

III. NORMAS URBANÍSTICAS

2. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, ORDENANZAS Y URBANIZACIÓN

Í N D I C E

1. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y ORDENANZAS DE ZONA.
2. ÁREAS DE PLANEAMIENTO APROBADO EN SUELO URBANO.
3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN LOS NUEVOS ÁMBITOS CON GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS.
4. NORMAS URBANÍSTICAS PARA SERVICIOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURAS.

1. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y ORDENANZAS DE ZONA.

TITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1.1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Definición.

Artículo 2. Clases de condiciones.

SECCIÓN 1.1.1. DEFINICIONES SOBRE PARCELAS.

Artículo 3. Parcela.

Artículo 4. Superficie de parcela.

Artículo 5. Parcela mínima en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 6. Segregación de parcelas parcialmente edificadas.

Artículo 7. Linderos.

Artículo 8. Alineaciones.

Artículo 9. Rasantes.

SECCIÓN 1.1.2. DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 10. Referencias de la edificación.

Artículo 11. Posición de la edificación respecto de la alineación.

Artículo 12. Retranqueo.

SECCIÓN 1.1.3. DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Artículo 13. Ocupación.

Artículo 14. Superficie ocupable.

Artículo 15. Coeficiente de ocupación.

Artículo 16. Fondo Edificable.

SECCIÓN 1.1.4. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.

Artículo 17. Superficie edificada por planta.

Artículo 18. Cómputo de la superficie edificada.

Artículo 19. Superficie edificada total.

Artículo 20. Superficie útil.

Artículo 21. Superficie edificable.

Artículo 22. Coeficiente de edificabilidad.

CAPÍTULO 1.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 23. Aplicación.

Artículo 24. Altura de la edificación.

Artículo 25. Medición de la altura en número de plantas.

Artículo 26. Medición de la altura en unidades métricas.

Artículo 27. Cota de Referencia y criterios para el establecimiento de la misma.

- Artículo 28. Altura máxima y mínima.
- Artículo 29. Construcciones por encima de la altura.
- Artículo 30. Regulación de las plantas de la edificación.
- Artículo 31. Altura de piso y altura libre.
- Artículo 32. Regulación de los entrantes en fachada.
- Artículo 33. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.
- Artículo 34. Cornisas y aleros.

CAPÍTULO 1.3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

- Artículo 35. Definición y aplicación.

SECCIÓN 1.3.1. CONDICIONES DE CALIDAD.

- Artículo 36. Calidad de las construcciones.
- Artículo 37. Aislamiento y protección contra la humedad.

SECCIÓN 1.3.2. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.

- Artículo 38. Local.
- Artículo 39. Local exterior.
- Artículo 40. Pieza habitable.
- Artículo 41. Piezas habitables en planta sótano y semisótano.
- Artículo 42. Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas.

SECCIÓN 1.3.3. CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LAS EDIFICACIONES.

- Artículo 43. Patios de luces.
- Artículo 44. Dimensiones de los patios de luces abiertos.
- Artículo 45. Dimensiones de los patios de luces cerrados.

CAPÍTULO 1.4. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

- Artículo 46. Definición y aplicación.

SECCIÓN 1.4.1. INSTALACIONES.

- Artículo 47. Dotación de agua potable.
- Artículo 48. Red de saneamiento.
- Artículo 49. Dotación de energía eléctrica.
- Artículo 50. Evacuación de humos.
- Artículo 51. Evacuación de residuos sólidos.
- Artículo 52. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.
- Artículo 53. Instalaciones de telefonía, radio y televisión.
- Artículo 54. Servicios postales.
- Artículo 55. Aparatos elevadores.

SECCIÓN 1.4.2. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS Y GARAJES EN EDIFICIOS.

- Artículo 56. Previsión de aparcamientos en las edificaciones.
- Artículo 57. Soluciones para la dotación de aparcamiento.

CAPÍTULO 1.5. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.

- Artículo 58. Definición y aplicación.
- Artículo 59. Protección contra incendios.
- Artículo 60. Accesos a las edificaciones.
- Artículo 61. Señalización de edificios y locales.
- Artículo 62. Puerta de acceso.
- Artículo 63. Circulación interior.
- Artículo 64. Escaleras.
- Artículo 65. Rampas.

