



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUELO APTO PARA URBANIZAR R/2-AR2

NN. SS. de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla)

Promotor: _____ **VERNIER INMOBILIARIA, S. L.**
Arquitectos: Ana Santos Pérez y Luis Alfonso Juli Daza

a + u PONCE DE LEÓN
ARQUITECTURA Y URBANISMO

Plaza de Ponce de León, 5. 41003. Sevilla. Tfno-Fax: 954 21 52 61. E-mail: poncedeleon5@iscall.es

4.- ORDENANZAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO 1: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

SECCIÓN 1. Disposiciones de Carácter General.

Artículo 1.1.1. *Ámbito del Plan Parcial.*

Es el delimitado en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Coria del Río, que se representa en los planos y se describe en la memoria de este documento.

Artículo 1.1.2. *Marco legal y urbanístico.*

El presente plan incluye los contenidos y efectos de los Planes Parciales, definidos en la legislación urbanística vigente.

Desarrolla el Documento de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Coria del Río, de acuerdo con lo previsto en sus determinaciones.

El Plan Parcial constituye el instrumento de ordenación integral de su ámbito, según se define en las presentes ordenanzas, planos y demás documentos del mismo. Sin embargo, las diferentes normativas sectoriales que afectan al sector de planeamiento también han de ser consideradas como instrumentos de ordenación.

Esta normativa sectorial es la siguiente:

- Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado Legislativo 01/2001 de 20 de julio.
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado según el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- Plan Hidrológico del Guadalquivir, aprobado por el Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio.
- Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional.
- Ley de Carreteras del Estado.
- Ley 25/1988, de 29 de de julio.
- Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.

Artículo 1.1.3. *Vigencia y revisión.*

El Plan Parcial tendrá una vigencia indefinida, una vez aprobado definitivamente con los requisitos del marco de competencias vigentes en materia urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, salvo los supuestos de revisión previstos en la legislación vigente.

Artículo 1.1.4. *Modificación del Plan Parcial.*

Podrá procederse a la modificación de aspectos normativos del Plan Parcial cuando los intereses urbanísticos públicos o las necesidades sociales lo exigieran. En los supuestos de modificación deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

Las determinaciones normativas de las modificaciones deberán tener al menos el mismo grado de precisión que los aspectos del presente plan que sean afectados por las mismas.

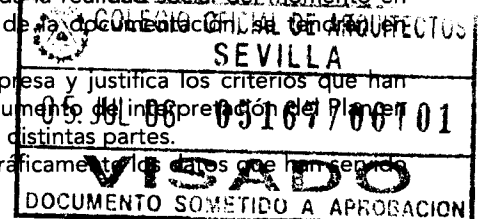
La tramitación de las propuestas de modificación se ajustará al procedimiento previsto para la formulación y aprobación del Plan Parcial, adecuándose en particular a lo previsto en la legislación urbanística vigente y el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.1.5. *Documentación e Interpretación.*

El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

Los documentos del Plan integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del mismo y atendida la realidad social del momento en que se actúa. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus distintas partes.
- b) Planos de información: Tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.



c) Planos de Proyecto: Tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida, con las excepciones que se ponen de manifiesto en los mismos a modo de representaciones no vinculantes.

d) Ordenanzas Regulatorias: Constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan. Las Normas Urbanísticas del planeamiento general actuarán supletoriamente a las determinaciones de este documento.

e) Plan de Etapas: Tiene carácter normativo, determina el orden de prioridades y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

f) Estudio Económico-Financiero: Contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización de cada una de las fases, incorporándose siempre a los instrumentos de ejecución y gestión de las cifras más actualizadas existentes.

Artículo 1.1.6. Instrumentos Complementarios de Ordenación.

Aunque el presente Plan contempla la ordenación del sector con el grado de definición suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas por la L.O.U.A.

Artículo 1.1.7. Parcelaciones.

Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que establezca el Proyecto de Reparcelación.

Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la L.O.U.A.

En ningún caso en los Proyectos de Parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan.

Los Proyectos de Parcelación incluirán entre sus determinaciones, la asignación de la superficie edificable y del aprovechamiento, individualizada a cada una de las parcelas resultantes. Además se reflejarán las condiciones de la parcela o parcelas iniciales.

Artículo 1.1.8. Control Municipal.

El Ayuntamiento, podrá verificar en todo momento y fase, que la ejecución de las obras se realiza en conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado. Para el ejercicio de esta facultad, podrá nombrar un técnico competente que efectúe un seguimiento, inspección y control continuado del ajuste de las obras al Proyecto de Urbanización.

Artículo 1.1.9. Recepción y Conservación de la Urbanización.

Una vez finalizadas las obras de destino público correspondientes a la fase, y en plazo de garantía, la entidad promotora solicitará al Ayuntamiento la recepción de las mismas, que, salvo que por los Servicios Técnicos Municipales sean apreciadas deficiencias en relación a lo proyectado, será llevada a cabo en el plazo de tres meses a partir de la solicitud, en presencia de los representantes legales de la entidad promotora, del Ayuntamiento y del Técnico Director de las obras; levantándose acta de la misma a los efectos oportunos.

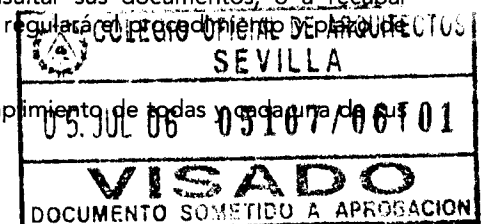
Desde la finalización de las obras, la conservación y mantenimiento corresponde a los propietarios, y a partir de la recepción definitiva, al Ayuntamiento.

Artículo 1.1.10. Efectos del Plan Parcial.

La entrada en vigor del Plan Parcial determina los siguientes efectos:

Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier persona a consultar sus documentos, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación. El Ayuntamiento regulará el procedimiento de publicidad de consulta o información.

Obligatoriedad, lo que supone el deber, legalmente exigible, del cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones.



Artículo 1.1.11. Terminología y Definiciones.

1. **Identidad de términos:** A los efectos de estas N.S. cuantas veces se empleen los términos que en estas Normas Urbanísticas se definen, tendrán el significado que taxativamente se expresa en las mismas, que se recogen en los Artículos que siguen a continuación:

2. **Obligatoriedad de términos:** Los términos establecidos por dichas definiciones son de obligatoria utilización en todo el planeamiento de desarrollo de las N.S.

Sin perjuicio de lo anterior, los planes que desarrollen estas N.S. pueden, en la medida en que ello resulte necesario por insuficiencia de dicha terminología, emplear nuevos conceptos, debiendo determinar en tal caso de forma precisa su significado.

3. **Actividad:** Se denomina actividad al conjunto de procesos en que se concreta un determinado uso en un emplazamiento específico.

4. **Alineaciones:** 1.- Actuales. Son los linderos de las parcelas privadas o públicas con los viarios y espacios libres existentes. 2.- Oficiales. Son las fijadas como tales por las N.S. o los instrumentos subordinados que lo desarrollen, que pueden o no coincidir con las actuales. Son de dos tipos: Alineaciones Exteriores. Son las líneas que fijan la separación entre las parcelas edificables y no edificables de uso público y la que ambas con el viario público, peatonal o rodado. Alineaciones interiores de manzana. Son las que en tipología de edificación cerrada fijan el límite interior de la edificación bien en todas las plantas bien en plantas superiores a la baja (fondo edificable). La ubicación de la edificación dentro de las parcelas edificables vendrá dada por la tipología y las disposiciones sobre retranqueos en relación a las anteriores alineaciones

5. **Altura de la edificación:** Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se medirá en número de plantas y en metros.

A estos efectos no se tendrán en cuenta elevaciones de terreno que puedan desmontarse con posterioridad manteniendo la funcionalidad de la edificación.

6. **Altura de plantas o pisos:** a) Total: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

b) Libre: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente, medida en obra totalmente terminada. En caso de existencia de falsos techos, será la comprendida entre el suelo y el límite inferior de falso techo.

7. **Ancho de solares:** Se denomina ancho de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina fachada. En la normativa correspondiente se determinan la anchura y fachada mínima, entendiéndose por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera la parcela como inedificable.

8. **Bajocubierta:** Se denomina bajocubierta al espacio vacío comprendido entre la cubierta inclinada y la parte superior del forjado de techo de la última planta cuando se habilita para su uso y se ilumina con lucernarios en el mismo plano del faldón de cubierta, distribuidos rítmicamente sin que en ningún caso puedan ocupar más del 25% de la longitud del alero, ni tener una anchura superior a 1,3 m. A efecto de edificabilidad se computará la superficie que tenga una altura libre de 1,70 m o superior.

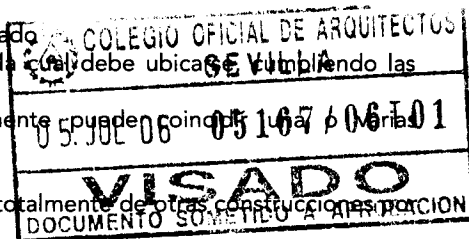
9. **Edificabilidad:** Se designa con este nombre la medida de la edificación en una parcela, zona o área de suelo. Puede establecerse en cifras absolutas (m^2 edificables), por aplicación de cifras relativas mediante un coeficiente o índice en m^2/m^2 o por parámetros formales de la construcción: fondo, altura, ocupación.

La edificabilidad puede ser de dos tipos. Apropiable. La que es susceptible de apropiación por el propietario de la parcela. Denominada Aprovechamiento Patrimonializable (90% del Aprovechamiento tipo en Suelo Apto para Urbanizar, 90% aprovechamientos medio en de la unidad de ejecución en suelo urbano, y 100% del aprovechamiento en suelo urbano no incluido en la unidad de ejecución). Susceptible de construcción: La capacidad máxima del sólido capaz edificable sobre la parcela según Ordenanza. Denominada Aprovechamiento Máximo, o Aprovechamiento lucrativo real.

10. **Edificación cerrada:** Se entiende que una edificación es cerrada (con o sin patio de manzana) cuando está definida por alineaciones exteriores (e interiores en su caso) que conforman una vía pública. Será obligatorio adosarse a los lienzos medianeros de las edificaciones existentes o posibles según el planeamiento en las parcelas colindantes.

11. **Edificación abierta:** Se entiende que una edificación es abierta cuando la alineación exterior delimita exclusivamente la parcela dentro de la cual debe ubicarse cumpliendo las determinaciones de volumen incluidas en la Ordenanza (ocupación, altura, retranqueos... etc). Eventualmente puede coincidir con alineaciones de parcela con alineaciones de viario.

Se consideran tres tipos de edificación abierta aislada: Está separada totalmente de otras construcciones porción



espacios libres. Pareada: Está unida a otra edificación similar constituyendo ambas una edificación abierta. Adosada: Está unida en hilera o greca a otras similares. El conjunto de edificaciones adosadas constituye una edificación abierta, pero no tiene esta consideración cada elemento por separado, que será una edificación cerrada.

12. **Edificio de uso exclusivo:** Aquel que se destina en su totalidad al mismo uso.

13. **Edificios e instalaciones fuera de ordenación:**

Se consideran como tales los erigidos con antelación a las N.S. o Planeamiento Parcial que resultaren disconforme con los mismos. En estos casos se seguirán las determinaciones sobre uso y actuación indicadas en el art. 2.3.4. de estas Normas Urbanísticas.

14. **Espacio libre de parcela:** Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

15. **Finca fuera de línea:** Es aquella en que la alineación oficial corta a las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

16. **Finca remetida:** Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

17. **Fondo máximo edificable:** Se denomina fondo máximo edificable a la distancia máxima desde la alineación exterior, medida en la perpendicular al eje de la calle, a que, en tipología de edificación cerrada puede situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja e incluso, en planta baja, cuando así lo determine la Ordenanza Particular.

18. **Línea de la edificación:** es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados e incluyendo patios) con la rasante del terreno. La posición relativa entre ésta y las alineaciones vendrá dada por las disposiciones sobre retranqueos. Los retranqueos obligatorios para las edificaciones aisladas afectarán a los cuerpos volados, midiéndose siempre el vuelo desde la línea de edificación.

19. **Ocupación máxima de parcela:** Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la superficie total de la parcela.

20. **Parcela inicial:** Parcela de terreno aportada al proceso de equidistribución de beneficios y cargas.

21. **Parcela neta:** Parcela de terreno una vez efectuadas las cesiones exigidas por el planeamiento.

22. **Parcela neta edificable:** Parcela neta en la que se hace efectivo el aprovechamiento concedido por el planeamiento.

23. **Parcelación:** Se entiende por parcelación la división del terreno en lotes cuando, a través de la misma, traten de conseguirse los efectos propios de una acción urbanística.

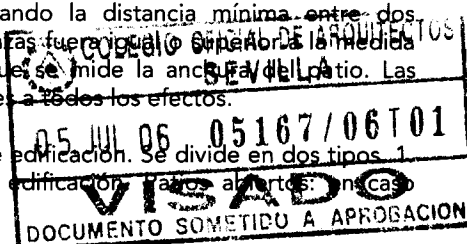
24. **Compensación y Reparcelación:** Se entenderá por compensación y Reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios, en proporción a sus respectivos derechos en desarrollo de los sistemas de actuación de compensación y cooperación.

25. **Regularización de linderos:** Recibe el nombre de regularización de linderos la operación consistente en la redefinición de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes con objeto de conseguir una forma en las parcelas más acorde con el uso a que se destinan. Bastará con la redacción de un documento notarial en el que los interesados reconocen como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades. Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

26. **Patio inglés:** Es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

27. **Patio de manzana:** Se entiende por patio de manzana el espacio delimitado por las alineaciones interiores de la manzana en tipología de edificación cerrada cuando la distancia mínima entre dos alineaciones opuestas, medida en la forma indicada en estas ordenanzas fuera igual o superior a la medida de las alturas máximas permitidas en las dos fachadas entre las que se mide la anchura del patio. Las habitaciones que tengan fachada a dicho patio se consideran exteriores a todos los efectos.

28. **Patio de parcela:** Es el espacio libre situado dentro de la línea de edificación. Se divide en dos tipos. Patios cerrados: cuando todos sus límites están conformados por edificación. Patios abiertos: en caso contrario.



29. Pieza habitable: Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros depósitos y aparcamientos. Los armarios empotrados se entenderán incluidos en la superficie de la pieza habitable desde la que tengan acceso.

30. Planta baja: Es la planta inferior del edificio cuyo techo está a una altura superior a 1,40m por encima de la rasante de la calle o del terreno en contacto con la edificación en la tipología de vivienda unifamiliar o bloque abierto.

31. Portal: Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere

32. Rasantes actuales: Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

33. Oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, definidos en los documentos oficiales vigentes.

34. Retranqueo: Es el ancho de la franja del terreno comprendida entre una alineación y la línea de la edificación. Podrán existir tantos tipos de retranqueos como tipos de alineación se definan en el art. 1.9.4. Asimismo podrán diferenciarse los retranqueos a los diferentes linderos.

35. Semisótano: Planta cuyo suelo se encuentra bajo rasante o terreno en contacto con la edificación y su techo por encima de la rasante o del terreno en contacto con la edificación, hasta una altura de 1,40 m.

36. Solar: Es la superficie de suelo urbano, definida en las presentes Normas Subsidiarias o que resulte de la aprobación de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización correspondientes, apta para la edificación y que reúna los requisitos siguientes: a) Haber cumplido con el requisito de la parcelación urbanística en el caso en que ésta fuera necesaria. b) Tener señaladas alineaciones y rasantes. c) Dispones de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y alumbrado público. d) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a las que de frente. e) Haber cumplido con las obligaciones derivadas del proceso de equidistribución de beneficios y cargas.

37. Sólido capaz: Es el poliedro resultante de aplicar sobre unas parcelas los parámetros especificados en la Ordenanza correspondiente como valores máximos.

38. Sótanos: Son las plantas cuyo techo está por debajo de la rasante

39. Superficie construida computable: 1. Por planta: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta. 2. Total: Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas incluidos bajo cubierta, sótanos y semisótanos excepto cuando estos últimos se destinen a usos de aparcamiento o trastero de dotación obligatoria o servicios e instalaciones del edificio (Caldera, cuartos de máquinas, contadores, etc.) y en la proporción que delimite la Ordenanza General o Particular.

40. Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre el suelo de la parcela, de las líneas exteriores de la construcción utilizable (excluidos casetones, rejas verticales exteriores, cornisas.. etc.) incluso la subterránea y los vuelos cerrados. Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamiento se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición en contrario de la Ordenanza particular de la zona.

41. Uso: Se denomina uso a una actividad genérica cuyas características y exigencias urbanísticas y constructivas permiten aislarla como tipo diferenciable de otras a efectos de regulación normativa.

42. Usos-Tipologías: Se contemplan las siguientes tipologías de usos.

a) En función de la regulación normativa genérica.

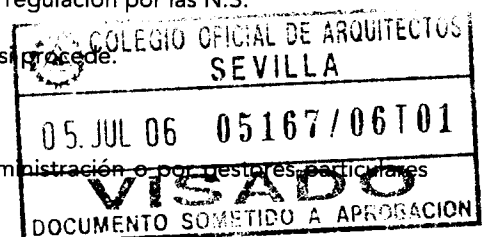
1. Global. Uso de referencia en una zona de las delimitadas por las N.S., síntesis de los diferentes usos pormenorizados existentes en su interior.

2. Pormenorizado. Uso específico contemplado como susceptible de regulación por las N.S.

3. Característico. Uso predominante de una zona o Área de Reparto si procede.

b) En función de la propiedad /uso.

1. Público. Usos y servicios realizados o prestados por la Administración o por gestores particulares sobre bienes de dominio público o privado.



2. Privado. Usos realizados por particulares sobre bienes de dominio privado.

c) En función de su admisibilidad.

1. Uso permitido. Es el que se considera adecuado en una zona delimitada por las N.S.

Se distinguen tres subtipos:

1.1. Uso predominante. Es el uso que se establece como predominante en una zona, en proporción mínima del 70% de su edificabilidad, salvo que la normativa específica de zona indique otra proporción, definiendo el carácter de la misma. Constituye la base para la regulación normativa en la Ordenanza correspondiente.

1.2. Uso compatible. Es el que puede acompañar al uso característico en una misma zona, en proporción máxima del 30%, salvo que la normativa específica de zona permita otra superior y siempre que no altere su carácter. Se permite en tanto complementa al uso o usos predominantes y no desvirtúa el carácter de la zona.

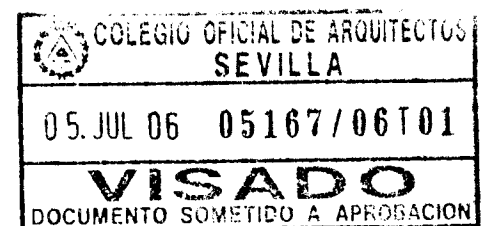
1.3. Uso complementario. El que complementa funcionalmente a otro uso y, por consiguiente, su admisibilidad viene regulada por la del uso al que complementa.

2. Uso Prohibido. Es aquel uso que no es admisible o no se consiente en una determinada zona por ser inadecuado de acuerdo con el carácter que para la misma pretenden las N.S. Debe entenderse que están prohibidos todos los usos que no se permitan expresamente.

d) En función de la coexistencia con otros usos.

1. Uso exclusivo. El que ocupa un edificio o parcela en su totalidad sin que existan otros que no estén funcionalmente ligados al mismo.

2. Uso compartido. Es aquel que coexiste con usos diferentes en un mismo edificio o parcela.



TÍTULO II: NORMAS GENERALES DE LOS USOS.
SECCIÓN 1. Clasificación y Regulación de Usos.**Artículo 2.1.1. Finalidad**

Las presentes Normas Generales tienen por finalidad regular el uso a que han de designarse los terrenos y las edificaciones para la totalidad del término municipal.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de la edificación y su entorno y cuantas deriven de la regulación que corresponda a la zona de Ordenanzas en que se encuentre.

Deberán satisfacer además da normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Artículo 2.1.2. Clasificación.

Los usos globales se encuadrarán en las categorías indicadas en el art.2.1.3. de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 2.1.3. Regulación según clase de suelo.

Las N.S. y las N.U regulan de forma pormenorizadas los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecida para cada zona de ordenanza.

En el Suelo Apto para Urbanizar se regulan también de forma detallada estas condiciones al establecer el aprovechamiento que les asigne las N.S. a cada Sector.

En el suelo no urbanizable se determinan para cada clasificación del mismo definida, los usos admisibles.

Artículo 2.1.4. Compatibilidad y tolerancia entre usos.

En razón a la tolerancia entre usos, pueden establecerse los tipos de uso indicado en el art. 1.8.39, siempre que no se establezcan condiciones más restrictivas en las ordenanzas de cada zona, sobre parcelas netas en suelo urbano de aplicación directa de la normativa de las N.S., y sobre los ámbitos completos cuando se trate de áreas en que las N.S. obliguen a redactar planeamiento posterior.

Actividades permisibles: Solamente podrán instalarse las actividades que, por propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Calidad del Aire (decreto 74/96), y cumplan las Normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 2. Clases de Usos

A los efectos de las N.S., los usos se clasifican en las siguientes clases:

Epígrafe 1. Uso Residencial.**Artículo 2.2.1. Definición.**

Corresponde a las actividades propias del alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el Epígrafe 1, sección 3 del presente Título.

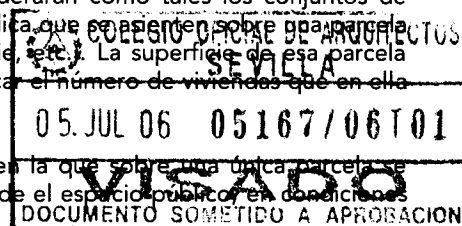
Artículo 2.2.2. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1^ª. Vivienda en edificio unifamiliar, situada en una parcela registral independiente con acceso exclusivo desde la vía o espacio público.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se considerarán como tales los conjuntos de edificaciones de viviendas con acceso independiente desde la vía pública, que se sitúen sobre una parcela mancomunada con servicios colectivos (piscina, área deportiva, garaje, etc.). La superficie de esa parcela mancomunada no será en ningún caso inferior al resultado de multiplicar el número de viviendas que en ella se sitúen por la superficie de la parcela mínima en esta categoría.

Categoría 2^ª. Vivienda en edificio multifamiliar o colectivo. Aquella en la que sobre una única parcela se localizan varias viviendas en un mismo edificio con acceso común desde el espacio público en condiciones



tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Categoría 3^a. Residencia comunitaria. Cuando la residencia esté destinada al alojamiento de estable de personas que no configuren núcleo familiar. En esta definición están excluidos los establecimientos hoteleros de cualquier clase y los inmuebles cuya propiedad pueda ser objeto de división horizontal en piezas residenciales menores.

Artículo 2.2.3. Viviendas con protección pública.

De acuerdo la L.O.U.A., constituye un uso específico dentro del global residencial el asignado a los suelos calificados por las N.S. para viviendas con protección pública en cualquiera de sus clases.

Epígrafe 2. Uso de Servicio Terciario.

Artículo 2.2.4. Definición.

Comprende todas las actividades, de carácter privado o público, que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, como son: los administrativos y burocráticos, comerciales y de ocio, alojamiento temporal, restauración, información, gestión y actividades financieras y seguro.

Artículo 2.2.5. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1^a. Oficinas. Se incluye en este concepto el servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros usos, realizando básicamente a partir de manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se distinguen los siguientes grados:

- 1º Servicios de la administración: que son aquellos en las que el servicio es prestado por la Administración Pública en todos sus niveles.
- 2º Oficinas privadas: cuando en una entidad privada quien presta el servicio.
- 3º Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

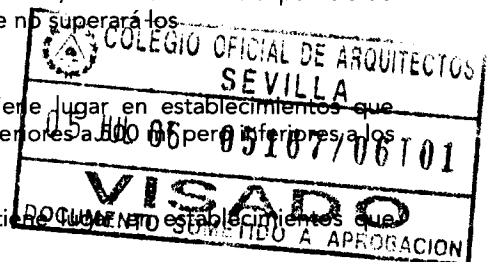
Categoría 2^a. Salas de reunión. Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-conciertos, discotecas, salas de fiestas y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales que practiquen juegos de azar.

A los efectos de la capacidad de espectadores se establecen los siguientes grados y situaciones:

Grado 1º	hasta 50 personas
Grado 2º	hasta 250 personas
Grado 3º;	hasta 500 personas
Grado 4º	hasta 1.500 personas
Grado 5º	hasta 5.000 personas
Situación 1ª	en local o edificio cerrado
Situación 2ª	al aire libre

Categoría 3^a. Comercial: Se incluyen en este concepto las actividades que se destinan a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Se distinguen los siguientes grados:

- 1º **Local comercial:** cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a 500 m² de superficie de venta.
- 2º **Agrupación comercial:** cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centro y complejos comerciales, sin limitación de superficie de venta excepto en relación con la superficie dedicada a alimentación, que no superará los 2.500 m².
- 3º **Medias superficies comerciales:** cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanza superficies de venta superiores a 500 m² pero inferiores a los 2500 m².
- 4* **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) m² de superficie de venta. Se extenderá esta misma consideración a los establecimientos constituidos por agrupaciones de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar la superficie arriba indicada de forma individual consiguen alcanzarla al sumar sus superficies de venta.

Categoría 4ª. Hostelero y hospedaje. Se incluyen los locales y edificios dedicados a alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso hoteles, hostales y edificios de uso análogos, con sus actividades complementarias de apoyo (restaurantes, tiendas, zonas deportivas, alimentación, y juegos) en superficie inferior al 10% del uso específico de que se trata. Quedan expresamente excluidos los aparcamientos turísticos y cualquier otro inmueble cuya área de alojamiento sea susceptible de división horizontal. Se consideran los siguientes grados:

- 1º. Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 3.500 m² de superficie edificable.
- 2º. Establecimientos de 51 a 100 dormitorios y superficie comprendida entre 1.501 y 3.500 m².
- 3º. Establecimientos de 26 a 50 dormitorios y superficie comprendida entre los 501 y 1.500 m².
- 4º. Establecimientos de hasta 25 dormitorios y superficie comprendida entre 201 y 500 m².

Categoría 5ª. Restauración. Cuando el servicio está destinado a facilitar alimentación y/o bebida a los particulares para ser consumida en el establecimiento o remitida con los medios propios del mismo a los domicilios, en los siguientes grados:

- 1º. Bares, cafeterías: ofrecen fundamentalmente bebidas y subsidiariamente alimentación.
- 2º. Restaurantes: ofrecen fundamentalmente alimentación.
- 3º. Comidas a domicilio: su actividad principal consiste en la remisión de bebida y alimentación recién preparada a domicilio, en medios de transporte propios.

Se excluyen de esta categoría las secciones de alimentación preparada que puedan localizarse dentro del uso comercial, así como "Pubs" y "Discotecas" que se incluyen dentro de la categoría de Salas de Reunión.

Epígrafe 3. De Uso Industrial y Almacenamiento.

Artículo 2.2.6. Definición.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según los subusos que se expresan a continuación:

- a) Producción industrial.
- b) Almacenaje.
- c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, incluida su venta al público.
- d) Producción artesanal y oficios artísticos, con venta al público. e) Taller de servicios y reparación del automóvil. f) Oficinas y áreas de exposición.
- g) Comercio mayorista.
- h) Gasolineras-Estaciones de Servicio.

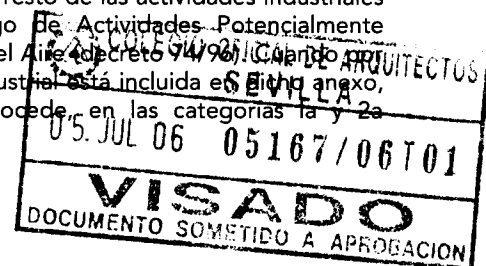
Artículo 2.2.7. Categorías.

Los usos industriales y de almacenamiento se clasifican de acuerdo con su capacidad de asociarse al uso residencial, en los siguientes tipos:

Categoría 1ª. Compatible con el uso residencial. Son aquellas actividades industriales que no se encuentran incluidas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera del Reglamento de Calidad del Aire (decreto 74/96), sin perjuicio de la adaptación que sufra derivada de la legislación posterior.

Categoría 2ª. Molestas para el uso residencial. Son todas aquellas actividades que incluidas en el apartado superan los parámetros fijados. Se encuentran definidas en la Relación de Actividades Exentas de por la Comisión Central de Saneamiento (Artículo 7º del Decreto 840/1966 de 24 de marzo).

Categoría 3ª. Incompatible con el uso residencial. Corresponde con el resto de las actividades industriales no incluidas en los apartados anteriores y definidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, anexo 1 del Reglamento de Calidad del Aire (decreto 74/96). Cuando por los medios técnicos se eliminen las causas por las que una actividad industrial está incluida en el anexo, determinada del Reglamento, el Ayuntamiento podrá incluirla, si procede, en las categorías 1ª y 2ª anteriormente expuestas.



Epígrafe 4. De Uso Dotacional-Equipamiento Colectivo.
Artículo 2.2.8. Definición.

El uso dotacional sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación y enriquecimiento cultural, así como a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales, incluido garaje-aparcamiento.

Artículo 2.2.9. Clases.

Se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

E. Educación: que comprende la formación de las personas mediante la enseñanza, colegios, guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

C. Cultura y ocio: que comprende la conservación y trasmig conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como del ocio y el recreo mediante las siguientes actividades: teatro, circo, zoológico, espectáculos deportivos, etc.

S. Sanitario y asistencial: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen ambulatorio u hospitalario y los servicios asistenciales para el bienestar social.

D. Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte y al desarrollo de su cultura física (gimnasio, etc.)

R. Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos, templos, iglesias, centros parroquiales y conventos.

S.U. Servicios Urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a) Garaje-aparcamiento del automóvil de acceso público.

b) Mercados de abastos y centros de comercio municipales mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

c) Servicios urbanos que cubren la salvaguardia de personas y los bienes (bomberos, policía, etc), mantenimiento y limpieza de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos.

d) Acuartelamiento e instalaciones de los cuerpos y fuerzas armadas.

e) Cementerios.

S.I. Servicios infraestructurales: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, residuos sólidos, telefonía, etc. así como servicios adscritos a la red viaria. Habrá de considerarse en los casos pertinentes la existencia de zonas de protección de infraestructuras .

Artículo 2.2.10. Viviendas sujetas a régimen de protección pública.

Las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública no se considerarán dotación pública o equipamiento.

Epígrafe 5. De Espacios Libres.
Artículo 2.2.11. Definición.

Son usos de espacios libres las actividades que se desarrollan en los terrenos destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la mejora de las condiciones ambientales de los espacios urbanos, la protección y aislamiento de las vías de tráfico rodado, al desarrollo de juegos infantiles, y en general, la mejor de las condiciones estéticas de los núcleos urbanos. Podrá ser público o privado.

Artículo 2.2.12. Clases.

Según las características del terreno donde se desarrollen, se distinguen las siguientes clases:

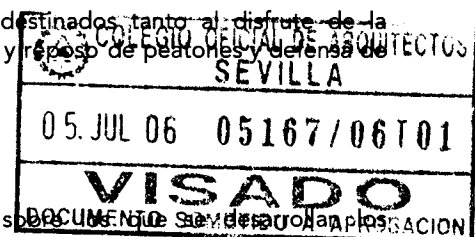
a) Parque urbano, que corresponde a los espacios abiertos y ajardinados destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

b) Parque deportivo, que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

c) Jardín, que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno y reposo de peatones y defensa de la red viaria.

Epígrafe 6. Del transporte y las Comunicaciones.
Artículo 2.2.13. Definición.

Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios



movimientos de las personas y vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados.

Artículo 2.2.14. Clases.

En Coría del Río este uso tiene una única clase:

Red viaria: cuando 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 (autobuses, microbuses, taxis, etc.) así como el estacionamiento y guarda de estos vehículos (Estaciones de Autobuses, etc).

SECCIÓN 3. Condiciones Generales de cada uso.

Epígrafe 1. Del Uso Residencial

Artículo 2.3.1. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación.

Las viviendas con Protección Oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado y la Junta de Andalucía las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

Artículo 2.3.2. Vivienda exterior.

