

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Lucena

Núm. 1.273/2014

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día veintiocho de marzo de dos mil seis, acordó:

Primero. La aprobación definitiva del Plan Parcial Sur-1, promovido por Prom. de Nuevas Construcciones Lucentinas, S.L. y otros, ello con las observaciones puestas de relieve en el informe del Área de Planeamiento y Gestión, que se concretan en el dictamen transcrito, por lo que al Proyecto de Reparcelación y Urbanización se refiere.

Segundo. Con arreglo a lo preceptuado en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y 8, 19 y siguientes del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico, deberá, previo depósito de este instrumento ser inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados y en la Unidad Registral de la Delegación Provincial, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia.

#### ORDENANZAS

##### 1. PREÁMBULO

En aplicación de los artículos 13 de la Ley del Suelo (L.S.) y 43 del Reglamento de Planeamiento (R.P.), el presente Plan Parcial se redacta como la figura adecuada para desarrollar suelo incluido en el Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Lucena, como apto para urbanizar. La necesidad de su formulación viene expresada en el Título IV, Capítulo 1, artículos 198 a 200, de las Normas Urbanísticas de dicho P.G.O.U.

De los fines que persigue el P.G.O.U., en relación al PP-S1 y la información obtenida, se pueden resumir como objetivos principales del presente Plan Parcial: consolidar la periferia de Lucena, integrar núcleos de edificación periférica, mejorar el nivel de equipamientos y accesos y atender la demanda actual de viviendas.

Mediante las determinaciones incluidas en estas Normas Urbanísticas, se pretende conseguir una imagen esencialmente acorde con la tipología de viviendas que tradicionalmente se ha realizado en los sectores residenciales de esa zona de Lucena, racionalizando, al mismo tiempo, la estructura urbana y ofreciendo una respuesta adecuada a las características del tipo de vivienda con mayor demanda.

Las Normas Urbanísticas tienen como fin, la regulación pormenorizada de los usos y aprovechamientos edificatorios de todas y cada una de las zonas contenidas en el ámbito del Plan Parcial, así como, el establecimiento de las condiciones de edificación y volúmenes de la misma. En todo caso, no se alterarán las determinaciones fijadas en el P.G.O.U.

##### 2. CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES GENERALES

###### Artículo 1. Ámbito Territorial

El presente Plan Parcial se ordena, en desarrollo de lo establecido en el P.G.O.U. del Término Municipal de Lucena, en los terrenos adyacentes al "Camino Viejo de Rute".

Dicho sector, se encuentra en el límite de la zona Sureste del núcleo urbano de Lucena y posee una superficie de 8,3331 Has.

###### Artículo 2. Vigencia del Plan

Este Plan tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles

modificaciones o revisiones que pudieran derivarse de su desarrollo.

Tal como se indica en el artículo 154 del R.P., será necesario tramitar una revisión del Plan, cuando se adopten nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo. Cualquier otra alteración en las determinaciones del Plan, se considerará como modificación del mismo.

###### Artículo 3. Documentación e Interpretación

Los documentos que integran este Plan Parcial, son los siguientes:

- Memoria Informativa y Justificativa de la Ordenación y de sus Determinaciones.
- Anexos a la Memoria.
- Normas Urbanísticas reguladoras.
- Plan de Etapas y Estudio Económico y Financiero.
- Planos de Información.
- Planos de Proyecto.

La interpretación de las determinaciones del Plan, se efectuará atendiendo al contenido total de todos y cada uno de los documentos que lo integran.

En los supuestos de discrepancia entre documentos, el orden de prelación será el que sigue: Normas Urbanísticas, Planos de Proyecto, Memoria y Resto de la Documentación. Si la discrepancia se produce entre los Documentos Gráficos, prevalecerá el que posea una escala mayor.

Las Normas Urbanísticas reguladoras tienen carácter vinculante, así como, los planos de proyecto, a excepción de la parcelación propuesta, la cual se define exclusivamente a título orientativo.

##### 3. CAPÍTULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

###### Artículo 4. Instrumentos Complementarios de Ordenación

Estas Normas Urbanísticas, definen las Alineaciones y Rasantes y ordenan los Volúmenes, con el objeto de hacer innecesarias figuras de planeamiento complementario.

La implantación y ejecución de infraestructuras, viales y espacios libres, se realizará mediante Proyecto de Urbanización.

La construcción de edificios, se realizará mediante Proyecto de Edificación.

###### Artículo 5. Parcelación

Las unidades de intervención, a efectos edificatorios, son las parcelas cuyas formas y dimensiones, de forma indicativa y no vinculante, aparecen reflejadas en el Plano de Proyecto correspondiente.

###### Artículo 6. Instrumentos de Gestión

El Plan Parcial se ejecutará por el Sistema de Compensación, por lo que, de acuerdo con el artículo 157 de la Ley del Suelo, los propietarios deberán constituirse en Junta de Compensación, cuyas Bases y Estatutos serán presentados a la Administración actuante, para su aprobación.

###### Artículo 7. Instrumentos de Ejecución

Para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial, se redactará un Proyecto de Urbanización, en el que deberán incluirse todas y cada una de las obras necesarias. La ejecución de la urbanización del sector, corresponde a los propietarios constituidos en Junta de Compensación.

Para la ejecución de las edificaciones, serán necesarios los correspondientes Proyectos de Edificación referidos a parcelas completas. El plazo de solicitud de la licencia de edificación, será de un año a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y estará sujeto a los artículos correspondientes de la Legislación Urbanística Vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### Artículo 8. Cesiones de Suelo

Los propietarios de suelo incluidos en el sector, cederán al Excmo. Ayuntamiento de Lucena, el porcentaje del Aprovechamiento lucrativo del sector, establecido en el P.G.O.U. y en la Legislación Urbanística Vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Además, cederán de forma gratuita y libre de cargas, al Excmo. Ayuntamiento de Lucena, los terrenos destinados a viales, espacios libres para jardines y juegos, así como, las zonas de equipamiento público de carácter deportivo, educativo, infraestructuras, comercial y social.

Todos los suelos mencionados, quedan definidos en los Planos de Proyecto.

#### Artículo 9. Cargas de Urbanización

Los propietarios de suelo incluidos en el sector, deberán abonar de forma equitativa, los costes de urbanización señalados en los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoya la actuación urbanística en el sector.

#### Artículo 10. Régimen Jurídico del Suelo

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciados en este Plan Parcial, no conferirá derechos a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad, según su clasificación y calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento, en los términos previstos en la Ley del Suelo y/o Legislación Urbanística Vigente en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### 4. CAPÍTULO 3º. NORMAS GENERALES DE USO

#### Artículo 11. Relación de Usos

En el presente Plan Parcial, se contemplan los siguientes usos:

- Residencial y Compatibles.
- Espacios Libres.
- Educativo.
- Deportivo.
- Infraestructuras.
- Comercial.
- Social.
- Viario.
- Aparcamiento y garaje.

#### Artículo 12. Clases de Usos

1. Por su modalidad de aplicación y gestión, en una determinada zona, sector, parcela o edificación, y a efectos de las determinaciones de aprovechamiento y ordenación, se dividen en:

##### a) Uso característico:

Es aquel uso que por aplicación de la Ordenación Urbanística (Plan General o Planeamiento de desarrollo) es el predominante o de implantación (dominante o mayoritario) en un área, zona o sector de suelo. Así mismo, se entiende por uso característico aquel de implantación mayoritaria en una parcela o edificación. (Más del 50 % de la superficie construida). Predominante o de implantación mayoritaria será con referencia a la edificabilidad o intensidad.

##### b) Uso complementario:

Es aquel uso que por exigencias de la legislación urbanística o del propio Plan General su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso característico y en una proporción determinada en relación con este.

##### c) Uso compatible:

Es aquel uso que puede coexistir con el uso característico en

una misma parcela o edificación, sin perder éste las características que le son propias, y con las condiciones establecidas por el Plan General o Planeamiento de Desarrollo.

##### d) Uso alternativo:

Es aquel uso que puede coexistir con el uso característico en una misma zona o sector de suelo, y que puede autorizarse su implantación en parcela o edificación independiente, en la proporción y condiciones que establezca el Plan General o el Planeamiento de desarrollo.

##### e) Uso prohibido o excluyente:

1. Es aquel uso que por su incompatibilidad con el uso característico o por imposibilitar la consecución de los objetivos de ordenación, está excluido de un ámbito por el Plan General o el Planeamiento de Desarrollo.

##### 2. Son usos prohibidos en un determinado ámbito:

- Los usos que no sean el uso característico y complementario, compatible o alternativo establecidos por el Plan General o Planeamiento de Desarrollo para dicho ámbito.

- Los usos compatibles o alternativos que no cumplan las condiciones establecidas o superen los límites de intensidad, que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

- Los así conceptuados en las disposiciones generales o normativa específica vigente en un ámbito determinado de aplicación.

2. Según la propiedad del suelo y/o la edificación, se dividen en:

##### a) Dominio público:

Los bienes destinados al uso y servicios públicos.

##### b) Dominio privado:

Los bienes de titularidad privada.

##### 3. Normas generales relativas al uso del suelo.

Queda expresamente prohibido el uso industrial del suelo. Las limitaciones a la localización de actividades serán consecuencia de su grado de compatibilidad con las viviendas y quedarán reguladas por la aplicación de la Legislación específica que le afecte.

##### 4. Cambios de usos.

Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que estén señaladas como equipamiento (educativo, comercial, etc.), sean de dominio público o privado, salvo que dicho cambio suponga un mantenimiento de su carácter de equipamiento o sea desafectado su uso mediante Modificación del P.G.O.U.

Los cambios de uso del suelo y edificación estarán sometidos a Licencia Municipal, la cual se otorgará cumpliendo las determinaciones del P.G.O.U. y Reglamentación Vigente de aplicación.

#### Artículo 13. Uso Residencial

Es el uso de aquellos edificios o parte de ellos destinados a viviendas o residencia familiar.

A efectos del cumplimiento de las condiciones de edificación se define como:

- Estancia: se designa como "estancia" a cualquier dependencia habitable de la edificación, entendiéndose por tanto excluido de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios, despensas, trasteros, aseos o baños y cuarto de instalaciones.

- Superficie Útil: es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio habitable de una estancia.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda Unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo.

b) Vivienda Plurifamiliar: Es la situada en edificio constituido por

dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.

Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial a efectos de la posibilidad de calificación:

1ª. Vivienda libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.

2ª. Vivienda de protección pública: es aquella vivienda de promoción pública o privada condicionada por algún tipo de protección o régimen público.

#### Artículo 14. Uso de Espacios Libres

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Zonas verdes o jardines.

Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

b) Parques.

Son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población. En este uso se integran las siguientes categorías:

a) Parques centrales: corresponden al sistema histórico de las primeras extensiones de la ciudad central, complementado con los que este Plan dispone como consolidación y apoyo al modelo en determinados suelos centrales, y destinados al reposo y ocio de la población y a la cualificación ambiental y salubridad de las áreas centrales.

b) Parques periurbanos: son los espacios forestados en las extensiones de la ciudad central para cualificar la periferia y acondicionarla para el disfrute de la población en uso cotidiano o de carácter campestre.