CAPÍTULO 1.6. CONDICIONES ESTÉTICAS.

- Artículo 66. Definición y aplicación.
- Artículo 67. Marquesinas.
- Artículo 68. Portadas escaparates y elementos decorativos.
- Artículo 69. Toldos.
- Artículo 70. Rótulos publicitarios en fachada.
- Artículo 71. Salvaguarda de la estética urbana.

TÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 2.1. USO RESIDENCIAL.

SECCIÓN 2.1.1. CONDICIONES DE LA VIVIENDA.

- Artículo 72. Programa y dimensiones generales de la vivienda
- Artículo 73. Situación de las viviendas.
- Artículo 74. Altura de techos de viviendas.
- Artículo 75. Accesibilidad a las viviendas.

SECCIÓN 2.1.2. CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA.

- Artículo 76. Condiciones de aplicación.

CAPÍTULO 2.2. USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO.

- Artículo 77. Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.
- Artículo 78. Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial.
- Artículo 79. Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.
- Artículo 80. Aislamiento de las construcciones.
- Artículo 81. Dimensiones de los locales.
- Artículo 82. Dotación de aseo para edificaciones.
- Artículo 83. Ordenación de la carga y descarga.
- Artículo 84. Reglamentación de las actividades.
- Artículo 85. Regulación de la actividad.
- Artículo 86. Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.
- Artículo 87. Condiciones de funcionamiento.
- Artículo 88. Vertidos industriales.
- Artículo 89. Condiciones de compatibilidad del Uso Industrial-Productivo.

CAPÍTULO 2.3. USO TERCIARIO.

SECCIÓN 2.3.1. USO DE COMERCIO.

- Artículo 90. Dimensiones.
- Artículo 91. Aseos.
- Artículo 92. Altura libre de pisos.
- Artículo 93. Ordenación de la carga y descarga.
- Artículo 94. Condiciones específicas para las agrupaciones comerciales.
- Artículo 95. Condiciones específicas para las grandes superficies minoristas.

SECCIÓN 2.3.2. USO DE OFICINAS.

- Artículo 96. Dimensiones.
- Artículo 97. Altura libre de pisos.
- Artículo 98. Aseos.
- Artículo 99. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

SECCIÓN 2.3.4. USO DE LAS SALAS DE REUNION Y OCIO.

- Artículo 101. Condiciones de aplicación.

SECCIÓN 2.3.5. USO DE LOFT.

Artículo 102. Condiciones de aplicación.

SECCIÓN 2.3.6. CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DEL USO TERCIARIO CON EL USO RESIDENCIAL.

Artículo 103. Condiciones.

CAPÍTULO 2.3.A. USO TURÍSTICO.

SECCIÓN 2.3.A.1. USO HOSPEDAJE.

Artículo 103 (BIS). Condiciones de aplicación.

CAPÍTULO 2.4. APARCAMIENTO.

Artículo 104. Plaza de garaje.

Artículo 105. Accesibilidad.

Artículo 106. Accesos y rampas.

Artículo 107. Altura libre de piso.

Artículo 108. Condiciones constructivas.

Artículo 109. Ventilación de garajes.

Artículo 110. Utilización de los garajes.

Artículo 111. Aparcamiento en los espacios libres privados.

Artículo 112. Supuesto especial.

Artículo 113. Licencias.

Artículo 114. Ordenanzas de aparcamiento.

TÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN (ORDENANZAS DE ZONA).

CAPÍTULO 3.1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 115. Clases de áreas.

Artículo 116. Régimen urbanístico.

Artículo 117. División del área de ordenación.

CAPÍTULO 3.2. ORDENANZA 1: CASCO ANTIGUO (PGOU).

Artículo 118. Ámbito, aplicación y tipología.

Artículo 119. Condiciones de uso.

SECCIÓN 3.2.1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 120. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 121. Posición de la edificación.

SECCIÓN 3.2.2. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 122. Parcelaciones y agrupaciones de parcelas.

Artículo 123. Composición de fachadas.

Artículo 124. Cubiertas.