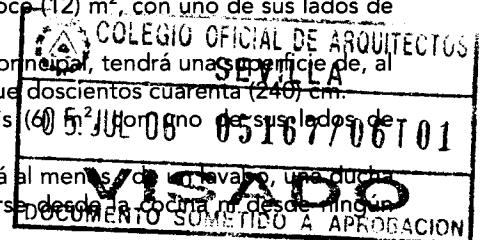
Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y al menos uno de los huecos, correspondiente a la estancia-comedor, recaerá sobre calle, espacio libre público, espacio privado en contacto con la vía pública, patio abierto a la vía pública o patio de manzana. Los patios o espacios privados a los que abran piezas de la vivienda tendrán en todo caso una anchura mínima de un tercio de su altura, y en todo caso dicha anchura y las luces libres serán mayores de tres (3) m. En caso de planta irregular, siempre deberá poder inscribirse en planta un círculo de tres (3) m. de diámetro. La altura del patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramento más altos de la edificación que individualmente o en conjunto delimiten el perímetro cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.

Artículo 2.3.3. Programa de la vivienda.

Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero. Su superficie útil no será inferior a treinta y seis (36) m².

Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

- 1. Estancia:** tendrá una superficie útil mínima de doce (12)m²; uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) cm.; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) m.
- 2. Estancia-comedor:** tendrá una superficie mínima útil de catorce (14) m² cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.
- 3. Estancia-comedor-cocina:** Tendrá una superficie útil mínima de veinte(20)m², cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.
- 4. Cocina:** tendrá una superficie mínima de seis (6) m²; uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) cm. Dispondrá de un fregadero.
- 5. Cocina-comedor:** tendrá una superficie mínima de ocho (8) m², cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de dos (2) m.
- 6. Dormitorio principal:** tendrá una superficie mínima de, al menos, doce (12) m², con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) cm.
- 7. Dormitorio doble:** cuando hay algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos, diez (10) m², con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) cm.
- 8. Dormitorio sencillo:** tendrá, como mínimo, una superficie de seis (6) m² con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) m.
- 9. Cuarto de aseo:** tendrá una superficie no menor de (3) m². 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 otro espacio de uso común.



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 acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

10. Armario ropero: la vivienda contará con armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para la que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro:

Nº DORMITORIOS	LONGITUD (m)
1	1,20
2	1,80
3	2,60
4 o más	3,40

11. Pasillos: tendrán una anchura mínima de noventa (90) cm. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta y cinco (75) cm, siempre que su longitud no supere los treinta (30) cm y en ningún caso enfrentados a una puerta.

12. Tendederos: salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un (1) dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos dos (2) m² de superficie destinados a tender 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.

13. Vestíbulo: tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) dm² y un lado libre mínimo de ciento diez (110) cm.

Artículo 2.3.4. Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) cm.

Artículo 2.3.5. Dimensiones de los huecos de paso.

1. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dim de doscientos un (201) cm de altura y ochocientos vej de anchura.
2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de piezas de la vivienda será de ciento noventa y dos (192) cm de altura, de seiscientos veinticinco (625) mm de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) mm para el resto de las piezas.

Artículo 2.3.6. Accesos comunes a las viviendas.

Los espacios comunes que den acceso a una o más viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

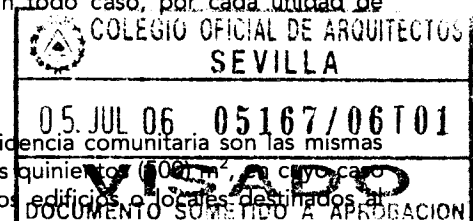
- Los pasillos y escaleras tendrán entre paramentos verticales una distancia mínima de 1,10 m. Las puertas de acceso al inmueble (portales) dispondrán de un hueco practicable mínimo de 1,30 m.
- Los desniveles, escaleras o rampas cumplirán las condiciones siguientes:
 - Rampas: pendiente máxima 6%
 - Escaleras: anchura mínima en todo su recorrido 1,10 m. Los rellanos no podrán ser partidos ni compensados.

Artículo 2.3.7. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² y en todo caso, por cada unidad de vivienda.

Artículo 2.3.8. Residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) m², cuyo caso les serán de aplicación complementariamente las correspondientes a los edificios o locales destinados a...



hospedaje.

Epígrafe 2. Del Uso de Servicio Terciario.

Artículo 2.3.9. Condiciones de las oficinas.

- 1. Accesos interiores.** Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento veinte (120) cm.
- 2. Escaleras.** El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) m² de superficie del piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) m², y se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.
- 3. Ascensores.** Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) m., se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) m² sobre su altura.
- 4. Altura libre de pisos.** La distancia mínima de suelo a cara inferior del forjado será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) cm como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las Normas de aplicación en la zona en que se encuentren.
- 5. Aseos. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:** hasta doscientos (200) m², un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) m² más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.
En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o un espacio intermedio.
En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.
- 6. Aparcamientos:** Se dispondrán como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie de oficina cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) m².
- 7. Condiciones de los despachos profesionales domésticos:** Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que están anexos.

Artículo 2.3.10. Condiciones de las salas de reunión.

Cumplirán las condiciones del comercio (Art. 2.3.12) y las establecidas en el Reglamento General de la Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 2.3.11. Condiciones de hostelería, hospedaje y restauración.

- 1. Dimensiones.** Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a ciento veinte (120) cm.

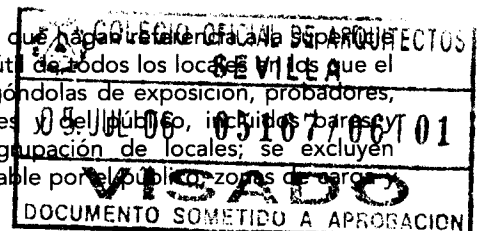
Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de vivienda

Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas familiares.

- 2. Ascensores.** Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) m se dispondrá un aparato elevador al meno para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) m² o fracción superior a doscientos cincuenta (250) m², por encima de dicha altura.
- 3. Aseos.** Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada doscientos (200) m² de superficie útil. Por cada cien (100) m² más, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) m² adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) m², un lavabo.
- 4. Aparcamiento.** Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

Artículo 2.3.12. Condiciones del comercio.

- 1. Dimensiones.** A los efectos de la aplicación de las determinaciones que se refieren a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales 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 de clientes, incluidos pasillos, 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



descarga y a los de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de diez (10) m², y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2. Circulación interior. En los locales comerciales de grado 1º todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) m, los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos mediante rampas o escaleras.

En los locales de grado 2º, 3º y 4º los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) cm; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos. Se adaptarán los locales a la normativa en vigor sobre supresión de barreras arquitectónicas.

3. Escaleras. El número de escaleras entre cada dos pisos serán de una por cada quinientos (500) m² de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) m², con una anchura de, al menos, ciento veinte (120) cm., que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

4. Ascensores. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) m se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) m² por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

5. Altura libre de pisos. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) cm como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalasen las Normas de aplicación en la zona en que se encuentre, siendo siempre de doscientos setenta (270) cm como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

6. Aseos. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios, hasta doscientos (200) m², un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) m² adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Los aseos de los comercios de grado 2º podrán agruparse manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

7. Aparcamientos. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie comercial en los grados 1º y 2º, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) m², en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) m².

Para los comercios de grados 3º y 4º, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) m² de superficie comercial.

8. Ordenación de la carga y descarga. Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) m² o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) cm que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) m² o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) m 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.

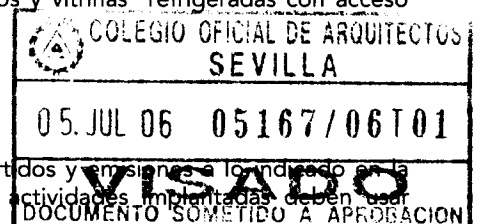
9. Pasajes comerciales. Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje que tendrá acceso para el público por ambos extremos, con una anchura superior a cuatro (4) m en todo su recorrido.

10. Almacenaje de productos alimentarios. Los locales destinados al comercio de alimentos frescos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías y con una dimensión mínima de tres (3) m². Podrá sustituirse esta superficie por la equivalente en planta y volumen mediante armarios y vitrinas refrigeradas con acceso directo del público.

Epígrafe 3. Del Uso Industrial y Almacenamiento.

Artículo 2.3.13. Condiciones Generales.

Con carácter general, en los usos industriales se estará para los vertidos y emisiones a lo indicado en la legislación ambiental vigente en cuanto a valores tolerables. Las actividades implantadas deben usar



preferentemente energía eléctrica, y en su defecto combustibles de bajo poder contaminante; usar sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios; optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales; y procurar el buen estado de los motores. No se permitirán patios interiores en los edificios destinados a uso industrial, y en las industrias situadas en parcelas entre medianeras la edificación se adosará a todas las lindes con las excepciones que se indiquen a continuación.

En las zonas de suelo urbano y apto para urbanizar que no posean la calificación específica de industrial, quedará expresamente prohibida la implantación de las siguientes actividades:

- Actividades incluidas en los anexos 1º o 2º de la Ley 7/94, de Protección Ambiental.
- Actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5 párrafo 2º, 6, 24, 25, 26, 27 29 párrafo 1º, 30, 31, 32, 34 del anexo 3º de la citada Ley 7/94.
- Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la atmósfera que figura como Anexo I del Reglamento de la Calidad del Aire.

Las implantaciones de actividades incluidas en los puntos 8,9,10,11 del anexo 3º de la Ley 7/94 en suelo o apto para urbanizar de uso global residencial queda condicionada a la efectiva constatación del cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (N.E.E.), Niveles Acústico (N.A.E.), y las exigencias de aislamiento acústico derivadas del la Calidad del Aire (Decreto 74/96, de 20 de febrero).

Las colindancias entre parcelas calificadas específicamente como industriales y suelo urbano o apto para urbanizar residencial se resolverán de acuerdo con el régimen de exclusiones que indica en el párrafo anterior. Las actividades ya implantadas que resulten disconformes con este régimen se considerarán fuera de ordenación.

Artículo 2.3.14. Condiciones de la industria compatible con el uso residencial (Categoría 1').

1. En planta baja de edificios:

- En edificios de uso característico residencial o terciario, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre de quince (15) cm, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

- Su superficie máxima construida será de 150 m², suma de la superficie de todos los locales destinados a la actividad productiva y almacén.

- La potencia máxima utilizada será de 10 C.V.

- Los niveles sonoros se adaptarán a lo dispuesto en el Reglamento de la Calidad del Aire. Los vertidos y emisiones se adaptarán a lo determinado en la legislación vigente.

2. En edificios exentos:

- La parcela máxima será la que señala la zona o sector en que se ubique.

- La parcela mínima la permitida en la zona o Sector en que se ubique.

- Altura de la edificación, la de la zona en que se ubique.

- Los niveles sonoros se adaptarán a lo dispuesto en el Reglamento de la Calidad del Aire. Los vertidos y emisiones se adaptarán a lo determinado en la legislación vigente.

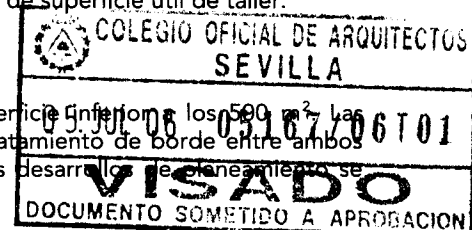
3. Servicios y dotación requeridos:

- Servicios de aseo: Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10).

- Accesibilidad y dotación de aparcamiento: Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública, y cuando la actividad precise el estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) m² de superficie útil de taller.

Artículo 2.3.15. Condiciones de aplicación para las categorías 2º y 3º.

No podrán desarrollarse actividades de este tipo en parcelas de superficie inferior a los 500 m² las colindancias entre usos industriales y residenciales deberán incluir un tratamiento de borde entre ambos usos, mediante distanciamiento y ajardinamiento. En el caso de nuevos desarrollos de planeamiento se concentrarán los espacios verdes de cesión en torno a estos límites.



Para la ejecución será necesaria la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos para el conjunto y cada uno de sus partes las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como unidad de producción o almacenaje.

Las condiciones de posición de los edificios en la parcela serán las que se señalen en las condiciones generales.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m², la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) m. Para parcelas de 1.000 m² o fracción se duplicará.

Habrà de cumplirse las condiciones de ocupación, higiénicas, de forma y seguridad que se establecen para la edificación en la zona, no pudiendo superarse, en ningún caso, la altura máxima que se hubiese establecido

No podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior.

Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen. Los niveles sonoros se adaptarán a lo dispuesto en el Reglamento de Calidad del Aire. Los vertidos y emisiones se adaptarán a lo determinado en la legislación vigente de aguas. Será necesario obtener la autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar el Dominio Público Hidráulico (art. 100 108 de la Ley de Aguas, RDL 01/2001 de 20 de julio). Se excluyen los efectuados al río Guadalquivir, cuya competencia es de la Consejería de Medio Ambiente.

Los locales de oficinas permitidos cumplirán las condiciones de los locales vivideros.

Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros o su fracción. Se dispondrán, asimismo, de un cuarto vestuario con taquillas personales.

Accesibilidad y dotación de aparcamiento: Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública, y cuando la actividad precise el estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) m² de superficie útil de taller.

Artículo 2.3.16. Dimensiones y condiciones de los locales.

1. Superficie. La superficie a ocupar por una industria viene fijada por la suma de las superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.

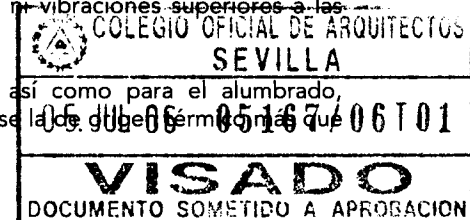
Se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, aunque tengan acceso independiente a los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie de ocho (8) m² y un volumen de 20 m³ por cada uno de ellos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación natural o artificial. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias se fijarán por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionase correctamente.

2. Escaleras. Las de circulación general cumplirán las condiciones de las de la vivienda, con un ancho mínimo de un metro.

3. Construcción. Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones superiores a las indicadas en la legislación ambiental en vigor.

4. Energía eléctrica. Para el movimiento de la máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de gas, petróleo, etc. en los casos de emergencia.



La potencia electromecánica está determinada por la suma de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a 113 CV cuando el número de estas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para la elevación de agua y aire comprimido y, en zonas industriales, la destinada a la conservación de alimentos o géneros. Cuando en un mismo taller se desarrollen actividades comprendidas en diversas categorías de la reglamentación ambiental en vigor, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederán al específico que le corresponda.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación deberá montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero específico por cuenta del titular de la actividad.

La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO₂ inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores ni constituir un elemento discordante en la composición.

5. Instalaciones contra incendios. Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, según lo señalado en la Normativa Básica correspondiente (NBE-CPI-1.996).

Epígrafe 4. Del Uso Dotacional y Equipamiento Colectivo.

Artículo 2.3.17. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y en las que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación-posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

Artículo 2.3.18. Alcance de la calificación dotacional.

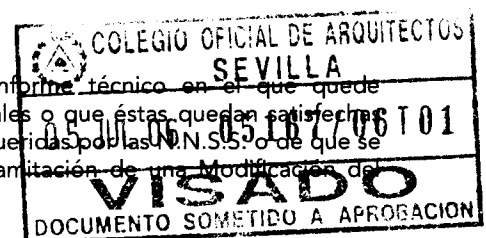
La calificación pormenorizada o el señalamiento de una acción programada para un uso detalladamente cualificado tienen el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaran su alteración, no será considerado modificación de las N.S. si se mantiene el uso dentro del mismo tipo de la clasificación del equipamiento que se establece en el Artículo 2.2.9.

Artículo 2.3.19. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, junto con el uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos.

Artículo 2.3.20. Sustitución de los usos dotacionales existentes.

Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio. En el caso de que se estén cumpliendo dotaciones requeridas por las N.N.S.S. o de que se trate de dotaciones legalmente obligadas, será además precisa la tramitación de una Modificación de Normas Subsidiarias.



Artículo 2.3.21. Edificaciones especiales.

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedentes la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima y retranqueos. Esta excepcionalidad solo será aplicable a las dotaciones públicas.

Artículo 2.3.22. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.

1. Los usos dotaciones dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas de capacidad.

b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada cincuenta (50) m² de superficie de venta.

2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

Epígrafe 5. Del Uso de los Espacios Libres.**Artículo 2.3.23. Parques urbanos y jardines.**

Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder su carácter.

Los parques de superficie superior a diez (10) hectáreas contarán con juegos infantiles, juegos libres y áreas de deporte no reglado.

Los parques de superficie menor de diez (10) hectáreas tendrán las mismas características salvo que, en ellos, no se podrá edificar.