#### Artículo 15. Uso Educativo

Comprende aquellas parcelas, edificaciones o locales destinados a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

Se establecen las siguientes categorías.

1ª Categoría: Uso docente en local de Planta Baja y 1ª de la edificación con otro uso. Corresponde principalmente a academias, autoescuelas, centros de idiomas, guarderías, etc.

2ª Categoría: Uso docente en edificio exclusivo. Corresponde principalmente a centros reglados de enseñanza primaria, secundaria, universitaria y formación profesional.

#### Artículo 16. Uso Deportivo

Comprende aquellas parcelas, edificaciones o locales destinados y acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

Se establecen las siguientes categorías

1ª Categoría: Uso deportivo en local de Planta Baja y 1ª de la edificación con otros usos. Corresponde a gimnasios, clubes deportivos de deportes de mesa y otras instalaciones deportivas de pequeña escala.

2ª Categoría: Uso deportivo en edificio exclusivo y/o instalaciones al aire libre. Corresponde a polideportivos cubiertos, campos de deporte, clubes deportivos con instalaciones variadas, etc. cuya actividad generalmente genera la celebración de espectáculos deportivos.

#### Artículo 17. Uso Infraestructuras

Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc. Se incluyen las instalaciones y terrenos destinados al depósito y guarda de cadáveres.

#### Artículo 18. Uso Comercial

Es aquel uso que corresponde a los locales o edificios de servicio al público destinado a la compraventa al por menor o permuta de mercancías.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Local Comercial:

En planta baja cuando la actividad tiene lugar en un establecimiento con acceso propio e independiente o desde un pasaje comercial en la planta baja de un edificio.

2ª. Agrupación o Centro Comercial:

Cuando en un edificio exclusivo se integran varios establecimientos de uso predominantemente comercial, con posibilidad de otros usos terciarios, disponiéndose accesos e instalaciones comunes y con una superficie de techo edificable inferior a 2.500 m<sup>2</sup> de caja única.

3ª. Grandes Superficies Comerciales:

Cuando la actividad tiene lugar en un edificio exclusivo y se integran varios establecimientos de uso predominantemente comercial, con posibilidad de otros usos terciarios, disponiéndose accesos e instalaciones comunes y con una superficie de techo edificable superior a 2.500 m<sup>2</sup> de caja única.

#### Artículo 19. Uso Social

Comprende aquellas parcelas, edificaciones o locales cuya actividad contiene algunos de los siguientes usos definidos:

a) Sanitario: Consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio sin hospitalización o con hospitalización. Se incluyen las clínicas veterinarias.

b) Asistencial: Consistente en la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas mediante servicios sociales como centros de agrupaciones cívicas y centros de asistencia social.

c) Cultural: Consistente en la conservación, recreación y transmisión del conocimiento y la estética como bibliotecas, museos, salas de exposiciones, jardines botánicos, etc.

d) Religioso: Consistente en la celebración de los diferentes cultos y actos religiosos, como templos, centros parroquiales, locales de agrupaciones religiosas, etc.

e) Administrativo Público: Consistente en el desarrollo de la gestión y atención pública de todos los niveles administrativos del estado.

f) Servicios Públicos: Comprende todos los servicios básicos públicos de protección ciudadana (bomberos, policía y similares), de abastecimiento a la población (mercado, de abastos y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (camiones de limpieza y similares) y en general de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia con el medio urbano de carácter público.

Se establecen las siguientes categorías en el uso Social:

1ª Categoría: Uso social en local de Planta Baja y 1ª de la edificación con otros usos. Corresponde a uso social de pequeña escala, cuya actividad no genera gran aforo o afluencia de público.

Se excluye la prestación de servicios en despachos profesionales.

2ª Categoría: Uso social en edificio exclusivo. Corresponde a aquellos usos de mediana o gran escala cuya actividad generalmente genera aforo o afluencia de público.

#### Artículo 20. Uso Viario

Viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos automóviles (en sus diversas funciones de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

#### Artículo 21. Uso de Aparcamiento y Garaje

Es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Garaje: cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.

- Aparcamiento: cuando el espacio destinado a tal uso se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas a tal fin en la red viaria o en la zona de reserva de viario.

El uso pormenorizado de garaje comprende las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Garaje tipo I: es el destinado a satisfacer las dotaciones mínimas de plazas de garaje establecidas para cada uso pormenorizado, y que obligatoriamente debe preverse en cada parcela o edificación como uso complementario del uso característico de la parcela.

- Categoría 2ª: Garaje tipo II: es el destinado a satisfacer la demanda de estacionamiento y guarda de vehículos de la población para un ámbito de la ciudad, ubicándose en edificio o parcela exclusivo.

El uso pormenorizado de aparcamientos comprende las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Aparcamiento tipo I: es aquel situado sobre rasante en los viales o espacios libres destinado específicamente al estacionamiento y guarda de vehículos.

- Categoría 2ª: Aparcamiento tipo II: es aquel situado bajo rasante de las zonas verdes, espacios libres y viario, destinado a la guarda y custodia de vehículos al servicio del conjunto de la población en lugares de la ciudad de especial congestión y carencias de estacionamiento.

### 5. CAPÍTULO 4º. NORMAS DE URBANIZACIÓN

#### Sección 1ª. Disposiciones generales

#### Artículo 22. Ámbito de Aplicación

Todas las obras de urbanización o de obras tanto en suelo urbano como urbanizable se ajustarán a las exigencias mínimas establecidas en el presente capítulo.

#### Artículo 23. Contenido de los Proyectos de Urbanización

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es la de llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes al Plan General y en suelo Urbanizable la realización material de las propias de los Planes Parciales. También podrán redactarse para la ejecución de Planes Especiales cuyo objetivo sea la realización de obras de infraestructura.

2. Los proyectos de urbanización no podrán contener determi-

naciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de edificación, ni modificar las previsiones del Plan que desarrolle sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los proyectos de urbanización contendrán la documentación exigida en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo con carácter de mínimo.

4. El Ayuntamiento podrá imponer en cada caso unas características de los materiales a emplear en los acabados de urbanización, justificando su procedencia en la armonización con el entorno o en las necesidades técnicas derivadas de las características de la zona. Cuando al acceso a viviendas se realice a través de zona verde o plaza, la pavimentación deberá ser similar al resto de dicha zona verde o plaza, si bien el firme resistente estará calculado para soportar el paso eventual de vehículos.

5. En los espacios privados no ocupados por la edificación, como resultado de la agrupación de la volumetría en el interior de la parcela edificable, el Proyecto de Urbanización se limitará a establecer condiciones de cerramiento y las determinaciones precisas para su integración en el espacio urbano circundante. Para la ordenación y tratamiento del espacio Público se estará a 10 dispuesto por el Reglamento de Planeamiento.

#### Artículo 24. Otras Disposiciones Generales sobre los Servicios y Usos en Precario

La localización del mobiliario, casetas de servicios, quioscos y otros usos en precario de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, así como la señalización e información, el diseño y tipo de alumbrado a adoptar, la especificación de los materiales empleados e infraestructura, pavimentos, elementos de ornamentación y áreas ajardinadas, son objeto obligado de especificación por el proyecto de urbanización, tanto en sus condiciones genéricas, como en la reserva de los emplazamientos más adecuados para estos usos, así como la regulación dentro de los espacios libres y zonas verdes de los usos en precario.

#### Artículo 25. Ejecución de los Proyectos de Urbanización y de Obras

1. Toda obra de urbanización estará sujeta a previa licencia municipal, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Suelo 1/1992 en virtud de la Ley 1/1997 de la C.A.A.

2. En las obras de urbanización será obligatorio solicitar inspección al Ayuntamiento en las etapas de replanteo y antes de concluir las instalaciones de alcantarillado, agua y energía eléctrica y alumbrado público.

3. Si como consecuencia de la inspección se aprecia que no se ajustan al proyecto aprobado se paralizarán las obras hasta que no se realicen las modificaciones que imponga el Ayuntamiento.

4. Las obras objeto del proyecto se atenderán en su ejecución a las prescripciones técnicas especificadas en el Pliego de Condiciones e Instrucciones específicas que a tal efecto habrán de redactarse por los Servicios Técnicos Municipales y en su defecto de una manera transitoria a la normativa específica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo no Urbanizable, de la provincia de Córdoba.

5. Las obras se avalarán con fianza o aval del 100 % de cuantía, si se edifica simultáneamente a las mismas.

#### Artículo 26. Conservación de la Urbanización

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores del polígono o Unidad de Ejecución hasta su cesión definitiva al Ayuntamiento. Producida la recepción definitiva de tales obras corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento, salvo que se determine la cesión a una Entidad Urbanística de conservación.

#### Artículo 27. Recepción de la Urbanización

Una vez ejecutadas las obras de urbanización correspondientes, deberá el promotor solicitar la recepción definitiva de las obras ejecutadas. Los servicios técnicos municipales procederán a la supervisión de las mismas, pudiendo ser puestas en servicio, si su informe fuera favorable; en caso contrario, deberán realizarse las obras necesarias.

Si hubieran de cumplimentarse cesiones al Ayuntamiento, a la recepción definitiva deberán estar escrituradas a favor de éste las mismas.

Junto con la solicitud de la Recepción definitiva de las Obras Ejecutadas, se deberá presentar el Proyecto de Señalización de Tráfico de la zona aprobado por la Administración.

#### Sección 2ª. Normas de urbanización

##### Artículo 28. Objeto

La finalidad de la normativa contenida en esta sección es la de definir las condiciones mínimas que habrán de cumplir los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, depuración de aguas residuales energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, jardinería y demás obras de urbanización en las zonas aptas para ser urbanizadas y en las obras de remodelación y reforma de los viales e infraestructuras existentes. Así como establecer las determinaciones referentes a las características del sistema viario.

Subsección 2ª.1. Determinaciones sobre las Redes de Infraestructuras Básicas

##### Artículo 29. Disposición General al Dimensionamiento de Redes

Los proyectos de Urbanización y de Obras recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas, se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificación no considerada en las escorrentías.

##### Artículo 30. Abastecimiento de Agua

1. La dotación mínima para las zonas residenciales será de 300 litros por habitante y día.

Los elementos de la red de distribución se calcularán para la dotación mencionada, aunque la ciudad no la haya alcanzado. Como caudal punta para el dimensionado de la red se tomará el caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5. El Diámetro mínimo para la red de distribución será de 90 mm. La velocidad del agua será la indicada por la normativa y según los materiales a emplear.

2. Deberá asegurarse la disponibilidad de caudal suficiente y la potabilidad de las aguas, con los certificados oficiales correspondientes, referentes al lugar de captación, aforo, análisis químicos y bacteriológicos. Cumplirá las disposiciones que se marque por los Organismos Competentes.