CAPÍTULO 3.3. ORDENANZA 2: ENSANCHE.

Artículo 125. Ámbito y tipología.

Artículo 126. Condiciones de uso.

SECCIÓN 3.3.1. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Artículo 127. Posición de la edificación.

Artículo 128. Altura de la edificación.

Artículo 129. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

CAPÍTULO 3.4. ORDENANZA 3: ALINEACIONES Y ALTURAS DETERMINADAS.

Artículo 130. Ámbitos y tipología.

Artículo 131. Condiciones de uso.

SECCIÓN 3.4.1. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Artículo 132. Posición de la edificación.

Artículo 133. Altura de la edificación.

Artículo 134. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

CAPÍTULO 3.5. ORDENANZA 4: EDIFICACIÓN ABIERTA.

Artículo 135. Ámbito y tipología.

Artículo 136. Condiciones de uso.

SECCIÓN 3.5.1. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Artículo 137. Clasificación en grados.

Artículo 138. Condiciones de la parcela.

Artículo 139. Posición de la edificación.

Artículo 140. Ocupación de la parcela.

Artículo 141. Altura de la edificación.

Artículo 142. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

CAPÍTULO 3.6. ORDENANZA 5: EDIFICACION UNIFAMILIAR.

Artículo 143. Ámbito y tipología.

Artículo 144. Condiciones de uso.

SECCIÓN 3.6.1. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Artículo 145. Clasificación en grados.

Artículo 146. Condiciones de la parcela.

Artículo 147. Posición de la edificación.

Artículo 148. Ocupación de la parcela.

Artículo 149. Altura de la edificación.

Artículo 150. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 151. Condiciones estéticas.

CAPÍTULO 3.7. ORDENANZA 6: BARRIOS PERIFÉRICOS.

Artículo 152. Ámbito y tipología.

Artículo 153. Clasificación en grados.

Artículo 154. Condiciones de uso.

SECCIÓN 3.7.1. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Artículo 155. Condiciones de la parcela.

Artículo 156. Posición de la edificación.

Artículo 157. Altura de la edificación.

Artículo 158. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 159. Condiciones estéticas.

CAPÍTULO 3.8. ORDENANZA 7: INDUSTRIAL.

Artículo 160. Ámbito y tipología.

Artículo 161. Clasificación en grados.

Artículo 162. Condiciones de uso.

SECCIÓN 3.8.1. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

- Artículo 163. Condiciones de la parcela.
- Artículo 164. Posición del edificio respecto a la alineación exterior.
- Artículo 165. Separación a linderos.
- Artículo 166. Ocupación de la parcela.
- Artículo 167. Altura de la edificación.
- Artículo 168. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- Artículo 169. Condiciones de seguridad frente al fuego.
- Artículo 170. Condiciones de los minipolígonos industriales.
- Artículo 171. Condiciones estéticas.

CAPÍTULO 3.9. ORDENANZA 8: DOTACIONAL.

- Artículo 172. Ámbito y tipología.
- Artículo 173. Condiciones de uso.
- Artículo 174. Clasificación en grados y categorías.
- Artículo 175. Ocupación de la parcela.
- Artículo 176. Altura de la edificación.
- Artículo 177. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

CAPÍTULO 3.10. ORDENANZA 9: TERCARIO.

- Artículo 178. Ámbito y características.
- Artículo 179. Clasificación en grados.

SECCIÓN 3.10.1. CONDICIONES DE USO.

- Artículo 180. Usos pormenorizados.
- Artículo 181. Usos compatibles.

SECCIÓN 3.10.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

- Artículo 182. Condiciones de las parcelas.
- Artículo 183. Posición de la edificación.
- Artículo 184. Altura de la edificación.
- Artículo 185. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- Artículo 186. Condiciones particulares para el Grado 4º. Gran Superficie Minorista.

CAPÍTULO 3.11. ORDENANZA 10: VIVIENDA UNIFAMILIAR EN ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

- Artículo 187. Ámbito y tipología.
- Artículo 188. Condiciones de uso.
- Artículo 189. Clasificación en grados.
- Artículo 190. Características de la ordenanza y condiciones particulares.