Los parques de superficie menor que dos (2) hectáreas contarán con juegos infantiles y deberán disponer su arbolado preferentemente en hileras. En ellos no se podrá edificar.

Los jardines públicos tendrán una superficie no menor de mil (1.000) metros cuadrados en el caso de los de nueva creación, y se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas. Dispondrán de juegos infantiles, planos de arena ó agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Epígrafe 6. Del Transporte y las Comunicaciones.**Artículo 2.3.24. Aplicación.**

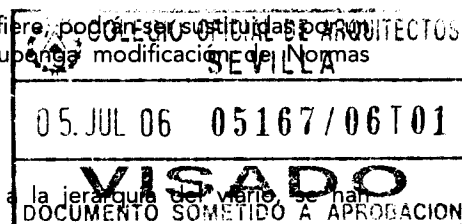
Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica de las N.S. en los planos de Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable (O), Infraestructura, y en las fichas particulares de las Unidades de Ejecución.

Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

Las normas de este epígrafe, en cuanto a viales de nueva ejecución se refieren, podrán ser sustituidas por el Reglamento Municipal de Proyectos de Urbanización sin que ello suponga modificación de las Normas Subsidiarias.

Artículo 2.3.25. Jerarquización de la red viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han



considerado los siguientes rangos:

a) Red viaria supramunicipal (sistema general), que sirven fundamentalmente para desplazamientos interurbanos, con o sin separación de calzadas para cada sentido. Esta red incluirá a la futura autovía SE-40. En el caso concreto de esta autovía, las zonas de protección y afección se ajustarán a las determinaciones de la legislación sectorial en vigor.

b) Vario principal (sistema general), que configura la estructura viaria de primer orden y sirve para desplazamientos de largos recorridos dentro del municipio. Su ancho entre alineaciones opuestas no será inferior a veinte (20) metros. Dispondrá de aparcamiento y arbolado en las dos aceras. El ancho mínimo de las aceras será de 2,50 m cada una. En los casos en que este tipo de viario recorra el borde de un cauce (arroyo Riopudio), el ancho mínimo indicado se medirá desde la alineación de la edificación hasta el borde del cauce canalizado, sin perjuicio de otras limitaciones que puedan imponerse por razones de protección del cauce.

c) Vario secundario, cuya función principal es canalizar el tránsito hasta las actividades. El ancho mínimo entre alineaciones opuestas no será inferior a 10m, en las áreas residenciales y de 15m. en las no residenciales. Dispondrán de aparcamiento en una acera y arbolado en las dos. El ancho mínimo de aceras será de 1,25m. cada una en áreas residenciales y 2,50 m. cada las no residenciales. No se permitirán en ningún caso las calles en fondo de saco.

Artículo 2.3.26. Dimensiones y características

El viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley de Carreteras. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que las N.S. establecen.

Artículo 2.3.27. Condiciones de diseño de las vías de la red supramunicipal.

Se diseñarán con arreglo a su normativa específica y a lo que dispongan las Normas e Instrucciones de aplicación que dimanen de los Organismos competentes de la Administración del Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan, en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento, se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de las N.S. siempre que no se modifique la dotación total de aparcamiento o se altere el nivel jerárquico de la vía en cuestión. En el caso de la futura Autovía SE-40, la ordenación del Plan Parcial correspondiente al sector nº 6 de Suelo Apto para Urbanizar tendrá en cuenta las correspondientes reservas y condiciones de diseño.

Artículo 2.3.28. Condiciones específicas de las calles particulares.

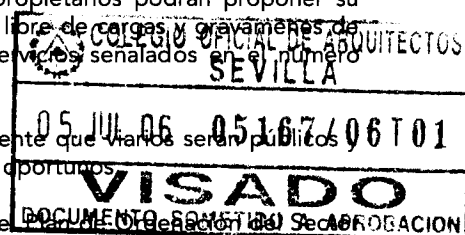
Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Deberán tener entrada y salida por dos calles distintas, o si lo hacen a la misma vía, la distancia entre ejes de la entrada y salida, no será inferior a 30 m. Se prohíben los fondos de saco.

Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

Las autoridades municipales están facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares y su inspección y vigilancia regulando el de las misma conforme a las necesidades de la ciudad. La utilización pública no implica la propiedad pública de la vía. Los propietarios podrán proponer su entrega y conservación al ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberá estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

Los instrumentos de desarrollo del planeamiento deberán definir claramente que viarios serán públicos y cuales privados, procediéndose a las cesiones por los mecanismos legales oportunos.

Si, con posterioridad a la apertura de una calle particular, se modificase e



en el que se encuentren incluidas,, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

Artículo 2.3.29. Dimensiones y características de las sendas públicas.

Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1 %) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) cm. de longitud mínima, pendiente del ocho por ciento (8%) y huellas de treinta (30) cm.

c) Cuando por haber un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas. En este caso podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) cm, contrahuella mínima de dieciséis (16) cm, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) cm.

Las escaleras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) cm, se acompañarán de alineaciones de árboles.

Artículo 2.3.30. Calles de tráfico compatibles.

Son aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.

Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera, por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente separen el espacio peatonal del vehículo deben interrumpirse cada veinticinco (25) m. de manera perceptible para el usuario.

Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

Las entradas y salidas de estas calles deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente.

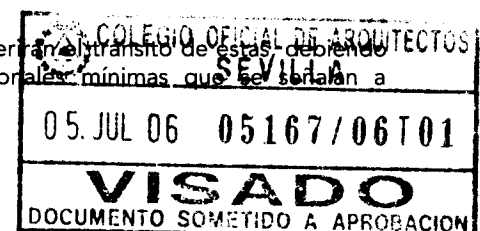
Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) m.

Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

Artículo 2.3.31. Estacionamientos en la vía pública.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán en el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se detallan a continuación.

- Unidireccional (a uno o ambos lados):
 - Aparcamiento en línea, tres (3) m.



- Aparcamiento en batería, cinco (5) m.
- Aparcamiento en espina, cuatro (4) m.

- Bidireccional:
 - Aparcamiento en línea, cuatrocientos cincuenta (450) cm.
 - Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) cm.
 - Aparcamiento en espina, quinientos (500) cm.

Entre las plazas de aparcamiento se plantarán árboles que, además de apodar sombra, disciplinen la posición de los vehículos.

Artículo 2.3.32. Aparcamientos públicos.

a) Definición y Clases. Aparcamientos públicos son los espacios, en contacto con la red viaria destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

Pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos, como en superficie.

b) Aplicación. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.

La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará, también, por la existencia real del déficit a paliar, por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que las N.S. fijen en el caso de que no hubiese alcanzado el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiese causar.

c) Accesos. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) m². Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) m² deberán contar al menos con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados. Entre seis mil (6.000) m² y diez mil (10.000) m², el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.

Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los acceso propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales salvo si su trazado en planta es rectilíneo.

Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) m². La comunicación entre plantas, si las hubiese, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) cm y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) m, debiendo disponerse al menos dos (2) ascensores, y otro más por cada mil (1.000) m² en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) m².

Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) m; para plantas superiores a dos mil (2.000) m² deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.

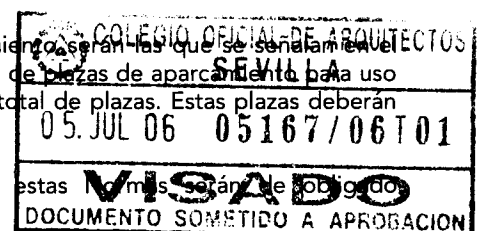
Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) m.

Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos medida al lo largo del eje del carril interior en caso de ser en curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) m.

La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) m. por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) cm.

d) Plaza de aparcamiento. Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las que se señalan en el Artículo 3.8.22. En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente.

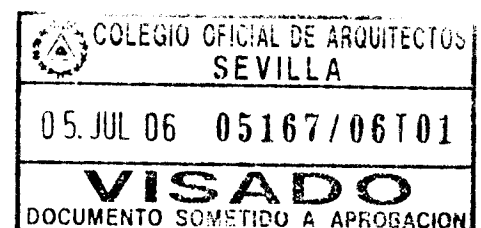
Todas las demás condiciones exigibles a los garajes específicas cumplimiento para los edificios de aparcamiento público.



Epígrafe 7: De las infraestructuras

Artículo 2.3.33. Zonas de protección de infraestructuras.

Los usos definidos en el artículo 2.2.9. como S. I. (Servicios Infraestructurales) contarán en los casos pertinentes con las zonas de protección y afección determinadas en la correspondiente legislación sectorial. Las obras que se realicen en estos ámbitos requerirán la conformidad de los organismos gestores de las infraestructuras. Esta normativa es la indicada en el artículo 1.1.2 de las Ordenanzas del presente documento.



TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 1. Objeto y Contenido.

Artículo 3.1.1. Definición.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Artículo 3.1.2. Capacidad de edificar.

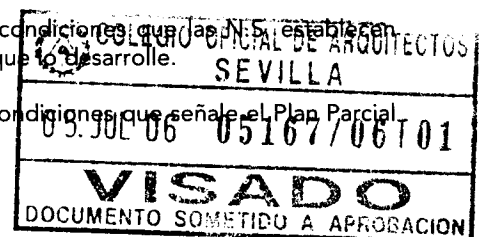
Una vez asumidas las obligaciones urbanísticas y obtenida la condición de solar para los terrenos edificables se permitirá edificar en las condiciones que establece el presente Plan previa licencia municipal.

Artículo 3.1.3. Clases de condiciones.

- 1.- La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.
- 2.- En suelo no urbanizable cabrá la edificación en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el Título VIII.
- 3.- En Suelo Apto para Urbanizar son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en el Título IX, cuando estén calificadas como aptas para edificar y cumplan las condiciones de solar.
- 4.- En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en el Título X, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las Normas particulares de la zona en que se encuentren.
- 5.- No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

Artículo 3.1.4. Clases de condiciones.

- 1.- La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos anteriores referentes a los siguientes aspectos:
 - a) Condiciones de parcela.
 - b) Condiciones de posición en la parcela.
 - c) Condiciones de ocupación de la parcela.
 - d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
 - e) Condiciones de volumen y forma.
 - f) Condiciones de calidad e higiene.
 - g) Condiciones de dotaciones y servicios.
 - h) Condiciones de seguridad.
 - i) Condiciones ambientales.
 - j) Condiciones de estética.
- 2.- Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias Normas generales o en la regulación particular zonal.
- 3.- La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título IV, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.
- 4.- En el suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que las N.S. establezcan para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.
- 5.- En suelo apto para urbanizar la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.



SECCIÓN 2. Condiciones de la Parcela.**Artículo 3.2.9. Definición.**

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcelas la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de zona.

Artículo 3.2.2. Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con un señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registra) en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 3.2.3. Segregación y agregación de parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si, existiendo como unidad predial y registrada con anterioridad a la vigencia de estas N.S., satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar y si no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes, sin perjuicio de lo que se señala en cada ordenanza zonal.

Artículo 3.2.4. Linderos.

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Alineación es el lindero que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto a la alineación.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 3.2.5. Dimensión mínima de linderos.

Es la establecida por estas Normas o por los planes que desarrollen las N.S. para uno o varios linderos de parcela.

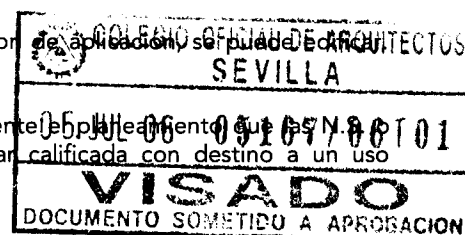
Artículo 3.2.6. Superficie de la parcela.

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

Artículo 3.2.7. Parcela edificable.

Es aquella que, cumpliendo con las condiciones urbanísticas que le son de aplicación, se pueda edificar. Dichas condiciones son:

a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que, por instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.



b) Condiciones de urbanización: para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

- Estar emplazada con frente a una vía pública urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

- Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Condiciones de gestión: deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las Normas Subsidiarias o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución ó área de reparto en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 3.2.3. las condiciones dimensionales fijadas por las N.S., o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.

- Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Artículo 3.2.8. Solar.

Salvo que mediase un instrumento de planeamiento que estableciera condiciones adicionales, tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo 3.2.7 y podrán ser edificadas una vez otorgada la oportuna licencia municipal de obras.

SECCIÓN 3. Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.

Artículo 3.3.1. Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen las N.S.

Artículo 3.3.2. Posición de la edificación respecto a la alineación.

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 la línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

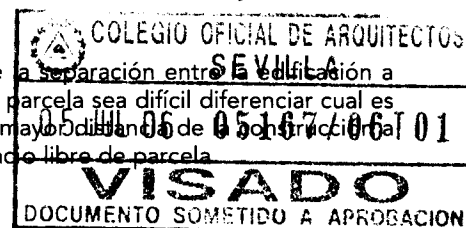
c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 3.3.3. Separación a linderos.

La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.



Artículo 3.3.4. Retranqueo.

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre una alineación y la línea de edificación. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 3.3.5. Separación entre edificios.

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las Normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Artículo 3.3.6. Fondo educable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativamente y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta. El fondo máximo edificable se define en el Art. 1.1.11.

Artículo 3.3.7. Área de movimiento de la edificación.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición u ocupación de la parcela.

SECCIÓN 4. Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación.**Artículo 3.4.1. Definición.**

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie que puede ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 3.4.2. Ocupación o superficie ocupada.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal medido según se establece en el artículo 1.1.11.

En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

La ocupación será necesariamente igual o inferior a lo valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrollen las N.S.

Artículo 3.4.3. Superficie ocupable.

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

Artículo 3.4.4. Coeficiente de ocupación.

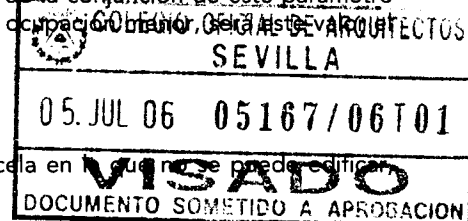
Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

Su señalamiento se hará bien como coeficiente relativo entre la superficie ocupable y el total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

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 máxima, o sea de aplicación que sea de aplicación.

Artículo 3.4.5. Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que se puede edificar, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.



SECCIÓN 5. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.**Artículo 3.5.1. Definición.**

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela.

Artículo 3.5.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 3.5.3. Cómputo de la superficie edificada.

Es la suma de las superficies edificadas comprendidas entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y siempre que tenga una altura inferior a 180 cm., o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o uso, no se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra, tampoco se computará la superficie destinada a cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.

Se exceptúan del cómputo de superficie edificada los balcones, balconadas y miradores autorizados. Las terrazas tendederos y cuerpos volados, contarán en la totalidad de su superficie, independientemente de su posición respecto a la fachada, al 100% si son cerrados y al 50% si son abiertos.

Artículo 3.5.4. Superficie útil.

1.- Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

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

Artículo 3.5.5. Superficie edificable.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie computada según se indica en el Art. 1.1.11.

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.

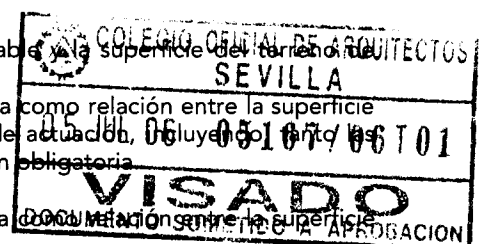
b) El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 3.5.6. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable y la superficie del terreno de referencia. 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, polígono o unidad de actuación, o incluye obligatoriamente parcelas 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 edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

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, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

SECCIÓN 6. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

Artículo 3.6.1. Definición.

Las condiciones de volumen y forma son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones. Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Artículo 3.6.2. Aplicación.

Las condiciones de volumen y de forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Artículo 3.6.3. Altura de la edificación.

Es la elevación de un edificio medido desde la rasante del terreno o calle hasta la cara interior del forjado más alto. Puede venir medido en metros o número de plantas, medido de acuerdo con el Art. 1.1.11.

Artículo 3.6.4. Cómputo de la altura del edificio.

A los efectos de la determinación de la altura de un edificio, se tendrán en cuenta todas las plantas que se construyan por encima de la rasante del terreno o calle así como aquellas que tengan el plano del forjado de techo de sótano a una altura superior a 1,40 m. sobre la rasante de la calle y las plantas abuhardilladas que tengan una altura libre superior a 1,80 m.