3. En todos los casos deberá existir una presión 1,50 atmósferas en el punto más desfavorable. La falta de presión necesaria deberá ser suplida con los medios adecuados.

4. En zonas de uso residencial se preverá como mínimo un hidrante por cada 10 hectáreas. En otras zonas debe instalarse un hidrante como mínimo cada 4 hectáreas.

5. Para la zona industrial se preverá un consumo mínimo de 1 l/sg/ha como valor indicativo, ya que dependerá de las necesidades específicas de la industria de que se trate.

6. En todas las zonas de parques y jardines, espacios libres,

paseos, plazas, calles, etc. se establecerán las instalaciones necesarias para un consumo diario mínimo de 20 m<sup>3</sup> por Ha y día. Las distancias entre las bocas de riego se justificarán con arreglo a la presión de la red de modo que los radios de acción se superpongan.

7. Todos los elementos de la red serán de las características determinadas por el servicio municipal de agua y cumplirán lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas para el Abastecimiento de Aguas Potables del M.O.P.D. y demás normativa vigente que le sea de aplicación. En todo caso la red deberá estar en una cota de 20 cm inferior a las demás redes de suministro de energía eléctrica, alumbrado y telefonía.

8. Subsidiariamente será de aplicación la Norma Tecnológica I.F.A. (Instalación de Fontanería, Abastecimiento) y las ordenanzas municipales.

9. Se tendrán en cuenta las indicaciones y normas de obligado cumplimiento establecidas en el artículo 5.2.5., apartado correspondiente a la red de Abastecimiento, de la Memoria del presente Plan Parcial.

##### Artículo 31. Red de Saneamiento, Drenaje y Evacuación de Aguas

1. Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 300 mm de diámetro y las velocidades del agua en las conducciones estarán previstas entre 0,6 m/seg y 3,5 m/seg.

2. Las pendientes mínimas serán en los ramales iniciales del 1% y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,6 m/seg.

3. En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 1.000 mm, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular, se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 metros.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurren por espacio de calzada o aparcamiento y con una diferencia de cota superior a un metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

5. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de 50 cm libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

6. Queda prohibido el uso de fosa séptica en suelo urbano y urbanizable a no ser que se utilice como depuración previa al vertido a una red general de alcantarillado.

7. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a la red general que sea, igualmente separativa. En caso contrario, la red será unitaria.

8. Todos los elementos de saneamiento y alcantarillado cumplirán todas las condiciones de la normativa vigente que le sea de aplicación y las ordenanzas municipales.

9. En áreas de segunda residencia la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrán discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

10. Se tendrán en cuenta las indicaciones y normas de obligado cumplimiento establecidas en el artículo 5.2.5., apartado correspondiente a la red de Alcantarillado, de la Memoria del presente Plan Parcial.

##### Artículo 32. Red de Suministro de Energía Eléctrica

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público, debiendo determinarse en cada polígono la reserva de suelo ne-

cesario. Dichos Centros de Transformación, según acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Lucena, de fecha 1 de agosto de 2003, deberán instalarse soterrados en una parcela lucrativa.

2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V y el tendido de los cables será obligatoriamente subterráneo. La red de alta y baja tensión estará siempre en una cota de 20 cm superior a la red de abastecimiento de agua y la distancia establecida en el R.E.B.T.

La distribución de alta será obligatoriamente subterránea.

3. Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro suscrito con alguna empresa eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de consumo previsto.

4. Será de aplicación obligatoria el Reglamento para Alta Tensión y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y subsidiariamente la N.T.E./I.E.B. (Instalación Eléctrica de Baja Tensión) y las ordenanzas municipales.

5. Se tendrán en cuenta las indicaciones y normas de obligado cumplimiento establecidas en el artículo 5.2.5., apartado correspondiente a la red de Energía Eléctrica, de la Memoria del presente Plan Parcial.

#### Artículo 33. Red de Alumbrado Público

1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión partiendo de los centros de transformación y en una cota superior de 20 cm a la red de agua y a la distancia establecida en el R.E.B.T.

2. El sistema viario, deberá tener como mínimo las iluminaciones y uniformidades sobre calzada que se indican a continuación:

a) Carreteras Nacionales: De acuerdo con los estándares de Obras Públicas.

b) Vías Principales de tráfico local: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.

c) Vías secundarias locales. 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.

d) Vías de acceso a viviendas: 7 lux con uniformidad de 0,20. (Aplicables a vías locales en sectores de Segunda Residencia).

3. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductos, etc., deberán ser de modelos y calidades previamente aprobadas y homologadas por el Ayuntamiento.

4. Especialmente los proyectos de alumbrado se referirán a las Normas e Instrucciones publicadas por la Dirección General de Urbanismo en 1965 y subsidiariamente a la N.T.E./I.E.A. (Instalación Eléctrica. Alumbrado), así como a las que sean de obligado cumplimiento en su momento.

5. Se tendrán en cuenta las indicaciones y normas de obligado cumplimiento establecidas en el artículo 5.2.5., apartado correspondiente a la red de Alumbrado Público, de la Memoria del presente Plan Parcial.

#### Artículo 34. Otros Servicios

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen los organismos competentes.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos urbanos o zonas de expansión, se circunscribirán, según Legislación Vigente.

3. Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas de telefonía a excepción de los suelos de segunda resi-

dencia.

4. Según las indicaciones de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Lucena, deberá preverse el soterramiento de los contenedores de basuras y demás R.S.U. En el caso que nos ocupa, dada la existencia de acerados de gran anchura, dicho soterramiento no comportaría gran problema en cuanto su ubicación, la cual se establecerá en el correspondiente proyecto de urbanización, intentando que queden lo más cercanos posible a cruces de calles.

Artículo 35. Coordinación de los Distintos Servicios de Infraestructuras

1. Las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrirán por las vías públicas, cumpliendo la disposición, profundidad y distancia entre ellas de la normativa vigente y del anexo al Pliego de Condiciones que establezca el Ayuntamiento.

2. En los proyectos de urbanización y de obras se incluirá un anexo que recoja el sistema de ejecución a emplear en cada servicio y las etapas de los mismos, justificando la no interferencia constructiva entre ellos.

Subsección 2ª.2. Determinaciones sobre la Red o Sistema Viario

#### Artículo 36. Ámbito de Aplicación

1. Las presentes determinaciones afectan al sistema viario integrado en la estructura general de los núcleos urbanos, (principal: Lucena, secundarios: Jauja y Navas del Selpillar, de segunda residencia y polígonos Industriales), quedando excluidas las carreteras y caminos que estructuran el territorio las cuales quedarán reguladas por la normativa vigente que le sea de aplicación, ya sea de cualquier ámbito de la Administración.

2. A efectos de las distintas determinaciones y las secciones tipo del "Anexo de Fichas de Ordenación: Red Viaria", el ancho del viario comprende el ámbito entre las alineaciones de las parcelas o edificaciones.

Artículo 37. Clasificación a Efectos de su Urbanización (Diseño y Ejecución)

1. Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema jerarquizado de transportes, se distinguen:

- Vías de Circunvalación: comprende las denominadas rondas-avenidas, trazadas por el perímetro del núcleo principal, que canaliza y distribuye el tráfico ligero, a los distintos sectores de la ciudad.

- Vías Primarias: comprende las vías estructurales de los núcleos urbanos, canalizando los principales recorridos de los distintos sectores de la ciudad.

En el núcleo principal de Lucena se distinguen:

- El anillo formado por la ronda que perimetralmente canaliza el Casco Histórico.

- El viario radial que, partiendo del anillo viario del Casco Histórico, estructura los distintos sectores de ensanche del núcleo y que conectan con las carreteras, y vías de enlace con el territorio.

- Viario Medio: Son aquellas vías que tienen una cierta importancia en la estructura y organización espacial de los distintos sectores de la ciudad.

- Viario Local: Son las calles, barrios o sectores que permiten el acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

Esta clasificación del viario se refleja detalladamente en los planos C del P.G.O.U.

2. Según el grado de integración de sus tráfico:

- Calles monomodales: Son aquellas que admiten un único modo de transporte como calles peatonales, calles exclusivas de vehículos motorizados, etc.

- Calles plurimodales: Son aquellas en las que discurre más de un modo de transporte (vehículos motorizados, carril bus, peatonales, carril bus).

- Calles de segregación total de tráfico en que cada modo cuenta con su propia banda en exclusiva.

- Calles con segregación parcial de tráfico con los modos motorizados en la calzada y los no motorizados en la acera.

- Calles de coexistencia de tráfico en los que hay una asignación genérica de espacios por funciones, con posibilidad de mezcla de tráfico.

### 3. Según la actividad dominante

- Viario residencial con actividad dominante de uso residencial.

- Viario industrial con actividad dominante de uso industrial.

- Viario terciario con actividad dominante de uso comercial, de relación, espectáculos y oficinas.

Artículo 38. Condiciones de Diseño, Trazado, Dimensionamiento y Circulación

#### 1. Viario de Circunvalación

a) Las Rondas-Avenidas serán perfectamente "monomodales" para todo tipo de vehículos motorizados, a excepción de las bandas-paseo que se definen en algunas rondas-avenidas en el Anexo de Fichas de la Red Viaria.

b) El diseño y dimensionamiento se ejecutará ajustándose al definido para cada ronda-avenida en el Anexo de Fichas de la Red Viaria.

c) El trazado se corresponderá con el definido en los Planos de Ordenación "B" y no deberá desarrollarse con pendientes superiores al 5 %, a excepción de aquellos tramos por razones técnicas justificadas, pudiendo en este caso llegar a un 12 % en tramos de longitud inferior a 100 mts.

d) El viario de circunvalación con carácter general será de doble circulación.

#### 2. Vías Primarias

a) Las vías primarias serán perfectamente plurimodales con segregación parcial de tráfico, conforme a las secciones definidas en el Anexo de Fichas de la Red Viaria.

b) El diseño y dimensionamiento de la red se ejecutará ajustándose al definido para cada vía, en el Anexo de Fichas de la Red Viaria. Será obligatoria además de las distintas bandas segregadas, la disposición del arbolado.

c) El trazado se corresponderá con el definido en los planos de ordenación "B" y no deberá desarrollarse con pendientes superiores al 12 % en tramos superiores a 100 mts.

d) El viario primario será con carácter general de doble circulación, a excepción de los viales de servicio, integrados en su sección.

#### 3. Viario Medio y Local

a) El viario medio y local será perfectamente plurimodal con segregación parcial del tráfico de vehículos motorizados (calzada) del tráfico peatonal (acera).

El órgano competente municipal podrá obligar en determinados viales medios o locales de nuevo trazado, el diseño segregado de un carril para bicicletas.

En el casco histórico, conforme a los Programas de Actuación municipales se podrán remodelar los viales locales, convirtiéndolas en calles monomodales para tráfico exclusivo de peatones (calles peatonales).

b) El diseño y dimensionado se ejecutará conforme a las distintas secciones tipo definidas en el Anexo de Fichas de Planeamiento y fijados en los planos "B" de Ordenación.