CAPÍTULO 3.12. ORDENANZA 11: TURÍSTICO.

- Artículo 190.A. Ámbito y características.
- Artículo 190.B. Clasificación en grados.

SECCIÓN 3.12.1. CONDICIONES DE USO.

- Artículo 190.C. Uso pormenorizado.
- Artículo 190.D. Usos compatibles.

SECCIÓN 3.12.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

- Artículo 190.E. Condiciones de las parcelas.
- Artículo 190.F. Posición de la edificación.
- Artículo 190.G. Altura de la edificación.
- Artículo 190.H. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

TITULO 4. ZONAS DE ORDENACION CONJUNTO HISTORICO, PEPRI 96 Y CATALOGO.

CAPÍTULO 4.1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 191. Objeto.

Artículo 192. Régimen de actuaciones y autorizaciones.

CAPÍTULO 4.2. ZONA DE ORDENACION CH BIC CONJUNTO HISTORICO EXTERIOR A PEPRI 96.

Artículo 193. Ámbito y normas de aplicación.

Artículo 194. Ámbito y tipología.

Artículo 195. Carácter de la zona de ordenación Conjunto Histórico exterior al PEPRI 96. Definición y objetivos.

Artículo 196. Conservación de la edificación existente y demoliciones.

Artículo 197. Parcelaciones y agrupaciones de parcelas.

Artículo 198. Subzona 6Ch.

Artículo 199. Subzona 8Ch.

CAPÍTULO 4.3. ZONA DE ORDENACION PEPRI 96 (*). PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTORICO.

Artículo 200. Ámbito y normas de aplicación.

CAPÍTULO 4.4. EDIFICACIONES CATALOGADAS.

Artículo 201. Ámbito y normas de aplicación.

TÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Definición.

Son las condiciones generales a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destina, y por las particulares de la zona en que se localice.

Artículo 2. Clases de condiciones.

1. A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación del presente Título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:

- a) Condiciones de volumen.
- b) Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
- c) Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
- d) Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios y locales.
- f) Condiciones de estética.

2. Con independencia de lo establecido en el presente Título deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central y Autonómica.

3. Con independencia de lo establecido en el presente Título todas las obras y actuaciones situadas en el Conjunto Histórico de Jaen (Ampliación de la delimitación del BIC, Decreto 272/2011, de 2 de agosto, BOJA núm. 157) que no estén incluidas en el PEPRI 1996, necesitarán informe vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, Por ello las condiciones de uso, edificación y edificabilidad definidas en estas Normas, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de dicho informe. La autorización final corresponderá a dicha Consejería y se obtendrá con carácter previo a la licencia o autorización municipal.

Sección 1.1.1. Definiciones sobre parcelas

Artículo 3. Parcela.

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable, quedando incluidas en la documentación del Catastro.

3. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.

4. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

Artículo 4. Superficie de parcela.

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

Artículo 5. Parcela mínima en suelo urbano y urbanizable.

1. Es la establecida en las Normas Urbanísticas o en los Planes Parciales o Planes Especiales en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 6. Segregación de parcelas parcialmente edificadas.

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

Artículo 7. Linderos.

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

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.

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

Artículo 8. Alineaciones.

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos del Plan General, o en los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten, siendo:

a) Alineación exterior: la que separa los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

b) Alineación interior: la que separa las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

Artículo 9. Rasantes.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía, en cualquier sección longitudinal o transversal.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

Sección 1.1.2. Definiciones sobre la posición de la edificación

Artículo 10. Referencias de la edificación.

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

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

Artículo 11. Posición de la edificación respecto de la alineación.

1. Respecto a las alineaciones oficiales, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- a) En línea: cuando las alineaciones actual y oficial son coincidentes, distinguiendo:
 - Edificación alineada a vial: cuando la línea de edificación coincide con la alineación oficial exterior.
 - Edificación retranqueada: cuando es el cerramiento de la parcela en su lindero frontal el que coincide con la alineación oficial exterior.
 - b) Fuera de línea: cuando la alineación actual no coincide con la alineación oficial exterior o alineación a vial.
2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 12. Retranqueo.