Cuando la altura de la edificación se fije en metros lineales esta longitud se medirá desde la rasante de la calle o terreno hasta la cara inferior del último forjado; en el caso de no existir éste se considerará el apoyo de la cubierta sobre el muro de fachada. En parcelas de esquina a dos calles de distinta anchura y ordenanza zonal, la altura de la mayor se prolongará en la menor en una longitud máxima equivalente a la anchura de esta última.

En las calles con pendiente se escalonará la edificación en tramos de 20 m. de forma que no se supere la altura establecida, medida en el punto medio de cada tramo conforme al procedimiento señalado en los párrafos anteriores.

Artículo 3.6.5. Construcciones por encima de la altura.

Por encima de la altura máxima podrán admitirse con carácter general:

a) Las vertientes de la cubierta. No podrán rebasar el plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima de 25 grados sexagesimales, excepto lo dispuesto en las ordenanzas de cada zona.

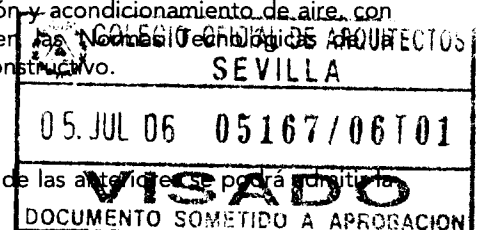
b) Cuartos trasteros con una superficie máxima de 8 m² por unidad y sin posibilidad física de conectarse con viviendas de la planta inferior.

c) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura de comisa.

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

e) Los paneles de captación de energía solar.

Por encima de la altura máxima de comisa que se determine, además de las alturas que se podrá admitir



construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados, elementos de cerrajería o escultóricos.

Artículo 3.6.6. Cota de planta de pisos.

Es la distancia vertical, medida entre la cota de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 3.6.7. Altura de pisos.

Es la distancia medida según indica el Art. 1.1.11.

Artículo 3.6.8. Planta.

Es toda la superficie horizontal practicable y cubierta de edificio acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación de las N.S. consideran los siguientes tipos de plantas en función a su posición en el edificio.

a) Sótano, se entiende por planta sótano aquella en que más de un setenta por ciento (70%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de la rasante de terreno o calle.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) cm salvo lo dispuesto para garajes.

b) Semisótano, es aquella en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano inferior del forjado de techo por encima de la cota de la rasante, sin que sobrepase la cota de ciento cuarenta (140) cm. sobre rasante.

La altura libre exigible será en función de las condiciones propias del uso, como mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) cm. para la altura libre y doscientos cincuenta (250) cm. para la altura de piso, salvo el caso de garajes en semisótano.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de tres (3) ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de siete (7) m. medidos desde la rasante de la acera o del terreno, ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de zona.

Los semisótanos cuya cara inferior del forjado de techo se encuentren a distancia mayor o igual de ciento cuarenta (140) cm respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja, es la planta cuya cara superior del forjado de suelo no podrá sobrepasar 1,50 m. sobre la rasante.

d) Entreplanta, es la 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 y el techo de esta. Se admite la construcción de entreplanta siempre que la superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, y no se rebase la superficie edificable.

La altura libre del piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a doscientos cincuenta (250) cm.

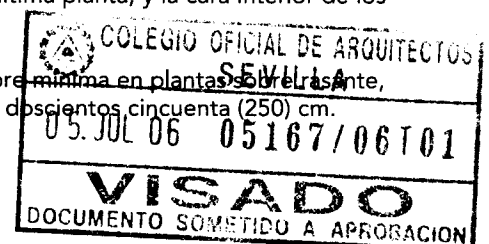
e) Piso, planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) Ático, última planta de un edificio en la que su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

g) Bajo cubierta, planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara interior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Salvo determinación contraria de las Normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) cm.

Artículo 3.6.9. Patios.



1. Patios de luces: Se entenderá por patio todo espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener luz y ventilación, también será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro está rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total, pudiendo ser mancomunado.

Se distinguen las siguientes clases:

- a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en su perímetro si se trata de un patio abierto, según se define en el art. 1.1.11
- b) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de parcela colindante, forman un espacio libre único para todas ellas, de acuerdo con el Art. 1.1.11.
- c) Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera.

Los patios de parcela o de manzana podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

2. Dimensiones de los patios.

a) Dimensión de los patios de parcela cerrados: Se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medido de la forma citada en el punto correspondiente.

El cuadro siguiente determina las distancias mínimas de luces rectas, sin perjuicio de lo establecido en cada Ordenanza.

	En relación con la altura	Mínima
Piezas (excepto cocinas)	H/3	3.60
Cocina y oficio	H/4	3.00
Piezas no habitables (baños, aseos, escaleras y paramentos ciegos)	H/5	3.00

El patio mantendrá estas dimensiones mínimas en toda su altura.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión 0,30 m., por cada m. completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de edificación, mayor o igual a 3 m. La forma del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3 m. de diámetro como mínimo, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior.

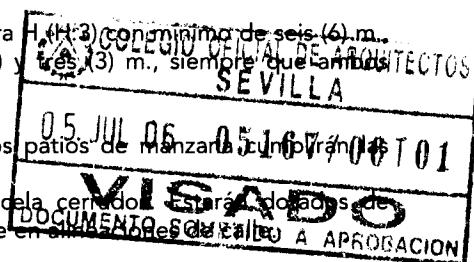
Todos los patios deben tener acceso.

b) Dimensión de los patios de parcela abiertos: Se consideran patios abiertos aquellos cuya relación de forma sea $P < 1,5 "a"$, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y "a" el ancho de su embocadura.

Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P en cualquier punto, debe ser mayor o igual a 1,50 m.

La embocadura del patio tendrá un ancho mayor a un tercio de la altura H (H:3) con un mínimo de seis (6) m., valor que podrá reducirse hasta un mínimo de un quinto de H (H:5) y tres (3) m., siempre que ambos testeros sean ciegos.

c) Dimensión de los patios de manzana y de los patios ingleses: Los patios de manzana cumplirán las dimensiones mínimas del gráfico adjunto en la página siguiente: Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estará dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en ellos locales de uso comercial.



SECCIÓN 7. Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios

Artículo 3.7.1. Definición.

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.

Epígrafe 1. Condiciones de Calidad.

Artículo 3.7.2. Calidad de las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

En aplicación del contenido de estas Normas y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar tanto por el respeto al contenido urbanístico de la Normativa como por una mejor calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

Artículo 3.7.3. Aislamiento térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

Artículo 3.7.4. Aislamiento acústico.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aisla por la Normas Básica de la edificación vigente.

Epígrafe 2. Condiciones Higiénicas.

Artículo 3.7.5. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 3.7.6. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumplan las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las Normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 3.7.7. Pieza habitable.

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

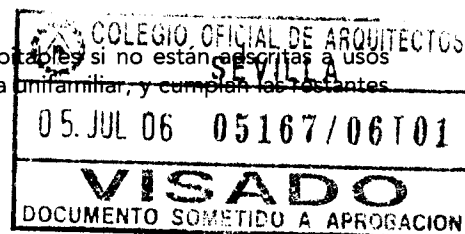
Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el Artículo 3.7.6. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 3.7.8. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

En plantas de semisótano sólo se autoriza la instalación de piezas habitables si no están escritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 3.7.9. Ventilación.



Se admite 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.

Artículo 3.7.10. Iluminación.

Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallasen para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) cm del suelo.

Artículo 3.7.11. Ventilación e iluminación de piezas habitables.

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1:6) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) m. de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un doceavo (1:12) de la superficie útil de la pieza.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

SECCIÓN 8. Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios.

Artículo 3.8.1. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 3.8.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Epígrafe 1. Dotación de agua.

Artículo 3.8.3. Dotación de agua potable.

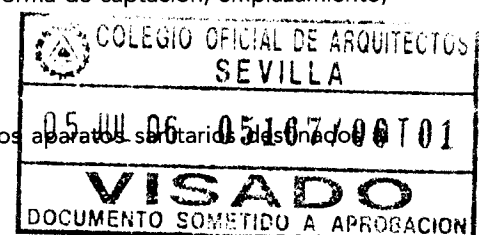
Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso según N.I.A. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de 250 l/habitantes/día.

La instalación interior de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de estas N.S., no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto. Cuando las aguas utilizadas no fueran del suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

Artículo 3.8.4. Dotación de agua caliente.

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.



Epígrafe 2. Dotación de Energía.**Artículo 3.8.5. Energía eléctrica.**

Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Artículo 3.8.6. Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Artículo 3.8.7. Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Artículo 3.8.8. Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las Normas de las propias compañías suministradores en su caso.

Artículo 3.8.9. Combustibles líquidos.

Cuando la fuente de energía utilizada sea los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás Normas de carácter general que sean de aplicación.

La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 3.8.10. Energías alternativas.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar y otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Artículo 3.8.11. Cuartos de calderas.

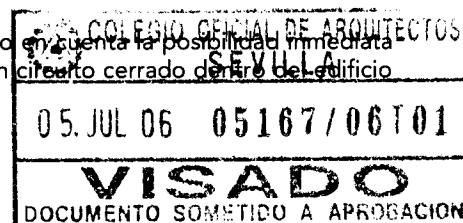
Cumplirán la normativa técnica en función del tipo de instalación de que se trate.

Epígrafe 3. Dotaciones de Comunicación.**Artículo 3.8.12. Telefonía.**

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Las instalaciones de telefonía e interfonía, quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio desde el portal hasta cada vivienda

Artículo 3.8.13. Radio y televisión.

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 3.8.14. Servicios postales.

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

Epígrafe 4. Servicios de Evacuación.

Artículo 3.8.15. Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

Artículo 3.8.16. Evacuación de aguas residuales.

En suelo urbano y urbanizable deberán acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro de dimensiones

homologadas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y por la Compañía Suministradora, entre la red horizontal de saneamiento y la red pública de alcantarillado.

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

Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes. La concesión de licencias de actividad u ocupación quedará condicionada a la inserción en los proyectostécnicos de las actividades de medidas oportunas para la corrección de los vertidos, siempre en función de la situación material de la depuradora en el momento de la resolución administrativa.

Se prohíbe la realización de vertidos directos sin depurar, los pozos negros u otros sistemas de depuración no homologados.

Se establece la obligatoriedad de conectar a la red pública de saneamiento aquellos vertidos que, tomando el agua de pozo, estén a menos de 100 m, de la red de saneamiento urbano.

En relación con las condiciones de las redes y de cálculo se estará a lo dispuesto en los artículos 6.6.8 y 6.6.9 y en cuanto a depuración de aguas residuales al artículo 7.2.3

Artículo 3.8.17. Evacuación de humos.

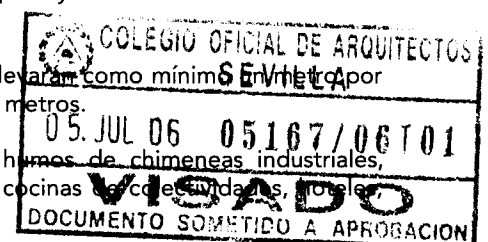
En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Cabrán autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar la radiación de calor que transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 8 metros por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas, comedores, hoteles, restaurantes o cafeterías.



Artículo 3.8.18. Evacuación de residuos sólidos.

El tratamiento de los residuos sólidos se regirá por las disposiciones de la Ley 10/1998 de Residuos y el decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios. Todos los edificios ocupados por más de una familia, y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

Epígrafe 5. Instalaciones de confort.**Artículo 3.8.19. Instalación de clima artificial.**

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares de los mismos, se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo autorización expresa del órgano Municipal competente, y con informe favorable de los servicios técnicos, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

Artículo 3.8.20. Aparatos elevadores.

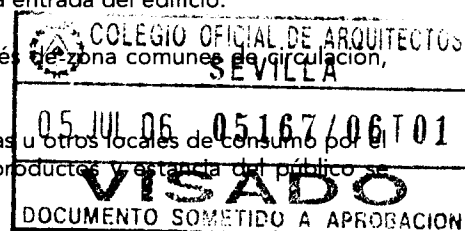
Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

Todo edificio cuya altura desde la rasante en el portal sea superior a tres (3) plantas ó diez (10) metros, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar.

El número de ascensores a instalar, y el tamaño de los mismos, se determinará en función de las necesidades del edificio. En edificio de viviendas habrá un ascensor por cada dieciséis (16) viviendas ó fracción. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zona comunes de circulación, con la escalera.

Será obligatoria la instalación de montaplatos en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.



Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

Epígrafe 6. Aparcamientos y garajes en los edificios.

Artículo 3.8.21. Dotación de aparcamiento.

Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del USO.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamiento públicos.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituido por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe vinculante de los servicios técnicos correspondientes.

En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 3.8.22. Plaza de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud(m)	Latitud (m)
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veintidós (22) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el veinte por ciento (20%) de sus plazas para automóviles grandes.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

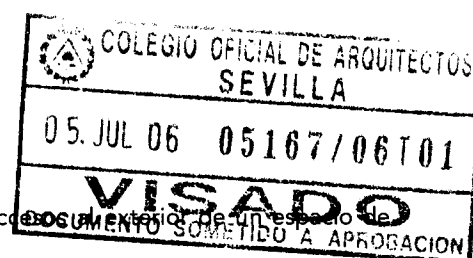
Artículo 3.8.23. Garajes.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

Artículo 3.8.24. Accesos a los garajes.

Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de



tres (3) m. de anchura y cinco (5) m. de fondo, como mínimo, con piso horizontal (excepto en las viviendas unifamiliares), 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 la altura mínima de dos (2) m. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

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

- a) A distancia menor que quince (15) m. de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) m. 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 fijas de transporte público.
- c) Con su eje a menos de quince (15) m. del eje de otro acceso. d) Con un ancho superior a seis (6) m. de aceras públicas.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva la del doce por ciento (12%), medidas por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) m. con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) m.

En los garajes de menos de seiscientos (600) m² pueden utilizar como accesos el portal del inmueble cuando sirva exclusivamente a los vehículos de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes 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 sea superior a cuatro (4) m.

En los garajes de superficie mayor de dos mil (2.000) m², la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciales con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) m e independiente además del portal y del acceso peatonal.

Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) m², no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

Artículo 3.8.25. Altura libre de garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo de doscientos veinte (220) cm medidos en cualquier punto de su superficie.

Artículo 3.8.26. Escaleras en los garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) m. para garajes de hasta dos mil (2.000) m² y superior a ciento treinta (130 cm en los de mayor superficie).

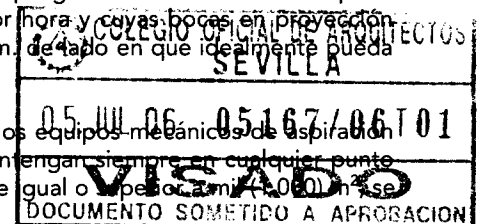
Artículo 3.8.27. Ventilación de garajes.

En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) m. la altura máxima, alejadas diez (10) m. de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) cm, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

a) Para ventilación natural se dispondrá un (1) m² de sección de chimenea por cada doscientos (200) m² de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) m de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garantizan un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) m de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de aspiración de aire de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados. En garajes de superficie igual o superior a m² se



efectuará la instalación de detección de CO2 con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Normas UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno (1) por cada quinientos (500) m² de superficie de garaje o fracción.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

Solamente en edificios exclusivos para este uso podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de los huecos en fachada a la calle siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) m de las fincas colindantes, no autorizándose en fachadas a patio de manzana.

SECCIÓN 9. Condiciones de Seguridad en los Edificios.

Artículo 3.9.1. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjesen obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia y, en particular, el Real Decreto 556/1.989 de medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios. **Artículo 3.9.2. Accesos a las edificaciones.**

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

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. 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 servicio de ambulancia.

Cuando así se determine en las Normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 3.9.3. Señalización en los edificios.

En los edificios de USO 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 escaleras 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.

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 y de revisión en cualquier momento.

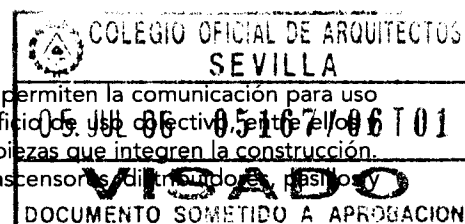
Artículo 3.9.4. Puerta de acceso.

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.

Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 3.9.5. 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, así como los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y



corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes.

a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros de luz.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) 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.