En viales de nuevo trazado correspondiente a actuaciones en suelo urbano residencial a desarrollar mediante P.E.R.I. y suelo

urbanizable residencial a desarrollar mediante Planes Parciales, tendrá como sección mínima la correspondiente al vial tipo V4 para viario medio y V3 viario local.

En viales de remodelación o nuevo trazado correspondiente a actuaciones en suelo urbanizable de 2ª residencia, la sección mínima de vial será la correspondiente al vial tipo V3 para viario medio y V2.

En viales de suelo urbano y urbanizable de uso industrial la sección mínima del vial será la correspondiente al vial tipo V5 para viario medio y V4 para viario local, pudiendo admitirse un aumento de calzada en detrimento del ancho del acerado, que podrá ser como mínimo de 2,50 mts.

c) El viario medio y local de nuevo trazado deberá obligatoriamente disponer en sus acerados arbolado mediante plantación de especies adecuadas al clima de la localidad y a la sección espacial del vial, excepto en las urbanizaciones de segunda residencia.

d) El viario medio y local podrá ser con único o doble sentido en función del tipo de vial adoptado conforme a las secciones tipo del Anexo de Fichas de Planeamiento.

4. Condiciones de los materiales, explanadas, firmes y pavimentos.

Los tipos de materiales, en explanadas, firme y pavimentación a adoptar para la ejecución de la red viaria, se justificará en los Proyectos de Urbanización, en función del tipo de explanada existente, tráfico previsto (peatonal, bicicleta, vehículos, etc.) y características espaciales del sector (Casco Histórico, ensanche residencial o industrial). No obstante cumplirán las condiciones que al respecto establezca en los Servicios Municipales.

En urbanizaciones de carácter residencial de segunda residencia, el diseño y ejecución de pavimentos se ajustará como mínimo a los niveles de uso del área, posibilitándose, en el viario local y medio, la utilización de materiales flexibles y naturales (materiales "blandos") en consonancia con el entorno.

Subsección 2ª.3. Determinaciones sobre las Zonas Verdes

#### Artículo 39. Ordenación

La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno.

En particular, las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación: itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado...

#### Artículo 40. Condiciones de Usos

Cumplirán las condiciones establecidas en la sección 6ª del capítulo 2 del Título II de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo 41. La instalación de Estructuras Móviles y Otros Usos Provisionales

El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

#### Artículo 42. Las Servidumbres

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

6. CAPÍTULO 5º. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 43. Definiciones

A efectos del presente Plan Parcial, cuantas veces se empleen los términos o conceptos que a continuación se indican, tendrán

el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

#### Artículo 44. Parcela

1. Es toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de intervención.

2. La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de la propiedad.

3. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 258 del Texto Refundido de la Ley del Suelo RDL 1/1992; la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

4. Se define como "unidad de intervención" aquella que cumpla las condiciones de parcelación fijadas en cada una de las Ordenanzas de Zona. Será obligatorio cumplir las dimensiones mínimas o superficie mínima establecidas en las Ordenanzas de Zona, para poder edificar en cada caso. Excepto la parcelación existente anterior a la aprobación del PGOU cuya realidad física, jurídica ó Urbanística preexistente permita la implantación del uso en las condiciones de habitabilidad y edificación y aprovechamiento establecido en el presente PGOU.

#### Artículo 45. Solar

A los efectos de este Plan Parcial, tendrán la consideración de solar, las parcelas de suelo incluidas en el perímetro de aplicación del mismo, que por reunir los requisitos del artículo 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y las especificaciones de estas normas referentes a las condiciones de superficie y urbanización, sean aptas para ser edificadas de forma inmediata.

#### Artículo 46. Manzana

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

#### Artículo 47. Linderos. Separación mínima a Linderos.

1. Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes o espacios públicos.

2. La separación mínima a linderos se definen como las distancias mínimas a las que podrá situarse la edificación incluidos los salientes ocupables, sótanos o cualquier otra instalación resultante de la modificación del terreno (a excepción de las rampas de acceso a plantas sótano), hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea linde de cada parcela.

El valor de tal parámetro se determina en las ordenanzas de cada zona o sector.

#### Artículo 48. Alineación a Vial

Alineación a vial, es el tramo de lindero correspondiente a cada parcela edificable con respecto al espacio público, viales o espacio libre exterior (plaza o zona verde).

#### Artículo 49. Línea de Fachada

Es la alineación de la edificación en su tramo correspondiente a la alineación a vial de su parcela. Marca el límite a partir del cual se levanta la edificación que será o no coincidente con las alineaciones a vial, en función de las condiciones de retranqueo o alineación impuestos en cada zona o sector.

#### Artículo 50. Retranqueo de la Edificación

1. Se define como la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de la fachada de la edificación y la alineación a vial de la parcela. Podrán ser de los siguientes tipos, regulándose en las Ordenanzas específicas:

- Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- Retranqueo en todas las plantas de una edificación.

- Retranqueo sólo en las plantas bajas de la edificación, conformando sopórtales.

- Retranqueo sólo en plantas altas de la edificación.

2. Sólo se permitirán retranqueos en las zonas o sectores donde expresamente se establezcan en las presentes Ordenanzas con las condiciones y tipo de retranqueo que se definan al respecto.

Como regla general no se permitirán retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

#### Artículo 51. Medianerías

1. Medianería es la pared lateral correspondiente a un tramo de lindero, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces sean o no de carácter mancomunado o en proindiviso.

2. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable, y otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales, acabados y composición propios de fachada y optativamente podrá separarse de la medianería la distancia necesaria para permitir huecos como si se tratase de una fachada. Dicha distancia será la derivada de la aplicación a dicha edificación de su Ordenanza de Zona con un mínimo de tres metros.

#### Artículo 52. Rasante del Vial

Será la marcada en el Plan, en los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización que lo desarrollen o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza tomado, salvo indicación contraria en el eje de la vía, y que sirve como nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

#### Artículo 53. Ancho de Vial

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial (incluida calzada, aceras y aparcamientos) que se adopta como parámetro de referencia para determinar la alineación a vial y algunas condiciones y características de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia, como ancho de vial.

b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

#### Artículo 54. Superficie de Techo Edificable

1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas, que conforme a estas normas tengan la consideración de Planta Baja y Alta.

2. A efectos del cómputo del techo edificable se tendrán en cuenta:

- Los espacios cubiertos incluidos los salientes ocupables que estén cerrados, lateralmente en igualdad o mayoría del 50 % de su perímetro en planta, computarán al cien por cien de su superficie en planta a efectos del techo edificable.

- Los espacios cubiertos incluidos los salientes ocupables, que estén abiertos lateralmente en más de un 50 % de su perímetro en planta, computarán al cincuenta por cien de su superficie en planta a efecto del techo edificable.

- Las edificaciones auxiliares, edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras incluso abiertas por cada parte y la proyección horizontal por cada planta

de los huecos de canalización de instalaciones verticales y del ascensor, computarán al cien por cien de su superficie en planta a efectos del techo edificable.

#### Artículo 55. Edificabilidad

##### 1. Índice edificabilidad bruta de zona o sector.

Es la relación expresada en  $m^2t/m^2s$  (metro cuadrado techo/metro cuadrado suelo), entre la superficie total de techo edificable y la superficie de la proyección horizontal aplicada a la totalidad del ámbito o sector.

##### 2. Índice de edificabilidad neta para cada zonificación (tipología) o uso.

Es la relación expresada en  $m^2t/m^2s$  entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable.

#### Artículo 56. Densidad de Viviendas

Es el índice que indica la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector o zona donde se ubican. Se expresa generalmente en viviendas/Ha., es decir, número de viviendas por superficie de hectárea (10.000  $m^2$ ).

Dicho índice se utiliza en el Plan como determinación máxima, para el desarrollo y ejecución de algún sector o zona residencial.

#### Artículo 57. Porcentaje de Ocupación de Parcela

##### 1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie medida en la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación (incluidos los salientes ocupables) y la superficie de la proyección horizontal del solar o parcela edificable.

##### 2. En las ordenanzas de zona, se especifican los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a la parcela edificable. Los sótanos no podrán sobrepasar en ningún caso el porcentaje de ocupación máximo determinado en cada zona.

##### 3. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla del porcentaje de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de áreas libres y deportivo contenidos en las presentes Normas, siempre que no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.

#### Artículo 58. Profundidad Máxima Edificable

Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación a vial. Define por tanto el plano de fachada o límite de edificación, que da al espacio libre interior de la parcela o manzana.

#### Artículo 59. Número Máximo de Plantas y Altura Máxima Reguladora

##### 1. En suelo urbano, los valores de "el número máximo de plantas y altura máxima reguladora" de la edificación se regulan en cada una de las Ordenanzas de Zona que le sea de aplicación. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente, correspondiéndose a cada altura un número máximo de plantas.

##### 2. En las "Unidades de Ejecución" en suelo urbano, "el número máximo de plantas y altura máxima reguladora" de la edificación se regulan de acuerdo al apartado anterior, conforme a la Ordenanza de Zona especificada en su respectiva ficha de planeamiento.

##### 3. En suelo urbanizable, "el número máximo de plantas y altura máxima reguladora" de la edificación la establecerá el correspondiente Plan Parcial ajustándose a la zonificación propuesta en la ficha de planeamiento. En cualquier caso, los Planes Parciales no podrán establecer edificaciones predominantes con un número máximo de plantas superiores a cuatro plantas.

#### Artículo 60. Criterios de Medición de la Altura

##### 1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial.

En edificios cuya línea de fachada coincida con la alineación a vial por aplicación de la Ordenanza de Zona, el criterio de medición de altura se establece en los siguientes apartados según los casos particulares. Aquellos casos especiales no comprendidos en esta norma, serán resueltos por los servicios técnicos municipales por analogía a los criterios expuestos y en razón de preservar el entorno urbano.

###### 1.1. Edificios en solares con frente a una sola vía.

a) En el caso de que la diferencia de nivel de referencia de la rasante del vial entre los extremos de la línea de fachada sea menor o igual a 1,50 metros; la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto de la línea de fachada coincidente con la rasante del vial de cota media entre las extremas, hasta el plano inferior del último forjado.

b) En el caso de que la diferencia de niveles de la rasante del vial entre los extremos de la línea de fachada sea mayor de 1,50 mts, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla general anterior, considerando estos como tramos o fachadas independientes.

###### 1.2. Edificios en solares con frente a dos vías formando esquina o chaflán.

a) Si la altura máxima reguladora de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola.

b) En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial o fachada se permite prolongar la altura mayor sobre la menor hasta una profundidad de 15 metros, desde la alineación del vial de mayor altura, medida en una paralela, con las siguientes condiciones:

- A partir de dicha línea paralela, la edificación tomará la altura menor correspondiente.

