establecidas para el uso de comercio.

CAPITULO 5. USO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

Artículo 131. Definición y clases

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

Artículo 132. Condiciones de aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello.

2. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación como posición, ocupación, volumen y forma, solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda, en las de reestructuración.
3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en la presente Ordenanza Municipal y en las Normas Urbanísticas las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.
4. Los tanatorios y surtidores de combustible incluidos en el uso pormenorizado de servicios urbanos, además de las condiciones recogidas en cada una de las Ordenanzas para usos compatibles, deberán cumplir las siguientes condiciones de compatibilidad respecto al uso residencial:
 - a) No cabrá su implantación en manzanas que estén calificadas como residencial, o que éste sea su uso dominante en la actualidad.
 - b) No cabrá su implantación en un radio de cincuenta (50) metros de suelo calificado como residencial, o que éste sea su uso dominante en la actualidad.

Artículo 133. Alcance de la calificación dotacional

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro uso de equipamiento y servicios, o espacio libre público, que coadyuve a los fines dotacionales previstos. El uso residencial solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.
2. Cualquiera de los usos dotacionales existentes en parcelas expresamente calificadas como dotacionales podrá ser sustituido por cualquier otro uso de equipamiento y servicios, o espacio libre público, siempre que medie informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio y así se acuerde por el Pleno de la Corporación Municipal.
3. En ningún caso podrá disponerse los usos de cementerio, tanatorio, ni surtidores de combustible para vehículos, en parcelas de uso de equipamiento y servicios, salvo aquellas expresamente destinadas para ellas.
4. La calificación de una parcela para un nuevo uso dotacional, recogido como acción programada en el Programa de Actuación, tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General ni del Programa de Actuación siempre que se destine a otro uso dotacional de los señalados en el punto 3 anterior.

CAPITULO 6. USO DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Artículo 134. Definición y clases

1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Red viaria: espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.
 - b) Garajes - aparcamientos: espacios destinados al estacionamiento de vehículos
 - c) Red ferroviaria: espacio destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.

Artículo 135. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin, así como a los que queden afectados a este uso por el planeamiento de desarrollo.
2. Serán de aplicación también en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU.

SECCIÓN 1ª: RED VIARIA

Artículo 136. Clasificación de la red viaria

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:
 - a) Red Principal: son las vías de alta capacidad, para tráfico exclusivamente motorizado, que distribuyen el tráfico general de la ciudad y de las distintas zonas de la ciudad.
 - b) Red Secundaria: son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.
2. En el suelo urbano consolidado, los planos de Calificación del Suelo determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, completarán esta ordenación, bien con la creación de nuevas vías públicas o bien con accesos para la ordenación interna de manzanas o parcelas.

En el suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo posterior y en el suelo urbanizable, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen y conforme a lo establecido en esta Ordenanza Municipal de la Edificación y con las características de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

3. En la regulación del Suelo No Urbanizable se establece el régimen y medidas de protección de los caminos y carreteras secundarias.
4. Las zonas de dominio público de la A-4 quedarán fuera del ámbito de los planes de desarrollo que se realicen con esta vía, considerándose estos suelos de dominio público como suelos no urbanizables a todos los efectos.

Artículo 137. Condiciones de desarrollo de la red viaria

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de la autovía y de la Red Principal , el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el PGOU. Dichos Planes Especiales podrán alterar las condiciones de trazado, sin que ello implique modificación del PGOU, siempre que no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.
2. La ejecución, reforma o ampliación de las anteriores vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el PGOU, se podrá desarrollar mediante su inclusión en el Plan Parcial del sector de planeamiento donde estén enclavadas. o bien directamente, si la ejecución corresponde a la Administración municipal o a cualquier otro organismo competente, estatal, autonómico o provincial.

En todo caso, precisarán Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto Ordinario de Obras.

Artículo 138. Condiciones específicas de las vías públicas

1. Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.
2. Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre, o bien mediante concesión de explotación o, en su caso, derecho de superficie. En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.

3. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, salvo que las dimensiones u otras circunstancias técnicas lo desaconsejen. Además, siempre que sea posible se proyectarán carriles - bici al menos en las vías de la Red Principal y en viario local de la zona o sector.

SECCIÓN 2ª: GARAJE - APARCAMIENTOS

Artículo 139. Definición y clases de garajes-aparcamientos

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

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

En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.
3. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, la cual podrá condicionarse a la redacción de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias y a la adopción de las medidas correctoras resultantes.

Artículo 140. Utilización de los garajes-aparcamientos

1. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.
2. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en este capítulo, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:
 - a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
 - b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.
3. Se prohíben los cerramientos de reparto interior que tengan por objeto individualizar las distintas plazas de aparcamiento, salvo con proyecto técnico unitario que justifique el cumplimiento de la normativa de aplicación.