Artículo 3.9.6. Escaleras.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de menos de cinco (5) plantas, no podrá ser inferior a ciento diez (110) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollados helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. En edificios de más de cinco (5) plantas, el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

El rellano 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 tabica será igual o inferior a diecinueve (19) centímetros y la anchura de huella mayor o igual a veintiséis (26) centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos diez (210) cm.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los 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 (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

Artículo 3.9.7. Rampas.

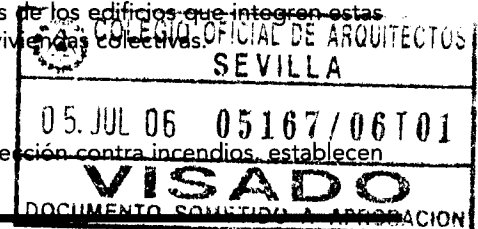
Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fuesen salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta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

Artículo 3.9.8. Supresión de barreras arquitectónicas.

En toda edificación de uso público, así como en las viviendas de Protección Oficial, tanto de nueva planta como de rehabilitación y reforma, será de aplicación la normativa vigente de Supresión de Barreras Arquitectónicas, asimismo, será de aplicación en las viviendas destinadas a persona con minusvalías que se construyan con promoción pública o privada, y en los espacios comunes de los edificios que integren estas viviendas; se recomienda su aplicación para el resto de los edificios de viviendas colectivas.

Artículo 3.9.9. Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen



la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 "Condiciones de Prevención contra incendios en los edificios", y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con pueda de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

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.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 3.9.10. Condiciones especiales para locales para estancia automóviles.

En los destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

A) Constructivas:

a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

b) El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muro y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa (90) minutos y estancias al humo. Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble, y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) m. de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

B) En los medios de iluminación:

a) La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderá a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales, de más de dos mil (2.000) m², con un nivel mínimo de cinco (5) luxes.

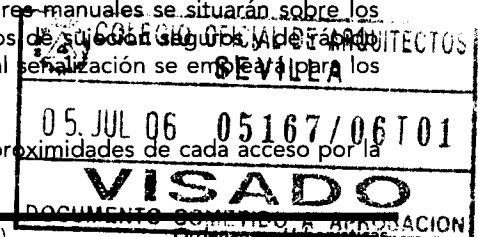
C) Dotaciones de prevención. Sin perjuicio del obligatorio cumplimiento de la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, los locales para estancia de automóviles dispondrán de las siguientes dotaciones de prevención:

a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco de forma que correspondan cuatro (4), como mínimo, por cada quinientos (500) m² de superficie de local o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) m². En los locales de más de dos mil (2.000) m² se contará con un carro extintor de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad y otra más por cada tres mil (3.000) m² de exceso.

En los locales de superficie superior a seis mil (6.000) m² se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de tres y media (3,5) atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos (500) m² de planta, con manguera suficiente para alcanzar toda la superficie.

b) Si la mencionada superficie de quinientos (500) m² estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción y de marcado de manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

c) Los locales de más de dos mil (2.000) m² dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la



vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.

d) Si los locales tuvieran tres o más plantas y superficie superior a seis mil (6.000) m², contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.

e) Se instalará en cada quinientos (500) m² de superficie o fracción superior a doscientos cincuenta (250) m. un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusiones, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

Artículo 3.9.11. Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

SECCIÓN 10. Condiciones Ambientales.

Artículo 3.10.1. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que alberguen y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven efectos nocivos en el medio ambiente físico tanto urbano como 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 3.10.2. Aplicación.

Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma.

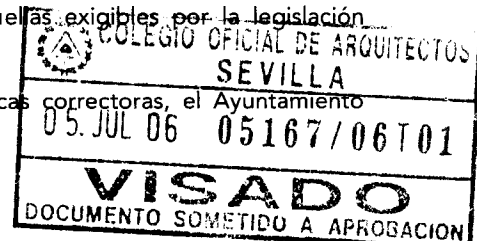
Artículo 3.10.3. Compatibilidad de actividades.

En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la legislación sectorial vigente, y especialmente la ley andaluza 711994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá, en cualquier caso:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases o de partículas sólidas o líquidas que contravengan lo establecido en estas normas.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.
- c) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiese, no sean percibidas desde el exterior.
- d) No transmitir al exterior emisiones acústicas, luminosas, etc., con niveles superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas, y por la regulación municipal aplicable.
- e) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego y todas aquellas exigibles por la legislación aplicable para cada actividad.

Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.



Artículo 3.10.4. Lugares de observación de las condiciones.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
- b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 3.10.5. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 3.10.6. Ruidos.

Toda clase de construcciones, demoliciones, obras en la vía pública e instalaciones industriales, comerciales, recreativas, musicales, espectáculos y de servicios, justificarán que no sobrepasan los niveles que se señalan a continuación. Se estará a lo establecido en el anexo III del decreto 7411996 de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

No se podrá producir ruido alguno que sobrepase en el medio exterior, los niveles equivalentes que se indican a continuación:

- Zonas con actividad industrial o servicio urbano excepto servicios de administración:
 - Entre las 7,00 y las 23,00 h75 dBA
 - Entre las 23,00 y las 7,00 h70 dBA
- Zonas con actividades comerciales:
 - Entre las 7,00 y las 23,00 h70 dBA
 - Entre las 23,00 y las 7,00 h60 dBA
- Zonas con residencia, equipamientos no sanitarios, o servicios terciarios:
 - Entre las 7,00 y las 23,00 h65 dBA
 - Entre las 23,00 y las 7,00 h55 dBA

Artículo 3.10.7. Vibraciones.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el Artículo 3.10.4. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Artículo 3.10.8. Deslumbramientos.

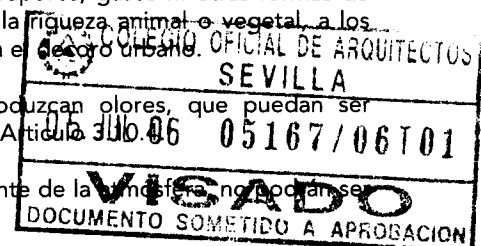
Desde los lugares de observación especificados en el Artículo 3.10.4, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 3.10.9. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el medio urbano.

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores, que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el Artículo 3.10.4.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser



evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas, que se ajusten a lo que al respecto es de aplicación en estas Normas.

En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Artículo 3.10.10. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial cumplirán la reglamentación estatal, autonómica y la que para cada uso pueda fijar el Ayuntamiento. La normativa aplicable se menciona en el artículo 1.1.2 de las Ordenanzas del presente documento.

Artículo 3.10.11. Medidas durante las obras de urbanización y construcción.

Durante las obras de construcción y urbanización se tomarán todas las medidas precisas para minimizar las molestias a la población y el impacto negativo sobre el medio ambiente; se cuidará que los materiales procedan de explotaciones debidamente legalizadas.

SECCIÓN 11. Condiciones de Estética.

Artículo 3.11.1. Definición.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Artículo 3.11.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

Artículo 3.11.3. Salvaguarda de la estética urbana.

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 individualizadamente como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad.

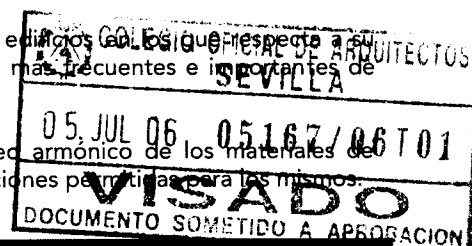
En las áreas urbanas consolidadas, las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en la L.O.U.A. A tal fin, se pondrá especial cuidado en 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 del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios que respecto a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.



Artículo 3.11.4. Fachadas.

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, de entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 3.11.5. Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Artículo 3.11.6. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

Artículo 3.11.7. Modificación de fachadas.

Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación las mismas a una solución de diseño unitario.

Artículo 3.11.8. Instalaciones en la fachada.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) cm del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada más que casos justificados y siempre que queden a más de tres (3) m. de altura sobre el nivel de la acera.

Como regla general, se dará salida por patio de luces ó cubierta del edificio.

Artículo 3.11.9. Comisas y aleros.

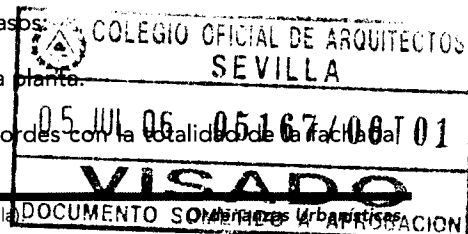
El saliente máximo de comisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de sesenta (60) cm, salvo distinta limitación en la normativa de cada zona.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle, y proteger las fachadas de la intemperie, se recomiendan las soluciones de coronación con comisa o alero.

Artículo 3.11.10. Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

- Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordadas con la totalidad de la fachada.



del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos veinte (320) cm. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) cm. y salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) cm, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja con un saliente máximo de un (1) m. Con la solicitud de licencia, deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera a fin de garantizar que la instalación de marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 3.11.11. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) cm con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) cm no será permitido saliente alguno.

Artículo 3.11.12. Toldos.

Los toldos estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) cm. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) cm, sin sobrepasar los tres (3) m. Y respetando, en todo caso, el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del Artículo 3.11.10.

Artículo 3.11.13. Muestras.

Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) cm., 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 estética.

b) En planta baja, podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) cm, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) cm del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) cm. de lado y dos (2) mm. de grueso, podrán situarse en las jambas. 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 éstas.

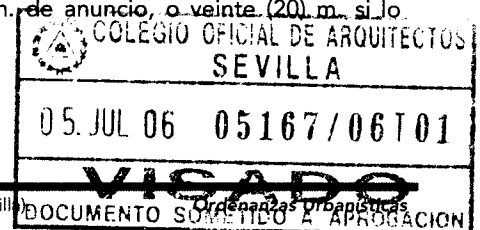
c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de noventa (90) cm. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada con una altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, sin exceder de dos (2) m.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las Normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) m. sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) m. de anuncio, o veinte (20) m. si lo tuviera enfrente.

Artículo 3.11.14. Banderines.



Los anuncios normales al plano de fachada estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de trescientos (300) cm, con un saliente máximo igual al fijado para los cuerpos volados.

Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) cm. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) cm con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las Normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) m. sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) m. del anuncio.

Artículo 3.11.15. Publicidad en carreteras.

Las Normas de edificación de carteleras y anuncios publicitarios en las carreteras y vías de tráfico rodado son las siguientes:

1. Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial vigente de las Administraciones Supramunicipales queda expresamente prohibida la publicidad exterior en los siguientes lugares:

a) En los suelos clasificados como urbanizables, y en los no urbanizables en cualquiera de sus categorías.

a) En los suelos de Sistemas Generales de cualquier tipo.

c) En los suelos clasificados con espacios libres, públicos o privados aún cuando no estuvieran ejecutados.

2. En los lugares donde se permitan, sólo se autorizarán los siguientes tipos de carteles:

a) Cadetes 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 colocadas 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) m. del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

3. Además de lo reglamentado por la Administración de ámbito supramunicipal en cuanto a retranqueos de la red viaria, será preceptivo solicitar del Excmo. Ayuntamiento de Coda del Río permiso para su instalación debiendo apodar datos sobre:

a) Dimensiones materiales y técnicas constructivas.

b) Plano de Situación y Emplazamiento respecto a la vía más próxima.

c) Distancia a "vallas publicitarias existentes", no admitiendo una distancia menor de 200 m., entre dos anuncios consecutivos medidos en cualquier dirección.

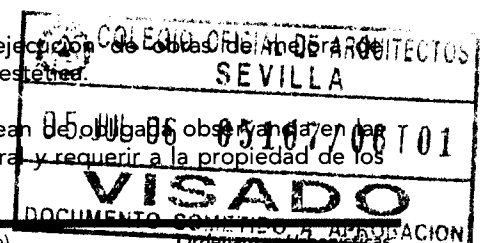
d) Será criterio municipal la protección ambiental de aquellos parajes que, por sus singulares características, no admiten la colocación de los carteles publicitarios.

Artículo 3.11.16. Medianerías.

Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligado cumplimiento para las obras de mantenimiento y decora de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los



inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 3.11.17. Cerramientos.

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) m, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) cm, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de ciento cincuenta (150) cm de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) cm.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) m. ni rebasen una altura de dos (2) m.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino eran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 3.11.18. Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderables se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y poder.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser respuesta de forma inmediata.

Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones cualquiera que sea su porte.

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 de estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras queden protegidos los troncos del arbolado, hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) cm, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 3.11.19. Consideración del entorno.

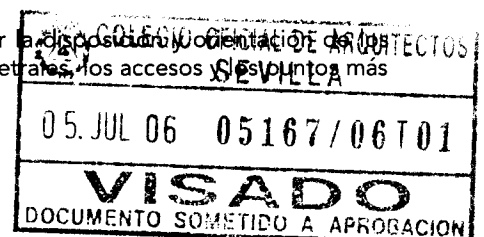
Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a comisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

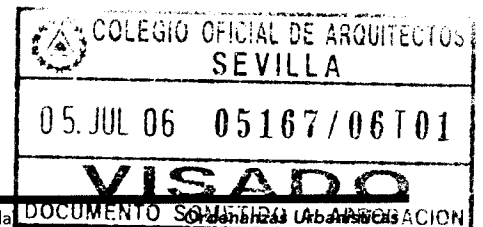
En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un periodo de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos más frecuentes e importantes de contemplación.

Artículo 3.11.20. Ajardinamiento de patios.



Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.



TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**SECCIÓN 1. Generalidades.****Artículo 4.1.1. Finalidad.**

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de Urbanización.

Artículo 4.1.2. Ámbito de aplicación.

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable.

Este espacio exterior podrá ser de acceso libre (uso y dominio público) o restringido (uso y dominio privado).

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas.

En el espacio exterior público se deberá garantizar las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas Normas, el espacio exterior público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.
- Red viaria en Suelo No Urbanizable.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Equipamientos.

Artículo 4.1.3. Medidas de gestión de residuos

En los ámbitos afectados por instrumentos de desarrollo urbanístico de las Normas Subsidiarias, dichos instrumentos deberán incluir las medidas necesarias para garantizar la correcta gestión de los residuos sólidos generados tanto durante las obras como durante el posterior funcionamiento. Se diferenciará entre residuos urbanos y peligrosos, especificando las diferencias de gestión que ello impliquen. En particular, se indicará la obligación de deposición de estos residuos en los correspondientes vertederos autorizados y legalizados para ello, con la indicación de los posibles en cada caso. En todas las obras que se ejecuten en el ámbito de la aplicación de las Normas Subsidiarias de Coria del Río los materiales de relleno deben proceder de explotaciones legalizadas y los residuos de obra deben ser transportados a vertederos controlados debidamente legalizados.

SECCIÓN 2. Red Viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.**Artículo 4.2.1. Definición.**

Constituyen espacios exteriores públicos dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

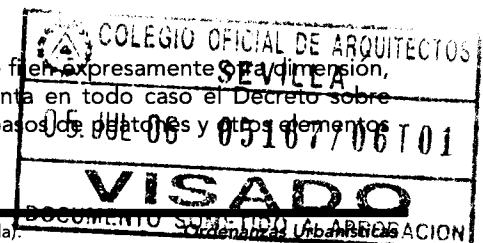
Para las obras de urbanización de estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los planos de ordenación para el suelo urbano.

Los proyectos de urbanización deberán controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

Artículo 4.2.2. Dimensiones.

Las vías públicas o privadas de nueva creación para las que las N.S. no fueren expresamente SEVILLA, tendrán la anchura indicada en el artículo 4.3.25.. Se tendrá en cuenta en todo caso el Decreto sobre barreras arquitectónicas de la C.A.A. para el diseño de detalle de los pasos de peatones y otros elementos afectados.



Epígrafe 1. Materiales y Tratamiento de las Obras.**Artículo 4.2.3. Sendas públicas para peatones.**

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, en su caso, y a los servicios de urgencia.

Sus dimensiones y características de trazado se ajustarán a los requisitos del Artículo 2.3.30.

En todo caso, la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente (por carecer de riego central o lateral) o bien por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Resistencia a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.

Se utilizarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

El tránsito entre sendas y las calles con algún tipo de restricción se señalará adecuadamente con tratamiento de los materiales, como cambio de coloración de la pavimentación, bandas transversales de material diferente, etc.

Deberá resultar siempre una pavimentación antideslizante.

Artículo 4.2.4. Calles de tráfico compatibles.