- Los paramentos originados por la diferencia de altura, no podrán ser medianeros en ningún caso, debiéndose estar separados al menos tres metros del lindero medianero.

- Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

###### 1.3. Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas que no formen esquina o con altura máxima permitida diferente a cada frente de fachada.

La altura máxima permitida será la correspondiente para cada frente de fachada hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana, es decir, el salto de altura se situará en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas.

En todo caso esta línea quedará a una distancia no inferior a tres metros de la alineación a vial o línea de fachada correspondiente a la de menor altura.

En cualquier caso y dada las especiales características orográficas de las parcelas de uso residencial situadas sobre las manzanas C, D y E del Plan Parcial que nos ocupa, en el criterio de medición de alturas de la edificación en dichas manzanas, se vinculará la altura de los edificios a la rasante del terreno en el interior de las manzanas, escalonando la edificación de forma que no existan diferencias de alturas mayores de una planta entre los diferentes tramos de la misma, en aquellos casos de edificaciones contiguas, sin patios interpuestos.

##### 2. Edificaciones exentas

Las edificaciones cuya línea de fachada por aplicación de la Ordenanza, no coincidan con la alineación a vial, es decir separados de la alineación por un espacio libre o con implantación exen-

ta en la parcela con separación a linderos, el criterio para la medición de alturas se atendrá a las siguientes determinaciones:

2.1. La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de Planta Baja conforme al artículo 117, hasta el plano inferior del último forjado.

2.2. En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo y conforme al criterio de medición definido en el apartado 2.1 anterior. Es decir, el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas que pudieran darse.

**Artículo 61. Construcciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima**

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

a) Los antepechos o petos de barandillas de fachadas (anterior, posterior o lateral) y de patios interiores con una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes, respecto al techo del último forjado. Los petos o elementos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2 metros respecto al techo del último forjado.

b) En el caso de cubierta inclinada o vertiente de tejado, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de cincuenta centímetros y el faldón a partir de ella no superará una pendiente de 45 %. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3 metros sobre la altura máxima permitida de la edificación, pudiéndose ubicar los trasteros con un máximo del 20 % de la cubierta.

c) En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y excepcionalmente trasteros en la zonificación del casco histórico, en cuantía no superior al número de vivienda, sin que su superficie construida total exceda de una ocupación del 20 % de la superficie de la cubierta y su altura no sobrepase de 2,75 metros. Su construcción deberá estar retranqueada al menos 3 metros desde el frente de fachada y no ser excesivamente visible desde la calle o plaza en que se ubique. Excepcionalmente, en la zonificación del Casco Histórico en solares con un escaso fondo, (que impida el retranqueo antes dicho), se permitirán cajas de escalera en primera crujía, con cubierta inclinada de teja de forma que, junto con el resto de la cubierta, se componga arquitectónicamente.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.

e) Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

**Artículo 62. Planta Baja**

1. Se define como Planta Baja:

a) Edificaciones con alineación obligatoria a vial.

En edificios cuya línea de fachada coincida con la alineación a vial por aplicación de la Ordenanza de Zona, la planta baja será aquella cuya cota de piso o forjado se sitúe como máximo entre 1,30 metros por encima o 0,75 metros por debajo de la cota de la rasante del vial en el punto indicado como cota de referencia para aplicar el criterio de medición de alturas.

b) Edificaciones exentas.

Las edificaciones cuya línea de fachada por aplicación de la Ordenanza, no coincidan con la alineación a vial, es decir separados de la alineación por un espacio libre o con implantación exen-

ta en la parcela con separación a linderos, la planta baja será aquella cuya cota de piso se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a un metro con relación a la cota de la rasante del vial en el punto indicado como cota de referencia para aplicar el criterio de medición de alturas, excepto para Uso IND que será 1,20.

2. Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3,50 metros en casos de uso terciario o público y de 2,60 metros para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 metros y 2,20 metros respectivamente.

**Artículo 63. Planta Sótano**

1. Planta Sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,00 mts de la cota de la rasante del vial en el caso de edificaciones alineadas a vial o de 1,50 metros de la cota sobre el nivel definitivo del suelo exterior en el caso de edificaciones exentas.

2. La Planta Sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante.

3. En caso se destine a otros usos distintos de los mencionados anteriormente, cumplirá las siguientes condiciones:

- La superficie de Sótano computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

- La superficie de techo del Sótano no podrá ser superior a la ocupación máxima permitida en cada normativa de zonificación tipológica.

- La altura libre de planta Sótano no será inferior a 2,50 metros.

4. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza de Zona, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza.

**Artículo 64. Plantas Altas**

1. Se define Planta alta a cualquier planta situada sobre la Planta Baja.

2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60 metros (medida entre elementos de acabado). En cocinas, pasillos y aseos o podrá rebajarse hasta 2,20 metros por motivos formales o constructivos con elementos de decoración y en las restantes piezas hasta 2,50 metros.

**Artículo 65. Condiciones de Ventilación, Iluminación y Salubridad**

1. En los edificios de viviendas no se permiten dependencias destinadas a dormitorios, cocinas o estancias interiores sin tener iluminación y ventilación a través, al menos, de patios de luces.

2. Las escaleras comunes de edificios plurifamiliares deberán ventilarse e iluminarse directamente a través de los patios de luces, mediante hueco en cada planta de superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>. Excepcionalmente para edificaciones de altura máxima de tres plantas se podrá ventilar e iluminar cenitalmente, mediante lucernario de dimensiones a 2/3 partes de la planta de la caja de escalera y un hueco de ventilación que quedará libre en toda su altura y en el cual será inscribible un círculo de 1,10 metros de diámetro.

3. Los retretes, cuerpos de aseo o de baño así como piezas no destinadas a dormitorios, estancia o cocina podrán ventilarse por pequeños patios chimeneas o por ventilación forzada, con arreglo a las disposiciones vigentes en materia de condiciones higiénicas y sanitarias.

**Artículo 66. Patios de Luces**

1. Es el espacio libre no edificado situado en el interior de la parcela edificable destinado a dar luz y ventilación a la vivienda o edificación.

2. Se prohíben los patios abiertos a vial o plaza a excepción de las edificaciones que por aplicación de la ordenanza de zona queda totalmente exenta en parcela y sin alineación a vial.

3. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces se establecen en función del número de plantas de la edificación donde se ubique, independientemente de la cubierta o no de la planta baja y sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas determinadas por la Ordenanza de Zona.

La dimensión mínima corresponderá al diámetro de un círculo que permita inscribirse en el interior del patio de luces. El círculo deberá estar libre quedando fuera de él todo tipo de salientes o vuelos.

Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces se establecen en la tabla siguiente en función del número de plantas de la edificación. Número de plantas de la edificación:

Nº de plantas de la edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo círculo
2 plantas	9,00 m <sup>2</sup>	3,00 metros
3 plantas	10,50 m <sup>2</sup>	3,00 metros
4 plantas	12,50 m <sup>2</sup>	350,00 metros

4. A los efectos de aplicar la dimensión mínima de patio en aquellos que no sean rectangulares, se entiende que dentro de su área podrá inscribirse un círculo cuyo diámetro sea dicha dimensión, que la distancia normal de cada hueco al parámetro opuesto sea mayor o igual a este diámetro, que la dimensión de un lado con hueco no será inferior a 1 metro y el ángulo formado por los lados adyacentes, en sus prolongaciones, será superior a 90°. Las luces mínimas no podrán reducirse con ningún tipo de saliente.

#### Artículo 67. Salientes no Ocupables

Se definen como cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo (partes integrantes de la edificación) no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano o superficie reglada vertical límite de la edificación establecida en cada caso ya sea por alineación a vial, línea de fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano o superficie reglada, límite de la edificación.

a) Los salientes no ocupables en planta baja y hasta una altura de 3,00 metros desde la rasante oficial cumplirán las siguientes condiciones:

1. Los zócalos, en cualquier caso, podrán sobresalir del plano de la línea de fachada hasta un máximo de 8 cm.

2. Las calles cuya acera tenga una anchura superior a un metro se permitirá decoración saliente de 0,10 metros; cuando excedan de 2 metros de 0,15; y cuando excedan de 4, hasta 0,20, pudiendo extenderse en este caso el saliente no sólo a las jambas de las portadas, sino a cuerpos destacados de la edificación.

En las calles sin tránsito rodado se entenderá por anchura de la acera un cuarto de la calle.

b) En las plantas altas como el caso de aleros, marquesinas, gárgolas u otros elementos similares, se regirán por las limitaciones de Vuelos especificadas en cada Ordenanza de Zona.

c) Otros elementos salientes no permanentes como toldos, anuncios o similares se regularán por ordenanzas específicas del Ayuntamiento.

#### Artículo 68. Salientes Ocupables

1. Se definen como elementos y cuerpos integrantes de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano o superficie reglada vertical límite de la edificación establecida en cada caso ya sea por alineación a vial, línea de fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano o superficie reglada, límite de la edificación.

2. Salientes ocupables abiertos son los que poseen su perímetro volado totalmente abierto. Salientes ocupables cerrados son los que poseen su perímetro volado cerrado con elementos fijos total o parcialmente.

La regulación de los mismos en sus limitaciones de vuelo se especifica para cada Ordenanza de Zona.

3. Los "salientes ocupables" se prohíben en planta baja y a una altura menor de 3,00 metros sobre la rasante oficial de la acera.

4. Los "salientes ocupables" deberán retirarse del colindante o del eje de la pared medianera, en su caso, la medida del vuelo o como mínimo 60 cm.

5. La proyección de "los salientes ocupables" computarán totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separación de linderos.

6. A los efectos del computo de superficie edificable los "Salientes ocupables abiertos" computarán al 50 % de su superficie en planta y los "Salientes ocupables cerrados" al 100 % de su superficie en planta.

#### Artículo 69. Elementos Técnicos de las Instalaciones

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, se definen como los elementos, cuerpos o partes integrantes de las instalaciones y servicios del edificio de carácter colectivo o individual, que son necesarios para el correcto acondicionamiento y uso del edificio.

Comprende aquellos elementos como conductos, depósitos, maquinaria, aparatos, etc. de las instalaciones audiovisuales, climatización, electricidad, fontanería, gas, salubridad (ventilación, humos y gases, basuras, alcantarillado...), de protección (contra el fuego, pararrayos, robo...) y de transporte (ascensores).

2. Los elementos técnicos cumplirán todas las condiciones de normativa vigente que le sea de aplicación, previéndose en su ejecución la protección y corrección de las situaciones de contaminación atmosférica, incluidos ruidos y vibraciones que impliquen molestia grave, riesgo o daño para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

3. Los elementos técnicos de las instalaciones, habrán de ser previstos en el proyecto de edificación, con composición conjunta y arquitectónica con el edificio.

#### Artículo 70. Casos Particulares

##### 1. Construcciones Auxiliares

Salvo que expresamente se prohíba en determinadas ordenanzas específicas de zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscinas, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación, así como deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos, salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre los propietarios.