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

Sección 1.1.3. Definiciones sobre ocupación de la parcela

Artículo 13. Ocupación.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección en planta de los planos de fachada de la edificación.
2. Los cuerpos salientes permitidos con respecto a las fachadas no entran en el cómputo de la ocupación, ni tampoco los patios interiores.

Artículo 14. Superficie ocupable.

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

Artículo 15. Coeficiente de ocupación.

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

Artículo 16. Fondo Edificable.

Es el parámetro establecido en el planeamiento, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la/s fachada/s interior/es de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Sección 1.1.4. Definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas**Artículo 17. Superficie edificada por planta.**

Superficie edificada por planta es la superficie accesible y cubierta comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Artículo 18. Cómputo de la superficie edificada.

1. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos:

a) Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos y las plantas bajas porticadas salvo las porciones cerradas que hubiera en ellas.

b) La superficie en planta bajo cubierta, en planta sótano y semisótano si carece de uso o está destinada a trasteros y otras instalaciones generales del edificio, siempre que por sus características particulares no sean susceptibles de reconvertirse en otros usos sí computables.

c) La superficie en planta bajo cubierta, en planta baja y sótano, destinada a trasteros y aparcamiento, hasta llegar al doble de la dotación mínima.

La iluminación y ventilación de estos espacios no computables en plantas sótano y semisótano, en caso de ser natural, sólo podrá realizarse por encima de uno con ochenta (1,80) metros sobre el nivel del suelo del local, y empleando para ello uno o varios huecos, cuya superficie total será inferior a un veinteavo (1/20) de la superficie útil del local.

d) Los cuartos de calderas, basuras, huecos de ascensor, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.

e) Las plantas de sótano en viviendas unifamiliares adosadas que se hayan originado por desniveles existentes del terreno natural o debido a la escasa capacidad portante del suelo, previa justificación.

f) Las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, con la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra, independientemente de que se sitúen en planta sótano, semisótano o baja, salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o uso.

g) La superficie consumida por el excedente de plazas sobre las mínimas obligatorias en el ámbito del Conjunto Histórico Catalogado, siempre que el incremento del número de plazas no redunde en aumento de la congestión del tráfico. En este supuesto será preceptivo informe municipal previo, del servicio competente en materia de ordenación del Tráfico.

h) Los cuerpos salientes no cerrados, cuyo vuelo sea inferior a cuarenta (40) centímetros.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan incluidos:

a) La superficie de los espacios exteriores privativos cubiertos, incluso con estructura ligera, volados o no, tales como porches, terrazas, lavaderos, tendedores,... computando al cincuenta por cien (50%) de su superficie si están cerrados dos o menos lados y al cien por cien (100 %) si están cerrados por tres o más lados, incluso con celosías o vidrios.

Artículo 19. Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 20. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien (100) centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

Artículo 21. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 22. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, sector o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

CAPÍTULO 1.2. CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 23. Aplicación.

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente Capítulo son aplicables a las obras de nueva planta, ampliación y legalización de edificaciones existentes; en las de reforma se aplicará en lo que proceda según el alcance de las mismas.

Artículo 24. Altura de la edificación.

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de la rasante en cualquier sección longitudinal o transversal del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

Artículo 25. Medición de la altura en número de plantas.

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

Artículo 26. Medición de la altura en unidades métricas:

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la Cota de Referencia, definida más adelante, hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. El techo de la última planta puede ser un forjado horizontal o inclinado si conforma el plano de la cubierta del edificio.

b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbre o peto más alto del edificio.

2. Salvo indicación expresa en la normativa particular de zona o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, la altura de cornisa en unidades métricas no deberá superar las distancias verticales máximas que se señalan a continuación, en función del número de plantas permitido:

Número de plantas	Altura máxima de cornisa en metros	
	Resto de usos	Terciario y Dotacional
	Máxima	Máxima
1	4,50	4,80
2	7,90	9,05
3	11,30	13,30
4	14,70	17,55
5	18,10	21,80
6	21,50	26,05
7	24,90	30,30
8	28,30	34,55
9	31,70	38,80
10	35,10	43,05

3. La altura de cornisa se adoptará en base a uniformar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes. Cuando sea necesario para resolver adecuadamente la continuidad volumétrica y compositiva de la edificación proyectada con su entorno, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle.