Se señalarán horizontalmente, por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Se realizarán intersecciones para paso de los peatones a su nivel, de forma que el vehículo deba superarlos para continuar su marcha.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

Artículo 4.2.5. Calles con separación de tránsito.

Se trata de calles con separación de tránsito rodado y peatonal, diferenciados en calzada y aceras con la interposición de un bordillo o con la configuración de planos con distinta pendiente que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso, el desnivel entre calzada y acera no será mayor de diecisiete (17) centímetros, salvo casos excepcionales.

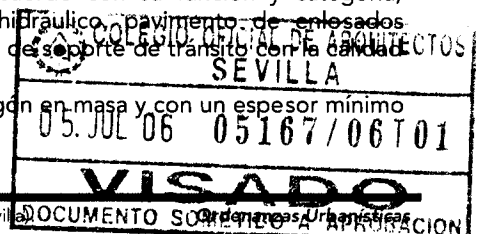
En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura de calzada.

En aquellas vías en que el ancho del área dominada por el peatón (acera) sea superior a un metro cuarenta centímetros (1,40 m.), será obligatoria la creación de alineaciones de árboles.

La pavimentación de la calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlосados naturales o artificiales, etc., de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la calidad de imagen de la red viaria en su conjunto.

En las zonas industriales el firme de las calzadas será rígido, de hormigón en masa y con un espesor mínimo de 30 cm.



Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos constructivos a incorporar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

En las aceras de anchura menor de 150 cm en áreas de edificación cerrada se prohíbe la instalación de elementos que supongan obstáculo para viandantes, incluidos los árboles. La señalización vertical de tráfico deberá apoyarse en las fachadas de las edificaciones.

Artículo 4.2.6. Vados permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado de manera que no se deforme en este tramo el perfil longitudinal.

Artículo 4.2.7. Infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres. Si fuera necesario realizar cruces de viales por encima de las conducciones de infraestructuras, las obras requerirán la conformidad técnica de la compañía propietaria del servicio.

Artículo 4.2.8. Alumbrado.

El alumbrado público podrá ser de brazo mural o de báculo vertical sobre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

Los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,50 m de las fachadas permitiendo una altura libre mínima de 4,00 m entre pavimento y luminaria adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán subterráneas. Cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 5 m. y se utilicen grapadas a la fachada se protegerá por los aleros de las construcciones.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación.

Artículo 4.2.9. Viales de tránsito privatizable.

En calles de uso y dominio público no se autoriza ningún tipo de obras tendentes a obstaculizar el tránsito rodado o peatonal. En las calles de titularidad privada estas actuaciones podrán realizarse siempre que, previa solicitud expresa al Ayuntamiento este lo autorice, sin perjuicio del posterior trámite de otorgamiento de licencia para las obras que hubiere que acometer. En ningún caso se entenderán como calles de titularidad privada las vías públicas por el hecho de que su mantenimiento y conservación se lleva a cabo por una Entidad Urbanística.

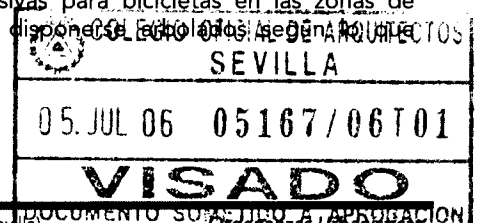
SECCIÓN 3. Red Viaria en Suelo no Urbanizable.

Artículo 4.3.1. Carretera.

Los márgenes de carreteras comarcales están sometidos a las limitaciones y servidumbres de dominio público exigidas por la legislación específica y las normativas supramunicipales.

Se fomentará la creación de sendas peatonales y calzadas exclusivas para bicicletas en las zonas de dominio público contiguas a las zonas de servidumbre. Podrán disponerse en ellas, si lo autoriza el Ayuntamiento, los elementos de señalización que disponga el organismo de carreteras competente.

Artículo 4.3.2. Caminos.



Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes a un mínimo de 8 m. desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su uso.

En el caso de vías pecuarias, que configuran justo con los descansaderos y abrevaderos ámbito de Suelo No urbanizable de Especial Protección, se estará a lo dispuesto en la legislación en vigor sobre la materia. En las actuaciones sobre terrenos colindantes con cañadas y cordeles se mantendrán unas separaciones de treinta y siete metros sesenta y un centímetros (37.61) y dieciocho metros ochenta centímetros (18.80) respectivamente.

SECCIÓN 4. Zonas Verdes y Espacios Libres.

Artículo 4.4.1. Diseño.

Se adecuarán a la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad. La traza será de libre composición.

Artículo 4.4.2. Materiales.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del suelo, armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

Artículo 4.4.3. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, zonas de crecimiento natural y áreas ajardinadas.

En el caso de disponerse en alcorques, la superficie no será inferior a 1 m² y la profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

Artículo 4.4.4. Accesibilidad.

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Artículo 4.4.5. Redes de servicios.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en la Sección 6. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

SECCIÓN 5. Equipamiento.

Artículo 4.5.1. Edificaciones.

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Artículo 4.5.2. Aparcamientos del espacio público.

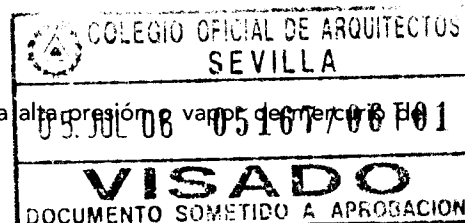
En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado. Estos espacios deberán estar suficientemente señalizados e iluminados para su correcto uso.

SECCIÓN 6. Bases de Cálculo para las Redes.

Epígrafe 1. Alumbrado.

Artículo 4.6.1. Materiales.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión, de vapor de mercurio o de color corregido.



En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto teniendo en cuenta, en su disposición y selección, su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

NIVELES DE ILUMINACIÓN			
Tipo de vía	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recomendada
Calles principales	15 -10	0,30-0,25	V.S.A.P. V.M.C.C.
Calles locales	10-7	0,25-0,15	V.M.C.C.
Sendas peatonales y zonas verdes	7-5	0,20-0,15	V.S.A.P. V.M.C.C.

Artículo 4.6.2. Contenido de diseño.

Los criterios de diseño a utilizar serán los siguientes:

- Calles principales, función de seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los alrededores de la calzada.
- Calles locales, función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes, función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estético en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc).

El centro de mando, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes) así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

En los proyectos de instalación de alumbrado quedarán definidos los cálculos de los circuitos especificando los correspondientes al alumbrado reducido nocturno.

Epígrafe 2. Suministro de Energía Eléctrica.

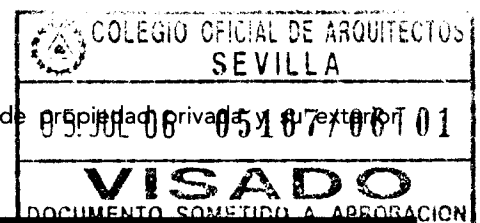
Artículo 4.6.3. Criterios de diseño y cálculo

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrónicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIE-BT-001 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán las condiciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión 2002.

Solo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Artículo 4.6.4. Centros de transformación.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior deberá armonizar con el carácter y edificación de la zona.



Se admitirá la localización de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio, lo exijan. En este caso la utilización se realizará en precario siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Epígrafe 3. Abastecimiento de Agua Potable.

Artículo 4.6.5. Condiciones de suministro.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, garantía de suministro, así como compromiso y procedencia de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 15 de Junio (en aplicación a lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo).

En relación con las aguas subterráneas ha de respetarse la declaración de sobreexplotación del acuífero Aljarafe (UH-05.50) acordada por la Junta de Gobierno de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir según la cual, en dicha zona quedan paralizados todos los expedientes de autorización de investigación, concesión de aguas subterráneas o modificación de las características de concesiones excepto cuando se destinen a abastecimiento de poblaciones. Asimismo será necesaria la autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para la apertura de pozos con consumos inferiores a 7.000 m³ anuales. Autorización que necesitará el Informe de la Comunidad de Usuarios que le afecte o de la Junta de Gobierno, cuando no esté constituida dicha Comunidad.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer, al menos, de dos bombas.

Caso de ser necesarios depósitos de regulación su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Artículo 4.6.6. Diseño y calidad de la red.

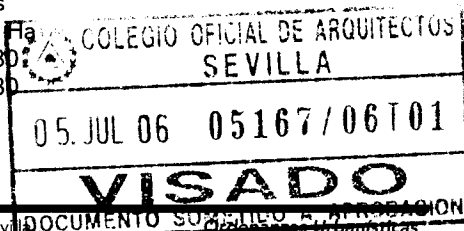
La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada y jerarquizada en sus conductos.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

Se exigirá lo dispuesto en el capítulo 11 del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.

La dotación por habitante y día no será inferior a:

- Viviendas unifamiliares:	Sup. parcela	Dotaciones
	m ²	m ³ /viv x día
	< 500 500 < S < 1.0 S > 1.000	1.2 1.5
- Viviendas multifamiliares:	Densidad hab.	Dotaciones
	d < 40 d > 40	200 20
	- Polígonos industriales:	Edificabilidad
m ² /m ²		1/s x Ha
e > 0,5		1.30
e < 0,5		1.30
- Usos terciarios:	Sup. edificable	Dotaciones



La dotación por hab/día se ha definido antes. En lo referente a polígonos industriales, se puede adoptar la cantidad de 1,3 l/s/Ha.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficiente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobre presión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 mlseg. Entendiéndose que se refiere a redes de distribución. En tuberías de aducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería será de 0,80 m. medido desde la generatriz superior de la misma. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 80 mm.

Artículo 4.6.7. Garantía de abastecimiento.

En las áreas de nueva urbanización y en sus planes y proyectos de ordenación (Plan Parcial, PERI) será preciso demostrar, la disponibilidad de caudal suficiente. Asimismo, deberán tenerse en cuenta en dichos planes y proyectos, las Normas referentes a las bandas de protección de sus conducciones.

Epígrafe 4. Red de Evacuación.

Artículo 4.6.8. Red de evacuación.

En los proyectos de urbanización deberá quedar garantizada la viabilidad de la conexión de las nuevas redes a las generales del municipio. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a los colectores de uso público. Se tendrá en todo caso presente la normativa en vigor de la empresa que tiene delegadas las competencias en materia de saneamiento urbano.

Están obligados a depurar sus aguas residuales, antes de verterlas a colectores públicos, los establecimientos industriales que evacuen aguas o productos que, a juicio de los organismos competentes puedan constituir peligro para los colectores, para su personal vigilancia o para el tratamiento general de las estaciones municipales de depuración. Los vertidos de las zonas industriales deberán cumplir la normativa al efecto de vertidos. La corrección del vertido será específica de cada caso.

En lo referente a vertidos a cauces públicos, deberán cumplir la Directiva 911271/CEE del Consejo de 21 de Mayo, así como la Norma de Vertidos a las Instalaciones Públicas de Saneamiento del BOP nº 6 de 9 de enero de 1.999, sin perjuicio de la que establezca la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que deberá informar preceptivamente para la autorización de vertidos conforme al art. 7.2.10 de estas Normas.

Se prohíbe el uso de fosas sépticas o pozos negros en suelo urbano o urbanizable.

En materia de depuración de aguas residuales se estará a lo establecido en el art. 7.2.3. de estas Normas.

Artículo 4.6.9. Condiciones mínimas de cálculo.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, situándose a una profundidad mínima de 0,80 m. de la superficie si no existiera tráfico rodado y de 1,00 m, en diámetro y las velocidades las recomendadas por los fabricantes, cuando los conductos sean de hormigón vibrocomprimido y podrán adoptar valores mayores si se empleasen tuberías de gres vitrificado, o equivalentes.

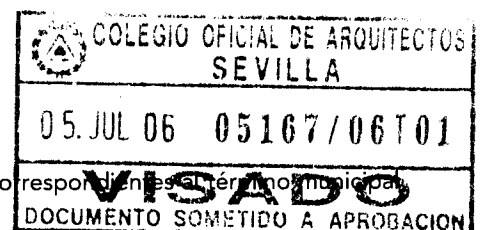
Las pendientes mínimas en los ramales serán de 0,4 por 100, y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales a evacuar y el tipo de canalización.

En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro en los siguientes casos:

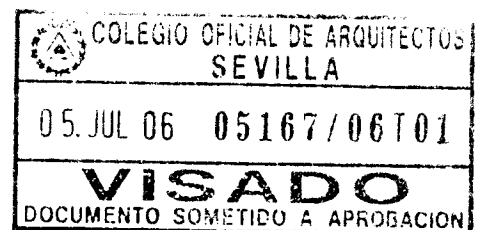
- Cambios de alineación.
- Cambios de diámetro.
- Cada 25/30 m.

No se admitirá el uso ni instalación de cámaras de descarga.

Todos los proyectos de alcantarillado e instalaciones de depuración correspondientes serán de carácter municipal.



de Coria del Río, habrán de ser sometidos a la aprobación del Ayuntamiento a través de Emasesa, y su construcción estará sujeta a las condiciones que está señale.



TÍTULO V: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.**SECCIÓN 1. Condiciones Particulares de Cada Zona.****Artículo 5.1.1.- Zonas en que se divide el territorio ordenado**

Con el fin de establecer los preceptos particulares y generales que organicen el interior de las parcelas y los espacios libres se delimitan las siguientes zonas:

- 1- Zona de Vivienda en Bloque Lineal o Manzana cerrada.
- 2- Zona Residencial Unifamiliar Agrupada
- 3- Zona Terciaria.
- 4- Zona Dotacional-Equipamiento Colectivo.
- 5- Zona de Espacios libres.
- 6- Zona de Transporte y Comunicaciones.

Artículo 5.1.1.- Zona de Vivienda en Bloque Lineal o Manzana Cerrada.**1- Localización y código de referencia:**

Las parcelas que componen la Zona Vivienda en Bloque Lineal o Manzana cerrada, se localizan en la parte más próxima al casco urbano en la trasera de la Avda. Blanca Paloma. Dichas parcelas se identifican en la documentación gráfica con el código RB, que hace referencia a la tipología prevista.

2- Carácter:

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado.

3- Condiciones de parcelación:**a) Parcela mínima:**

La parcela mínima para la zona es de 300 m².

b) Parcelación:

Se permite la parcelación en varias unidades de propiedad siempre que no se generen predios inferiores a la parcela mínima establecida para la zona, y que dicha acción reparta la edificabilidad entre las parcelas resultantes de forma coherente, cuya suma de edificabilidades no superará la prevista para la parcela inicial.

Una vez que se haya parcelado se deberán seguir los principios de la organización no vinculante que se representa en el plano correspondiente, excepto si dicha parcelación se acompaña de un Estudio de Detalle que reorganice los volúmenes y espacios libres interiores.

En caso de requerirse la parcelación se cumplirá lo dispuesto en las presentes ordenanzas, además se deberá garantizar la homogeneidad de la solución arquitectónica adoptada en la totalidad de la parcela original.

4- Condiciones de edificación:**a) Ocupación máxima:**
85%**b) Edificabilidad:**

La Edificabilidad máxima permitida de cada manzana es la que se establece en las Fichas de Manzanas Edificables, anexas a la documentación escrita. Dicha cantidad también se expresa en la Memoria del presente Plan Parcial.

c) Tipo de edificación.

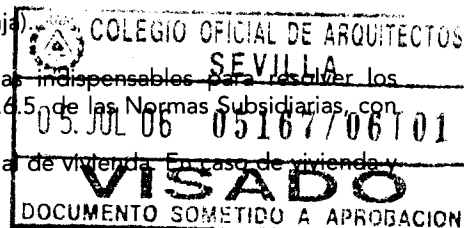
Edificación plurifamiliar en bloque aislado o manzana cerrada.

d) Altura máxima permitida:

La altura máxima permitida es de B+3, cuatro (4) plantas (incluida la baja).

No se permiten construcciones sobre la altura máxima, excepto las indispensables para resolver los aspectos técnicos de los edificios, o las especificadas en el artículo 5.6.5 de las Normas Subsidiarias, con un máximo del 20 % de la superficie edificable en la parte inferior.

La altura libre mínima de planta baja será de 3.00 m en usos distintos a de vivienda. En caso de vivienda y en el resto de las plantas, la altura libre mínima será de 2.50 m.



e) Posición de la edificación:

Los bloques se dispondrán en el interior de las parcelas de forma libre siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

En la documentación gráfica se representa la alineación exterior, que limita los terrenos de dominio y uso privado, pero que no implica el ajuste de la línea de edificación a la misma. Se permiten por tanto retranqueos libres de fachada que produzcan soluciones arquitectónicas coherentes, siempre que se actúe en toda la manzana de forma conjunta o por bloque aislado completo.