##### 2. Edificios de Garaje

En los edificios para uso de garaje, y salvo que se disponga lo contrario en las ordenanzas específicas de zona, los parámetros reguladores de la edificación serán, exclusivamente, la altura máxima edificable y la separación a linderos públicos y privados. La

altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4,50 metros y un mínimo de 3,50 metros. La altura libre de las plantas superiores no deberá ser inferior a 2,30 metros. En todo caso la altura total del edificio no deberá sobrepasar en ningún punto a la altura máxima en metros, regulada por cada ordenanza.

### 3. Cerramientos de Locales

Los locales comerciales en planta baja de edificios de nueva construcción se dotarán de cerramiento que, aunque tengan carácter de provisionalidad, deberán construirse con la debida resistencia al impacto y ornato adecuado (terminación en pintura). En todo caso estos elementos serán incluidos en el proyecto sujeto a licencia.

### 4. Edificios Singulares

Las edificaciones de uso público promovidas por la Administración, Entidades de Derecho Público y otras con fines no lucrativos, que por sus específicas características de singularidad y de uso requieran soluciones arquitectónicas especiales a la que no convenga aplicar las determinaciones y parámetros previstos con carácter general en la normativa de condiciones de edificación (general y de zona), podrán ser exonerados de su estricto cumplimiento, a excepción de las determinaciones establecidas en el artículo 39 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

En estos casos se requerirá el trámite de concesión de licencia la presentación de un Anteproyecto en el que se justifiquen de forma precisa las razones de las derivaciones que se proponen respecto a la norma. Dicho documento deberá ser informado por los Servicios Municipales competentes previamente a su aprobación por el Pleno de la Corporación que a tales efectos podrá asesorar en cada caso por personas o entidades de reconocido prestigio y solvencia en la materia.

### Artículo 71. Condiciones del Uso Residencial

Toda vivienda (unifamiliar o plurifamiliar) cumplirá las siguientes condiciones independientemente de aquellas que le sean de aplicación por corresponder a una determinada categoría.

#### 1. Superficies útiles mínimas de las dependencias o estancias.

Las diversas estancias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

1. Salón más comedor: 16 m<sup>2</sup> para viviendas de hasta dos dormitorios, y 20 m<sup>2</sup> para viviendas de más de tres dormitorios.

2. Cocina: 5 m<sup>2</sup>.

3. Lavadero: 2 m<sup>2</sup>.

Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 7,00 m<sup>2</sup>, con cocina mínima de 5,00 m<sup>2</sup>.

4. Dormitorios: 6 m<sup>2</sup> para dormitorios simples, debiendo existir siempre un dormitorio doble de un mínimo de 10 m<sup>2</sup>.

5. Baño: 3 m<sup>2</sup>.

6. Aseo o retrete: 1,10 m<sup>2</sup>.

#### 2. Iluminación y Ventilación

Toda pieza o dependencia habitable de día o de noche tendrá ventilación e iluminación directa al exterior mediante hueco de superficie no inferior a 1/10 de la superficie en planta para iluminación y de 1130 para ventilación.

#### 3. Habitabilidad

a) Todas las viviendas, deberán ser exteriores, entendiéndose por tal, aquellas que posean al menos el estar-comedor y una estancia más con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 metros, excepto para las edificaciones en zonificación del casco histórico CH, en las que dicho diámetro será de 6,00 metros.

b) Quedan prohibidas todas las viviendas interiores, es decir, las que no cumplen alguna de las condiciones del número anterior, y solo se permitirán obras de mejora de sus condiciones higiénicas existentes, siempre que no tiendan a consolidar más su situación de vivienda interior.

#### 4. Distribución y Programa de Vivienda

a) El programa mínimo para apartamento será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 30 m<sup>2</sup> útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.

b) Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

c) Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,85 metros.

d) En todos los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por los condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

#### 5. Accesos comunes a las viviendas

5.1. En los espacios libres y accesos a las viviendas se cumplirán las condiciones de la Normativa Vigente que le sean de aplicación y, en particular, las Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas vigentes, condiciones de Protección Contra Incendios, etc.

#### 5.2. Escaleras Comunes en viviendas plurifamiliares.

a) Dimensionalmente cumplirán: la anchura mínima libre de los tramos o longitud de los peldaños de escaleras y mesetas, será de 1 metro.

- La anchura mínima de las huellas de las escaleras será de 27 cm.

- La altura máxima de las tabicas o contrahuella de la escalera será de 18,5 cm.

- En los tramos de escalera se introducirán, como mínimo cada 16 peldaños, mesetas intermedias.

b) La iluminación y ventilación de las escaleras cumplirá:

- Para edificios de 4 plantas de altura (Pta. Baja + 3 plantas) deberá ser directa al exterior o patio de luz con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

- Para edificios de altura igual o inferior a 3 plantas (Pta. Baja + 2 plantas), se permite ventilación e iluminación cenital mediante lucernario de superficie no inferior a 2/3 de la planta de la caja de escaleras, siempre que exista hueco abierto en todas las plantas u ojo de escaleras en el cual sea inscribible un círculo de 1,10 mts de diámetro.

#### 5.3. Ascensor

En edificios de altura 4 plantas (Pta. Baja + 3) será obligatoria la instalación de ascensor.

#### 6. Dotación de Plazas de Garaje

6.1. El uso de garaje o aparcamiento será complementario al uso residencial destinándose, en la misma parcela o edificación, el espacio suficiente para satisfacer la dotación mínima de 1 plaza de garaje por cada vivienda, con las siguientes consideraciones:

a) En viviendas de superficie construida igual o superior a los 250 m<sup>2</sup> se preverá una plaza por cada fracción de 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

b) Se exceptuará de la obligatoriedad de previsión de plazas de

garaje a las edificaciones situadas en el suelo urbano que esté afectadas por alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o que siendo con tráfico rodado tenga una anchura de vial, entre alineaciones opuestas, inferior a 5,00 metros.

- Las que tengan un frente de fachada inferior a 10,50 metros en la Ordenanza de zona CH y 6 m en el resto de las Ordenanzas de zona.

- Aquellas construcciones que justificadamente en razón de su pequeña superficie no se pueda materialmente obtener el número de plazas necesarias. Se requerirá autorización municipal expresa que deberá elevarse antes de la formulación del Proyecto para el que haya de solicitar licencia y que contará con informe de los servicios municipales de tráfico.

- Lo establecido en la ordenanza de Edificios Protegidos.

## 7. CAPÍTULO 6º. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA

### Sección 1ª. Zona de vivienda unifamiliar popular entre medianeras

#### Artículo 72. Delimitación

Se sitúa en las manzanas "F", "G" y "H", que comprende a las parcelas números 21 a 131, ambas inclusive.

#### Artículo 73. Definición y Subzonificación

Corresponde esta zona, a las áreas representadas en los planos de ordenación con la nomenclatura "UPE-PPS1". Se trata de la tradicional vivienda unifamiliar entre medianeras de 2 plantas, situadas en la periferia del casco histórico y en los sectores de ensanche. Se distingue una única subzona correspondiente a la tipología denominada:

UPE-PPS1: Corresponde a la tipología propuesta por el P.G.O.U. en el desarrollo de suelos vacantes en áreas de suelo urbano o urbanizable, con leves modificaciones en edificabilidad y ocupación máxima de la parcela.

#### Artículo 74. Condiciones de Ordenación y Edificación

##### 1. Alineaciones y Rasantes

a) Serán las consolidadas por la edificación existente a excepción de las indicadas en los planos como alineaciones de nuevo trazado, o las establecidas en su caso por el Plan en las Unidades de Ejecución.

b) Se prohíben todo tipo de retranqueos, debiendo mantenerse el plano de fachada en toda su superficie. Quedan exceptuadas las edificaciones existentes retranqueadas todo el frente de manzana y que conformen unidades completas, debiendo en estos casos ajustarse la edificación a dicho retranqueo.

##### 2. Parcelación

a) La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral incluida en suelo urbano.

b) Las condiciones de parcelación son las siguientes:

- Dimensiones mínimas de parcela edificable:

\* Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.

\* Longitud mínima de fachada a vial: 6 m.

\* Fondo mínimo de parcela: No se limita.

- Agregación de parcelas.

Se permitirá agregar a lo máximo 3 parcelas siempre que una de ellas no cumpla las dimensiones mínimas de parcela del apartado anterior. Será necesario informe Urbanístico y su resolución favorable.

- Segregación de parcelas.

Se permitirá la segregación de parcelas en varias y será autorizada por el Ayuntamiento previa solicitud, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

\* Cumplan cada una con las condiciones mínimas anteriormen-

te señaladas de parcela mínima.

\* En parcelas de superficie superior a 500 m<sup>2</sup> será potestativa la exigencia por el Ayuntamiento de un Estudio Previo que se acompañará a la solicitud de Informe Urbanístico.

3. Ocupación máxima de parcela y profundidad máxima edificable.

a) La ocupación máxima por parcela será la siguiente: UPE-PPS1: 77,50 % de ocupación.

En caso de que la planta baja se destine a uso de local comercial u otro uso no residencial específicamente compatible, aquella podrá ocuparse al 100 %.

b) La profundidad máxima edificable será libre.

##### 4. Edificabilidad

La edificabilidad neta por parcela será como máximo: UPE-PPS1: 1,55.

5. Altura máxima y número máximo de plantas.

a) El número máximo de plantas será de dos, es decir, planta baja más una planta alta.

b) La altura máxima de la edificación será de 7 metros, conforme al criterio de medición de alturas definido en el artículo 60 de las presentes Normas.

##### 6. Salientes

a) Se prohíbe todo tipo de "saliente ocupable cerrado" en fachadas a viales de menos de 12 metros de ancho.

b) El vuelo máximo de elementos y cuerpos salientes no ocupable, medido normalmente al plano de fachada, no podrá exceder en cualquier caso de 0,50 metros.

c) Para el resto de las condiciones se estará a lo dispuesto en los artículos 122 y 123 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

#### Artículo 75. Condiciones de Uso

##### 1. Uso característico:

El uso característico será el residencial/vivienda unifamiliar en sus dos categorías.

##### 2. Uso complementario:

- Garaje Tipo I en 1ª Categoría.

##### 3. Uso compatible:

- Comercial en 1ª categoría.

- Oficinas en 1ª Categoría.

- Relación en 1ª Categoría solo en la planta baja de la edificación.

- Docente en 1ª Categoría.

- Social en 1ª Categoría solo en la planta baja de la edificación.

##### 4. Uso alternativo:

- Oficina en 2ª y 3ª categoría.

- Docente en 2ª categoría.

- Social en 2ª Categoría.

### Sección 2ª. Zona plurifamiliar de ensanche

#### Artículo 76. Delimitación

Se sitúa en las manzanas "C", "D" y "E", que comprende a las parcelas números 6 a 20, ambas inclusive.