Artículo 141. Plaza de aparcamiento

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

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

2. En aparcamientos públicos y mixtos se reservará una plaza para personas con movilidad reducida equivalente al dos por ciento (2%) del número total de plazas de aparcamiento público de que conste, que cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) Estarán situados tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.
 - b) Los accesos de peatones a estas plazas reunirán las condiciones establecidas para itinerarios peatonales.
 - c) Estarán señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad.
 - d) Las dimensiones serán de cinco (5) por tres con sesenta (3,60) metros.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. Para el cómputo de la dotación exigible por el artículo 61 no se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos. A éstos efectos, los pasillos de acceso de los vehículos a las plazas de garaje tendrán el ancho mínimo que se señala a continuación, considerando un ancho de plaza de doscientos veinte (220) centímetros.
 - a) Para aparcamiento en ángulo a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales será de doscientos ochenta (280) centímetros.
 - b) Para aparcamiento en batería a noventa (90) grados sexagesimales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
 - c) Para aparcamiento en línea será de doscientos ochenta (280) centímetros.Estas dimensiones podrán reducirse en los frentes de pasillo a los que no den plazas de aparcamiento.
5. Los estándares de dotación de aparcamiento al servicio de los usos de los edificios figuran en el artículo 61 de la presente Ordenanza.

Artículo 142. Accesos a los garajes-aparcamientos

1. Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro metros con cinco (4,5) metros de fondo, como mínimo, con pendiente máxima del cinco por ciento (5%) en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El 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. En la zona de Conservación Ambiental el acceso podrá reducirse a dos con setenta (2,70) metros de ancho por cuatro (4) metros de largo. En viviendas unifamiliares el acceso podrá reducirse a dos con setenta (2,70) metros de ancho por tres con cincuenta (3,50) metros de largo, con una pendiente máxima del seis por ciento (6%), estableciéndose a estos efectos una distancia mínima de siete con cincuenta (7,50) metros entre la alineación exterior y el plano en el que se ubica el canto del forjado del techo de semisótano en la zona de acceso de vehículos.
2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de estas situaciones:
 - a) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de 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.
 - c) Con su eje a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso.
3. Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio por estar las plazas vinculadas registralmente a las viviendas. Los accesos de estos garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso al garaje sea superior a cuatro (4) metros, debiéndose establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de ochenta (80) centímetros para locales de uso privado, y ciento veinte (120) centímetros para locales de uso público.
4. Para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, en cualquier caso deberá tener una anchura no inferior a seis (6) metros lineales libres en todo su desarrollo, o dos (2) accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas de tres (3) metros.
- En este caso, uno de los accesos podrá sustituirse por un aparato montacoches, con las condiciones recogidas en el siguiente apartado.
5. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada treinta (30) plazas o fracción superior a quince (15), no siendo necesario disponer del espacio de espera que se determina en el apartado anterior 1 de este artículo.

Artículo 143. Rampas

1. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.
2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciocho por ciento (18%), y las rampas en curva del doce (12) por ciento medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también por 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.

Para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, y en los garajes públicos o mixtos la anchura de la rampa será igual o superior a seis (6) metros libres en todo su desarrollo, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas de tres (3) metros. En este caso, una de las rampas podrá sustituirse por un aparato montacoches, en las condiciones recogidas en el artículo 142.5

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

Artículo 144. Altura libre mínima

1. Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a dos (2) metros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen.
2. En su exterior se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que hayan de entrar.

Artículo 145. Condiciones constructivas

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la legislación sectorial.
2. El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente selladas.
3. No podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.
4. Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.
5. La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión.
6. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes.

SECCIÓN 3ª: RED FERROVIARIA**Artículo 146. Definición**

1. La red ferroviaria comprende el conjunto de espacios e infraestructuras, de superficie o subterráneos, reservados al funcionamiento del ferrocarril como medio de transportes de personas y mercancías.
2. La red ferroviaria comprende:
 - a) La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
 - b) La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.
 - c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

Artículo 147. Condiciones de diseño

1. Los elementos y espacios ferroviarios están sujetos al Reglamento del Sector Ferroviario (Real Decreto 3387/04, de 30 diciembre).
2. Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, el establecimiento de servidumbres y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establezca el PGOU y los instrumentos de desarrollo.

Artículo 148. Condiciones de edificación

1. En la zona de vías no se podrá edificar otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.
2. En la zona ferroviaria podrán construirse edificios con uso industrial o de oficinas, directamente vinculados al servicio de funcionamiento del sistema ferroviario. Su edificabilidad máxima será de cero con setenta (0,70) metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo.
3. En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios y servicios complementarios. Su edificabilidad será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo, con una ocupación máxima de parcela del cincuenta por ciento (50%).
4. En todos los casos, se cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establezcan en estas Ordenanzas Municipales.

CAPITULO 7. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 149. Definición y clases

1. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
2. Se distinguen las siguientes clases:
 - a) Áreas públicas: corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo.
 - b) Parques y jardines: corresponde a los espacios con acondicionamiento vegetal destinados al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
3. Las condiciones de uso de los espacios libres públicos se regulan en las Normas Urbanísticas del PGOU como Ordenanza particular del suelo urbano. Dichas condiciones serán de aplicación asimismo a los terrenos que el planeamiento destine a tales fines.