La separación mínima entre bloques será de diez (10) si están enfrentados y de ocho (8) m en los demás casos.

f) Condiciones de los espacios libres interiores a la manzana:

Los bloques quedarán separados entre sí por espacios libres y ajardinados cuya plantación y conservación será de cuenta de los propietarios y que no podrán ser reparcelados ni vendidos con independencia de la totalidad de la parcela.

Dichos espacios libres podrán ser destinados a jardines, zonas de recreo, viarios privados o aparcamientos integrados en los jardines, también podrán vincularse a las plantas bajas de los edificios residenciales a modo de jardines particulares.

El Plan Parcial establece una ordenación no vinculante que, en caso de ser mantenida en líneas generales, podrá adoptarse directamente en el proyecto de edificación que se redacte. En caso contrario se presentará un Estudio de Detalle que someterá la ordenación de los volúmenes a licencia municipal.

g) Condiciones estéticas:

Todos los paramentos visibles desde el exterior tendrán tratamiento de fachada en cuanto a la utilización de materiales de revestimiento, elementos ornamentales y ubicación de huecos.

h) Retranqueos y vuelos:

Permitidos balcones, terrazas y cuerpos volados y cerrados con un vuelo máximo del 40% del ancho de la acera o un (1) m.

i) Ocupación bajo rasante:

Se permite la construcción de un sótano o semisótano, destinado exclusivamente a los usos de garaje, trastero o instalaciones, no computando a efectos de edificabilidad y pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

5- Usos permitidos.**Característico:**

1.- Residencial en su categoría 2ª. Las viviendas interiores deberán cumplir lo estipulado en el Art. 10.1.11. de las NNSS.

Viviendas de protección pública.

Permitidos:

2.- Terciario

3.- Industrial y almacenamiento en su categoría 1ª, quedando prohibida la implantación de las actividades que Las N,N.S.S. y su Estudio de Impacto Ambiental prohíben para el suelo urbano.

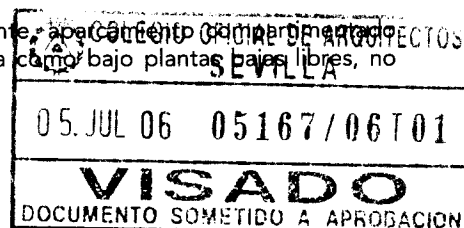
4.- Dotacional - Equipamiento,

5.- Espacios libres, en todas sus clases.

6- Reserva de aparcamientos en la manzana:

Cada una de las manzanas contará, al menos, con las plazas de aparcamiento que se expresan en la memoria (la cantidad mayor que resulte de aplicar los siguientes criterios: una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos).

Dicha reserva se podrá disponer en aparcamiento común bajo rasante, o como aparcamiento común o privado bajo rasante y sobre rasante, tanto en los espacios libres de parcela como bajo plantas bajas libres, no consumiendo edificabilidad en ninguno de los casos.

Artículo 5.1.2.- Zona Residencial Unifamiliar Agrupada.**1- Localización y código de referencia:**

Las parcelas que componen la Zona Residencial Unifamiliar Agrupada se localizan en la mayor parte del perímetro del sector de planeamiento. Dichas parcelas se identifican en la documentación gráfica con el código RU, que hace referencia a la tipología prevista.

2- Carácter:

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado.

3- Condiciones de parcelación:

a) Parcela mínima:

La parcela mínima para la zona es de 150 m² para la de renta libre y de 125 m² para las de protección oficial, con 5 m de fachada mínima.

b) Parcelación:

Se permite la parcelación en varias unidades de propiedad siempre que no se generen predios inferiores a la parcela mínima establecida para la zona, y que dicha acción reparta la edificabilidad entre las parcelas resultantes de forma coherente, cuya suma de edificabilidades no superará la prevista para la parcela inicial. Se establece un frente mínimo a vial de cinco (5) m.

Una vez que se haya parcelado se deberán seguir los principios de la organización no vinculante que se representa en el plano correspondiente, excepto si dicha parcelación se acompaña de un Estudio de Detalle que reorganice los volúmenes y espacios libres interiores.

En caso de requerirse la parcelación se cumplirá lo dispuesto en las presentes ordenanzas, además se deberá garantizar la homogeneidad de la solución arquitectónica adoptada en la totalidad de la parcela original.

4- Condiciones de edificación:

a) Ocupación máxima:

85%.

b) Edificabilidad:

La Edificabilidad máxima permitida de cada manzana es la que se establece en las Fichas de Manzanas Edificables, anexas a la documentación escrita. Dicha cantidad también se expresa en la Memoria del presente Plan Parcial.

c) Tipo de edificación.

Edificación unifamiliar adosada.

d) Altura máxima permitida:

La altura máxima permitida es de 2 plantas (incluida la baja). Sobre esta altura podrá construirse un ático cuya superficie edificada no superara en ningún caso el 20% de la edificable en la planta inferior o 25 m² si dicha planta tiene una superficie menor de 125 m². Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento, deberán situarse en la línea de cumbrera y no superaran en altura a la proyección del mencionado plano.

En el caso de cubierta plana, estos elementos quedaran dentro de la línea de 45° trazada desde la intersección de la cara inferior del ultimo forjado con el plano de fachada.

La altura libre mínima de planta baja para usos distinto del residencial es de 3 m. En caso de vivienda y en el resto de las plantas, la altura libre mínima será de 2.5 m.

e) Posición de la edificación, alineaciones y rasantes:

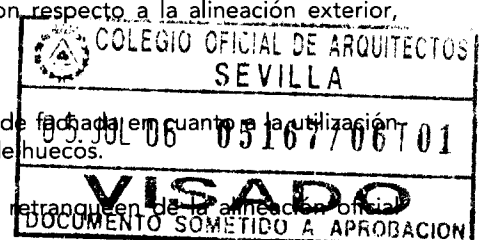
Los grupos de viviendas unifamiliares se dispondrán en el interior de las parcelas de manera pareada o adosada siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Se permite un retranqueo máximo de cinco (5) m de la fachada con respecto a la alineación exterior, siempre y cuando se actúe en toda la manzana de forma conjunta.

f) Condiciones estéticas:

Todos los paramentos visibles desde el exterior tendrán tratamiento de fachada en cuanto a la utilización de materiales de revestimiento, elementos ornamentales y ubicación de huecos.

En caso de que las viviendas que lindan con el espacio público se retranqueen de la alineación oficial



existirán cerramientos de parcela que tendrán las siguientes dimensiones: elementos ciegos de ciento cincuenta (150) cm de altura máxima, complementados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) cm.

g) Retranqueos y vuelos:

Permitidos balcones, terrazas y cuerpos volados y cerrados con un vuelo máximo del 40% del ancho de la acera o un (1) m.

h) Ocupación bajo rasante:

Se permite la construcción de un sótano o semisótano, destinado exclusivamente a los usos de garaje, trastero o instalaciones, no computando a efectos de edificabilidad y pudiendo ocupar la totalidad de la manzana.

5- Condiciones de uso:

Característico:

1.- Residencial en su categoría 1ª en edificio unifamiliar
Viviendas de protección pública.

Permitidos:

- 2.- Terciario
- 3.- Industrial y almacenamiento en su categoría 1ª, quedando prohibida la implantación de las actividades que Las NNSS y su Estudio de Impacto Ambiental prohíben para el suelo urbano.
- 4.- Dotacional - Equipamiento,
- 5.- Espacios libres, en todas sus clases.

6- Reserva de aparcamientos en la manzana:

Cada una de las manzanas contará, al menos, con las plazas de aparcamiento que se expresan en la memoria (el número de viviendas).

Se prevé que la plaza de aparcamiento correspondiente a cada una de las viviendas se sitúe en el espacio delantero cercado que pueda establecerse, recomendándose la existencia de cuerpos salientes en la planta primera que cubran parcialmente las plazas, no computándose la mencionada zona cubierta a efectos de edificabilidad. Ello sin perjuicio de que puedan ubicarse en aparcamientos independientes o comunes bajo rasante, compartimentados o no, o en los espacios libres de la parcela siempre que se garantice la existencia de espacio suficiente para la expansión de los comuneros.

Artículo 5.1.3.- Zona Terciaria.

1- Localización y código de referencia:

Las parcelas que componen la Zona terciaria se localizan junto a la carretera SE 660. Dichas parcelas se identifican en la documentación gráfica con el código T, que hace referencia a la tipología prevista.

2- Carácter:

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado.

3- Condiciones de parcelación:

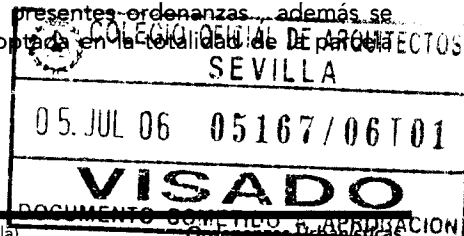
a) Parcela mínima:

La parcela mínima para la zona es de 500m²

b) Parcelación:

Se permite la parcelación en unidades inferiores a la parcela mínima sin, no así la segregación de las resultantes, en este caso dichas unidades deberán respetar las alineaciones marcadas a tal fin, sin perjuicio de que existan espacios libres entre los edificios y los linderos con otras parcelas resultantes de la parcelación.

En caso de requerirse la parcelación se cumplirá lo dispuesto en las presentes ordenanzas, además se deberá garantizar la homogeneidad de la solución arquitectónica adoptada en la totalidad de parcelas.



4- Condiciones de edificación:

a) Ocupación máxima:
80%.

b) Edificabilidad:

La Edificabilidad máxima permitida de cada manzana es la que se establece en las Fichas de Manzanas Edificables, anexas a la documentación escrita. Dicha cantidad también se expresa en la Memoria del presente Plan Parcial.

d) Tipo de edificación.

Edificación unifamiliar adosada.

c) Altura máxima permitida:

La altura máxima permitida es de 2 plantas (incluida la baja) . Sobre esta altura podrá construirse solo aquellos elementos indispensables para el funcionamiento de las instalaciones.

La altura libre mínima de planta es de 3 m .

e) Posición de la edificación, alineaciones y rasantes:

En los planos se establece la alineación exterior de la manzana.

f) Retranqueos y vuelos:

Se permiten retranqueos siempre que se trate la manzana de forma conjunta.

h) Ocupación bajo rasante:

Se permite la construcción de dos sótanos con una profundidad máxima de 7.5 m a cara superior de la solera o forjado mas distante , medida desde la rasante de la acera . Los sótanos deberán destinarse a garaje o aparcamiento y el semisótano podrá destinarse al uso comercial o compatibles señalados en el siguiente apartado.

5- Condiciones de uso:**Característico:**

1.- Servicio Terciario en sus categorías 1ª,oficinas,Categoría 2ª Salas de reunión, Categoría 3ª Comercial, Categoría 4ª Hotelero y hospedaje Categoría 5ª Restauración.

Permitidos:

2.- Residencial en su categoría 1ª destinada a la guardería de la instalación en nº máximo de una por parcela menor de 5000 m2 y dos en parcelas de mas de 5000 m2

La superficie máxima de la vivienda no excederá los 120 m2 construidos , ni el 20% del total de la superficie construida.

3.- Industrial y almacenamiento en su categoría 1ª

4.- Dotacional - Equipamiento,

5.- Espacios libres, en todas sus clases.

6- Reserva de aparcamientos en la manzana:

No se establece reserva mínima de aparcamientos en las manzanas, pues se han ubicado en los viales de esta zona. En todo el sector se cumplen además los mínimos exigidos por el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Caso de resultar conveniente, se podrá disponer en aparcamiento común sobre o bajo rasante, no computando en ningún caso a efectos del cálculo de la edificabilidad.

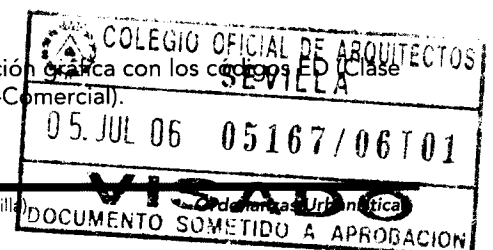
Cuando la superficie de venta supere los 350 m2 se dispondrá además una zona exclusiva para carga y descarga en el interior de la parcela ,dentro o fuera del edificio , del tamaño suficiente para estacionar un camión ,con unas bandas perimetrales libres de 1m que constituyen la unidad operativa de carga y descarga. Cuando se superen los 700 m2 se duplicara el espacio y se añadirá una unidad mas por cada 500 m2 de superficie adicional.

Artículo 5.1.4.- Zona Dotacional-Equipamiento Colectivo.

Se cumplirán en cualquier caso las condiciones especificadas en el Título X, Sección 11 de las N.N.S.S.

1- Localización y código de referencia:

Las parcelas que componen esta zona se identifican en la documentación gráfica con los códigos D-Deporte), EE (Clase E-Educación), ES (Clase S-Social) y EC (Clase C-Comercial).



2- Carácter:

Los terrenos comprendidos en estas zonas serán de dominio y uso público.

3- Condiciones de parcelación:

a) Parcela mínima:

No se define este parámetro en esta zona.

b) Condiciones de segregación:

No se permite la segregación de los terrenos con esta calificación ,salvo en el caso del Sistema General y de que en la zona escolar, en función del centro a instalar adoptado a la ley, se deduzca la innecesariedad de parte de los terrenos para el programa y tipología de centro exigido por la normativa. En consecuencia podrán segregarse dichos terrenos sobrantes ,para su destino a cualquiera de los usos de equipamiento publico permitidos.

4- Condiciones de edificación:

a) Ocupación máxima:

Para cada zona, según se recoge en las N.N.S.S:

- EE: 40%

- EC, ES: 60%

- ED: 60% (caso de instalaciones cubiertas).

b) Edificabilidad:

La Edificabilidad máxima permitida de cada manzana es la que se establece en las Fichas de Manzanas Edificables, anexas a la documentación escrita. Dicha cantidad también se expresa en la Memoria del presente Plan Parcial.

c) Altura máxima permitida:

La altura máxima permitida es de B+3 tres (3) plantas (incluida la baja), en el caso de las zonas EC, EE y ES.

Para la Zona Deportiva ED este máximo se reduce a una (1) planta.

d) Posición de la edificación:

Será libre dentro de la manzana.

Artículo 5.1.5.- Zona de Espacios Libres.

1- Localización y código de referencia:

Las parcelas que componen esta zona se identifican en la documentación gráfica con el código EL, que hace referencia al uso previsto.

2- Carácter:

Los terrenos comprendidos en estas zonas serán de dominio y uso público.

3.- Supresión de barreras arquitectónicas:

Tanto en los viales como en cualquier espacio libre de uso público será de aplicación la normativa vigente: "Decreto sobre las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía".

El resto de condiciones serán las reflejadas en las N.N. S.S.

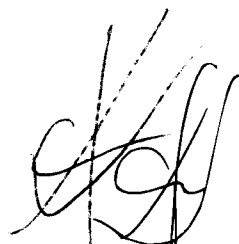
Artículo 5.1.6.- Zona de Transportes y Comunicaciones :

Se ajustará a las disposiciones expuestas en las N.N. S.S. y en las páginas 80 y sucesivas de este documento.

Los esquemas de instalaciones que se proponen en el Plan son orientativos, admitiéndose soluciones que se adapten mejor a la demanda de los edificios que efectivamente se implanten.

Las demás condiciones a las que se ajustarán las manzanas son las establecidas en los Planos, la Memoria, las Ordenanzas Generales y las Fichas anexas. Las condiciones de edificabilidad y ocupación, podrán ser objeto de cambio autorizado por la autoridad urbanística municipal, siempre que ante ella se justifique el fin social de dichos cambios.

Coria del R. N.º 19 de Julio de 2006
VERNIER INMOBILIARIA
CIF: B-91162669
La Propiedad:
Avda. Cardenal Bueno Monreal, 33
Tel.: 954 235 180 - Fax: 954 235 719
VERNIER INMOBILIARIA S.L.


Fdo. Ana Santos Pérez.
Colegiada C.O.A.S. n.º 5.464.


Los arquitectos:
Fdo. Luis Alfonso Juli Daza.
Colegiado C.O.A.S. n.º 4.434.