#### Artículo 77. Definición y ámbito de aplicación

Comprende las zonas de ensanche de ordenación tanto en manzana cerrada como en ordenación abierta con vivienda plurifamiliar, grafadas en los planos de Ordenación con la nomenclatura "PLE-PPS1" o "PLEL-PPS1".

Se establecen las siguiente subzonas:

PLE-PPS1: Edificación residencial plurifamiliar desarrollada en manzana cerrada, con alineaciones a vial. Manzanas "C" y "E", parcelas números 6 a 8, ambas inclusive, y parcelas números 18 a 20, ambas inclusive.

PLEL-PPS1: Edificación residencial plurifamiliar desarrollada en manzana cerrada, con alineaciones a vial y número de plantas di-

ferentes a uno y otro vial al que son recayentes. Manzana "D", parcelas números 9 a 17, ambas inclusive.

#### Artículo 78. Condiciones de Ordenación y Edificación

##### 1. Alineaciones y Separación a Linderos.

La línea de fachada será la siguiente para las subzonas PLE-PPS1 y PLEL-PPS1:

La línea de fachada deberá coincidir con la alineación a vial.

No obstante, por motivos de composición de la fachada y sin que ello de lugar a aumento de altura de edificación, se permitirán los siguientes tipos de retranqueos:

\* Retranqueo en la planta baja, siempre de todo un frente de manzana y sólo para tratamiento de soportal, quedando los pilares en la alineación al vial y el paramento retranqueado a una distancia de aquella igual o superior a 4 metros. El soportal tendrá una altura mínima de 3,5 metros.

\* Retranqueo en la planta última del número máximo de plantas permitido, para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianera vista tenga tratamiento de fachada.

\* Retranqueo de toda la edificación en el frente de una manzana si así se define en el instrumento de planeamiento que desarrollen las propuestas del Plan General.

##### 2. Parcelación

###### Subzonas PLE-PPS1 y PLEL-PPS1.

La parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 300 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada a vial 6 metros.

Se exceptúan de la condición anterior las parcelas del suelo urbano de superficie inferior, encajadas entre dos edificaciones medianeras que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio, siempre que estos existan con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan General.

##### 3. Edificabilidad

La edificabilidad neta será:

- PLE-PPS1: 2,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- PLEL-PPS1: 2,578525 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Aquellas partes de la edificación, que por tener la consideración de planta baja al aplicarse el criterio de medición de alturas definido en el artículo 60 de las presentes Normas Urbanísticas, y que fuesen una prolongación de las plantas sótano definidas según el mismo criterio de medición de alturas, consideradas estas últimas desde los portales de acceso a las zonas comunes del edificio, no computarán a efectos de edificabilidad, siempre y cuando se destinen a usos complementarios, no pudiendo, en ningún caso, superar con dicho uso la línea mediatriz del solar.

##### 4. Porcentaje de ocupación máxima en parcela

La ocupación máxima permitida será:

- PLE-PPS1: 70 % en todas las plantas.
- PLEL-PPS1: 100 % en Planta Baja recayente hacia el vial con cuatro plantas (baja + 3) de altura máxima de plantas permitida (Camino Viejo de Rute), con el límite de fondo máximo edificable situado en la mediatriz del solar, y 70 % en el resto de plantas.

##### 5. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

- a) El número máximo de plantas será el siguiente:
  - PLE-PPS1: tres, es decir, planta baja más dos plantas altas.
  - PLEL-PPS1: cuatro, es decir, planta baja más tres plantas altas, en la parte de las parcelas recayentes hacia el vial denominado "Camino Viejo de Rute"; y tres, es decir, planta baja más dos plantas altas, en la parte restante de las parcelas de la subzona.
- b) La altura máxima reguladora de la edificación será de 13,50

metros para la zona de baja + 3 plantas de altura y de 10,50 metros para la zona de baja + 2 plantas de altura, conforme al criterio de medición de alturas definido en las condiciones generales de la edificación.

##### 6. Salientes

a) El vuelo máximo de cuerpos y elementos salientes tanto "ocupables" como "no ocupables" medido normalmente al plano de la "línea de fachada" en cualquier puesto será:

- Para PLE-PPS 1, no podrá de exceder de 0,05 metros del ancho del vial.
- Para PLEL-PPS 1, no podrá de exceder de 0,05 metros del ancho del vial.

b) En los viales de ancho menor de 12 metros, quedan prohibidos todo tipo de salientes ocupables.

c) Si la edificación da frente a vías o tramos de viales de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo de los apartados a) y b) correspondiente a la vía o tramo de vía de menos anchura.

d) El vuelo máximo de los salientes a espacio libre interior de manzana no podrá exceder a 1/20 del diámetro de la circunferencia que puede inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo de 1,00 metros.

e) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en los artículos 122 y 123 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

#### Artículo 79. Condiciones de Uso

##### 1. Uso Característico:

El uso característico será el residencial: vivienda plurifamiliar en sus dos categorías.

##### 2. Uso Complementario:

- Garaje Tipo 1.
- 3. Uso Compatible:
  - Industria en 1ª categoría.
  - Comercial en 1ª categoría.
  - De relación y espectáculos en 1ª categoría.
  - Oficina en 1ª y 2ª categoría.
  - Docente en 1ª categoría.
  - Deportivo en 1ª categoría.
  - Social en 1ª categoría.

##### 4. Uso Alternativo:

- Hotelero.
- Comercial en 2ª categoría.
- Oficina en 3ª categoría.
- Docente en 2ª categoría.
- Deportivo en 2ª categoría.
- Social en 2ª categoría.

-Sección 3ª. Zona de vivienda unifamiliar adosada

#### Artículo 80. Delimitación

Se sitúa en las manzanas "I", "J", "L", "M" y "N", que comprenden a las parcelas números 132 a 196 y 202 a 258.

#### Artículo 81. Definición y Subzonificación

Comprende esta zonificación las áreas representadas en los planos de ordenación con la denominación "UAD-PPS1", correspondiente a la tipología de ordenación de vivienda unifamiliar adosada.

Se define una única subzona de nueva creación, al no aparecer recogida en el P.G.O.U.:

- UAD-PPS1: Corresponde con la propuesta por el Plan Parcial para el desarrollo de nuevas implantaciones.

##### 1. Alineaciones y Rasantes

a) Línea de fachada: Retranqueo.

La línea de fachada se retranqueará respecto a la alineación a vial las siguientes distancias:

- Subzona UAD/PP-S1: 3,00 metros mínimo, con carácter general, según se indica en la Documentación Gráfica.

Para cualquier caso, el retranqueo será unitario en cada frente de manzana, con excepción de las parcelas en esquina, donde se estudiará en cada momento, a la vista del proyecto de edificación presentado para la obtención de licencia.

b) Excepcionalmente la línea de fachada coincidirá con la alineación a vial, en las parcelas así definidas en la Documentación Gráfica del presente Plan Parcial.

c) Cerramiento de parcela.

Las vallas que se ejecutan sobre la alineación a vial se realizarán con elementos sólidos y opacos hasta una altura mínima de 0,60 metros y máxima de 1,20 metros y hasta 2,20 metros con cerramiento ligero, valla no opaca o elementos vegetales.

Las vallas medianeras tendrán una altura máxima de 2,20 metros y podrán ser opacas. Dicha altura se medirá respecto a la cota de terminación del terreno superior, no pudiendo existir salto de rasantes o diferentes entre terrenos colindantes superior a los 1,30 metros.

2. Parcelación

a) Parcela mínima: La superficie mínima de parcela edificable será la siguiente:

- En UAD-PPS1: 120 m<sup>2</sup>.

b) Fachada mínima: La fachada mínima admisible de parcela no podrá ser inferior a:

- En UAD-PPS1: 6 metros.

3. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje máximo de ocupación de parcela será el siguiente:

- En UAD-PPS1: 70 %

4. Edificabilidad neta máxima y techo máximo edificable.

- En UAD-PPS1: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

5. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

a) El número máximo de plantas permitido será de dos, es decir, Planta Baja más una Planta Alta.

b) La altura máxima reguladora será de 7 metros conforme al criterio de medición de alturas definido en las "condiciones generales de la edificación".

6. Sótano

Se permite una planta sótano destinada exclusivamente a garaje y/o almacén conforme a las condiciones generales de la edificación Capítulo 2 del Título II de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., con la excepcionalidad de la no obligatoriedad de disponer en la rampa de acceso, la meseta del 5 % de pendiente máxima en los cuatro primeros metros.

7. Edificación conjunta y unitaria de parcelas.

1. En manzanas completas o ámbitos con superficie superior a 3000 m<sup>2</sup> promover actuaciones que consistan en edificación de conjunto o promoción unitaria de nueva planta, con espacios comunes mancomunados. Se autorizarán previamente por el Ayuntamiento con las siguientes condiciones excepcionales de ordenación:

a) Se formulará un único proyecto correspondiente a una manzana completa, a efectos de obtener una tramitación única de licencia de obra.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima para cada subzona.

c) La edificabilidad y el porcentaje de ocupación máxima de suelo resultante del conjunto de la ordenación no superarán la aplicación de los índices correspondientes sobre la totalidad de la superficie de la manzana. El resto de los parámetros serán de

aplicación a excepción del relativo a separación de linderos de fondo de parcela.

d) Los espacios libres comunes resultantes de la ordenación se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunadas.

2. En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en esta sección.

8. Salientes

El vuelo máximo de cuerpos y elementos salientes tanto "ocupables" como "no ocupables" medido normalmente al plano de la línea de fachada (retranqueada) será de 50 cm.

Artículo 82. Condiciones de Uso

1. Uso característico:

El uso característico será el residencial/vivienda unifamiliar en sus dos categorías.

2. Uso complementario:

- Garaje Tipo 1.

3. Uso compatible:

- Comercial en 1ª categoría.

- Oficina en 1ª categoría.

- Oficina en 2ª categoría, sólo en planta baja.

4. Uso alternativo:

- Docente y Social en 1ª y 2ª Categoría.

Sección 4ª. Zona de espacios libres

Artículo 83. Condiciones Particulares del Uso de Zonas Verde y Jardines

1. Las zonas verdes, que se identifican en los planos como JV y JU (parcelas 5, 198 y 199), se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos de relación y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 20 % de la superficie de la zona, con las siguientes matizaciones:

2. En jardines de menos de diez (10) hectáreas pueden localizarse un máximo de mil quinientos (1.500) metros cuadrados destinados exclusivamente a uso deportivo.

3. Las zonas verdes de extensión superior a diez (10) hectáreas admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes restricciones:

a) La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10 %) de la superficie de la zona.

b) La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10 %) de la superficie de la zona.

4. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquéllas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

5. Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

b) Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.

c) Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.

d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

e) Áreas de plantación y ajardinamiento.

f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.

g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

6. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura estarán a lo señalado en estas Normas.

- Sección 5ª. Zona de equipamiento educativo

Artículo 84. Condiciones del Uso Docente

1. Implantación o Ubicación

a) Los locales de uso docente en 1ª Categoría dispondrán de acceso propio desde el exterior (a través de la planta baja), estarán comunicadas sus plantas y en ningún caso podrá comunicarse con espacios de diferente uso.

b) Las edificaciones de uso docente en 2ª Categoría se implantarán en edificio exclusivo y en parcela independiente. En el presente Plan, se ubicará en la parcela número 3, designada como E.

2. Dotación de plazas de garaje

a) Para los locales de uso docente de 1ª Categoría, las plazas de garaje deberán preverse en los Proyectos de la Edificación que los contiene, a razón de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de local o fracción siempre que la suma de las superficies de todos los locales previstos para cualquier uso supere los 300 m<sup>2</sup> de superficie.

b) Para las edificaciones de uso docente en 2ª Categoría se preverá 1 plaza de autobús por cada 100 alumnos o fracción y una plaza de coche por cada unidad de aula.

Sección 6ª. Zona de equipamiento deportivo

Artículo 85. Condiciones del Uso Deportivo

1. Implantación o Ubicación.

a) Los locales de uso deportivo 1ª Categoría dispondrán de acceso propio desde el exterior (a través de la planta baja), estarán comunicadas sus plantas y en ningún caso podrá comunicarse con espacios de diferente uso.

b) Las edificaciones e instalaciones de uso deportivo en 2ª Categoría se implantarán en manzana independiente o en manzana con otros usos dotacionales. En el presente Plan, se ubicará en la parcela número 2, designada como D.

2. Dotación de plazas de garaje.

a) Para los locales de uso deportivo de 1ª Categoría, las plazas de garaje deberán preverse en los Proyectos de la Edificación que los contiene, a razón de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de local o fracción siempre que la suma de las superficies de todos los locales previstos para cualquier uso supere los 300 m<sup>2</sup> de superficie.

b) En las edificaciones e instalaciones de 2ª Categoría se preverá 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida y si la actividad genera espectáculo con afluencia o aforo para el público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.

Sección 7ª. Zona de equipamiento de infraestructuras

Artículo 86. Condiciones Generales del Uso de Infraestructuras Urbanas Básicas

1. El uso de viario e infraestructuras cumplirán las condiciones y determinaciones establecidas en el capítulo 3 del Título II y el capítulo 4 del Título 1 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y cualquier normativa específica vigente que le sea de aplicación (viales y parcelas 4, 197, 201, 259 y 260).

2. Cumplirán las Ordenanzas Municipales vigentes.

Sección 8ª. Zona de equipamiento comercial

Artículo 87. Condiciones del Uso Comercial

1. Ubicación

a) El uso comercial de 1ª Categoría podrá ubicarse en planta baja y primera planta, siempre que se comuniquen entre sí las distintas plantas y dispongan de acceso propio e independiente desde el exterior a través de la planta baja. En ningún caso se podrá comunicar ninguna planta con otros espacios del edificio de diferente uso y en concreto con el uso residencial.

b) Los usos de 2ª Categoría solo se permite su ubicación en edificio exclusivo implantado en manzana independiente y en las zonas o sectores concretos establecidos por el Plan General o los planes de desarrollo (parcela 1).

c) Los usos de 3ª Categoría solo se permite su ubicación en edificio exclusivo implantado en manzana independiente y en las zonas o sectores concretos establecidos por el Plan General o los planes de desarrollo.

2. Dimensionales

a) La zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>, teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior.

b) Los recorridos, distribuidores y escaleras de servicio al público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros sin perjuicio del cumplimiento más restrictivo derivado de la aplicación de las normativas específicas.

c) En el caso de agrupaciones comerciales (artículo 70.2ª) en planta baja formando un pasaje comercial, éste tendrá necesariamente que comunicarse con el exterior en los extremos de su recorrido y tendrá en todos sus puntos un ancho mínimo de 4 metros.

d) La altura mínima libre de planta será de 300 cms, pudiendo rebajarse hasta 250 cms en distribuidores, aseos y dependencias no destinadas al público y 260 cms en las plantas sótano y 1ª de los locales de 1ª Categoría.

3. Aseos

a) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 150 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

b) En los establecimientos de 2ª y 3ª categoría, podrán agruparse los servicios y sanitarios en cada planta del edificio. El número de servicios a disponer en cada planta vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior (a) sobre la suma de la superficie de todos los locales de la planta respectiva, incluyendo los espacios comunes de uso público.

4. Dotación de plazas de garaje y espacio de carga y descarga.

a) Para locales de uso comercial en 1ª Categoría, las plazas de garaje deberán preverse en los Proyectos de Edificación en que se sitúen a razón de 1 plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida total o fracción, siempre que la superficie total construida de locales de cualquier uso sea superior a 300 m<sup>2</sup>.

b) En parcelas y edificaciones de 2ª y 3ª categoría se dispondrá una plaza de garaje por cada 60 m<sup>2</sup> de superficie construida.

c) En los edificios de 2ª y 3ª Categoría se dispondrá dentro de la propia parcela o edificación un espacio destinado a carga y descarga, contemplando una dársena por cada 1.000 m<sup>2</sup> construidos o fracción de esta. Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de 7 metros de longitud y de 4 metros de latitud y 3,40 metros de altura y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

## Sección 9ª. Zona de equipamiento social

## Artículo 88. Condiciones del Uso Social

## 1. Implantación o ubicación.

a) Los locales de uso social en 1ª Categoría dispondrán de acceso propio desde el exterior (a través de la planta baja), estarán comunicadas sus plantas y en ningún caso podrá comunicarse con espacios de diferente uso.

b) Las edificaciones de uso social en 2ª Categoría se implantarán en edificio exclusivo y en parcela independiente (parcela 1).

## 2. Dotación de plazas de garaje.

a) Para los locales de uso social de 1ª Categoría, las plazas de garaje deberán preverse en los Proyectos de la Edificación que los contiene, a razón de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de local o fracción siempre que la suma de las superficies de todos los locales previstos para cualquier uso supere los 400 m<sup>2</sup> de superficie.

b) En las edificaciones e instalaciones de 2ª Categoría se preverá 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida y si la actividad genera espectáculo con afluencia o aforo para el público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.

## Sección 10ª. Zona de aparcamiento y garaje

## Artículo 89. Previsión de Dotación de Plazas de Garaje

1. Para los edificios de nueva planta en función de los usos a que se destinara deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener licencia, las plazas de Garaje tipo I que se establecen como dotación mínima para cada uso pormenorizado en el presente Título y teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

a) La previsión de plazas de garaje se ubicarán en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamiento en las vías de tráfico.

b) En los usos en que la dotación mínima de plazas de garaje se exprese por unidades de superficie construida, se entenderá que el cómputo se realiza sobre los metros cuadrados construidos de usos y tipologías característicos.

c) Aquellas edificaciones que contemplen en el Proyecto, locales en Planta Baja y 1ª, usos no especificados para posteriormente adaptarlos a un uso autorizado, preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción de locales contados a partir de los 200 m<sup>2</sup> de superficie construida de locales. En este sentido aquellas edificaciones que contemplen locales en Planta Baja y 1ª con una superficie total de locales inferior a 200 m<sup>2</sup>, no tendrán que prever plazas de garaje por dichas superficies de locales.

d) Se admitirá una disminución del 10% del total de la dotación mínima de garaje exigida para una edificación, cuando por razones técnicas justificadas resulte imposible o inadecuado.

2. Los espacios de usos de Aparcamientos de 1ª y 2ª Categoría (tipo I y II), deberán preverse en los siguientes casos y reservas:

- En suelo urbanizable se reservará suelo para plazas de aparcamiento de 1ª o 2ª Categoría (tipos I o II) conforme a la Ley del Suelo Texto Refundido y en proporción y características establecidas por el Reglamento de Planeamiento. Asimismo se preverán plazas de aparcamiento para el Transporte público y minusválidos de conformidad con la Normativa Vigente.

## Artículo 90. Condiciones de las Plazas de Aparcamiento

1. Las plazas de aparcamiento para los garajes en 13 Categoría (Tipo I), dispondrán de un espacio de dimensiones mínimas de 2,20 de latitud por 4,50 mts de longitud. La superficie mínima de los garajes será de 20 m<sup>2</sup> por vehículo (incluyendo las áreas de acceso y maniobra). En caso de Viviendas Unifamiliares la super-

ficie mínima será de 16 m<sup>2</sup> por vehículo.

2. Las plazas para los aparcamientos Tipo I, en 1ª Categoría, deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:

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

3. Se preverán plazas de garaje o aparcamiento para minusválidos en proporción, y con dimensiones y características de acuerdo a la Normativa Vigente sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

## Artículo 91. Condiciones de Ordenación y Edificación

## 1. Emplazamiento.

El uso de Garaje en 1ª Categoría (Tipo I) se podrá emplazar en:

- Las plantas Bajas de la Edificación.
- Las plantas sótano de la Edificación bajo rasante.
- Excepcionalmente bajo la rasante del espacio libre de la parcela, cuando, sea técnicamente imposible, cumplimentar la dotación de plazas en los emplazamientos anteriormente señalados.

## 2. Accesos.

a) Los accesos tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan, sin que en ningún caso sea inferior a 3 metros si es de un solo sentido y de 5 metros si es de doble sentido, salvo en garajes con capacidad hasta cuatro vehículos.

b) Los locales cuya superficie exceda de 2500 m<sup>2</sup> habrán de tener como mínimo dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación o bien, un acceso de anchura 5 metros, que estará señalizado de forma que se establezcan dos sentidos de circulación.

c) La anchura regulada de los accesos se medirá no solamente en el dintel, sino que se extenderá a los primeros cuatro metros de profundidad a partir de éste.

## 3. Rampas.

a) Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

b) Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20 % en tramo recto y 12 % en tramo curvo. Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del 5 % cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

c) Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 m tendrán una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m<sup>2</sup>.

d) Las rampas o pasajes no podrán ser utilizados por los peatones, que dispondrán de accesos independientes, o habilitarán una acera mínima de 0,60 metros y altura de 0,15 metros sobre calzada.

## 4. Altura libre mínima.

Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,25 metros. La puerta de entrada tendrá una altura mínima de 2,50 metros. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que hayan de entrar.

#### 5. Cubiertas de garaje.

Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento, salvo justificación expresa, de un mínimo de sesenta (60) centímetros de espesor.

#### 6. Cumplimiento normativa específica.

Se cumplirán las condiciones que le sean de aplicación de todas las normativas específicas vigentes, en relación a:

- Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
- Protección contra incendios.
- Ventilación e iluminación.

- Protección ambiental.

- Prevención y corrección de las situaciones de contaminación atmosférica, incluidos los ruidos y vibraciones que impliquen molestias graves, riesgo o daño para las personas o bienes de cualquier naturaleza, y cualquier otra que afecte a la regulación del presente uso.

#### 8. CAPÍTULO 7º. RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS

El Régimen de Concesión de Licencias se ajustará a lo previsto en el Ordenamiento Jurídico en Vigor.

Lucena, 6 de febrero de 2014. El Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Fdo. Miguel Villa Luque.