Artículo 27. Cota de Referencia y criterios para el establecimiento de la misma.

La Cota de Referencia será el punto de origen para medición de las alturas máximas permitidas y demás referencias altimétricas de la edificación.

1. Caso general:

La determinación de la Cota de Referencia será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía o espacio libre público, de manera directa o a través de espacio libre privado.

a) Si la rasante de la calle o espacio libre público tomados en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la Cota de Referencia para la medición de la altura se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

1.2 Edificación con frente a dos o más vías o espacios libres públicos formando esquina o chaflán, de manera directa o a través de espacio libre privado:

a) Si la altura en número de plantas es coincidente, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales o espacios libres públicos desarrollados longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes, se medirá la altura correspondiente a cada calle o espacio libre público tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen. Por motivos de composición estética, se permitirá mantener la mayor altura en la fachada correspondiente a la de menor, en una dimensión máxima de ocho (8) metros, siempre y cuando el resto de parámetros urbanísticos lo permitan.

1.3 Edificación con frente a dos vías, espacios libres públicos, o espacios libres privados definidos en el artículo 73.2, paralelos u oblicuos que no formen ni esquina ni chaflán:

Se regularán a efectos de establecimiento de la Cota de Referencia y medición de la altura máxima permitida, por las determinaciones establecidas en el apartado 1.1 del presente artículo para cada uno de dichos frentes, hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones a ambos frentes, siempre que el fondo resultante no supere el fondo máximo edificable en el supuesto de estar determinado. Además, el cuerpo de edificación con mayor altura, o situada a una cota superior, no sobresaldrá del plano trazado con una pendiente del sesenta por ciento (60%) desde el borde del alero correspondiente a la fachada de menor altura, o menor cota, debiendo ser tratados como fachada los posibles paramentos que queden al descubierto.

2. Edificios exentos:

La determinación de la Cota de Referencia para la medición de la altura, atenderá a las siguientes consideraciones:

2.1. La Cota de Referencia será la del suelo terminado de la planta baja, que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio, con respecto a las respectivas Cotas de Referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2.2. La edificabilidad total no deberá ser en ningún caso superior a la que resultara de edificar en un terreno con características horizontales.

2.3. Las obras de urbanización que se realicen en la parcela, no podrán contener muros de nivelación con una diferencia de cotas absoluta de doscientos cincuenta (250) centímetros tanto sobre como bajo la rasante natural del terreno.

3. En los casos puntuales donde por desniveles excesivos del terreno, singularidad de las rasantes, indefinición de las mismas, ... no puedan aplicarse directamente las normas expuestas en este artículo, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle para la concesión de la licencia de obras.

Artículo 28. Altura máxima y mínima.

Cuando no se estipule lo contrario, el número de plantas expresado en planos o en las correspondientes ordenanzas se entenderá fijo, no permitiéndose menor número de ellas, salvo si así lo dispusieran las ordenanzas de zona.

Artículo 29. Construcciones por encima de la altura:

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

a) Las vertientes de la cubierta, en caso de ser inclinada, que no podrán sobrepasar la altura de cornisa en más de tres (3,00) metros, con las siguientes condiciones:

1. No podrán sobresalir de la envolvente trazada desde el borde del alero en todas las fachadas (incluidos patios y espacios libres privados) con una inclinación no superior al cuarenta por ciento (40%).

2. La cota del alero se situará a una distancia igual o inferior a cuarenta y cinco (45) centímetros por encima de la altura de cornisa, que será la definida en proyecto.

3. El canto máximo del alero no será superior a treinta (30) centímetros.

4. Por encima del plano de cubierta no se admiten buhardas. Se admiten lucernarios planos situados en el mismo plano que los faldones de la cubierta.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de cuatro (4,00) metros sobre la altura de cornisa, con las siguientes condiciones:

1. No podrán sobresalir de la envolvente trazada desde todas las fachadas (incluidos patios y espacios libres privados), a partir de uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la altura de cornisa, con una pendiente no superior al cuarenta por ciento (40%).

2. La superficie total de estas instalaciones no excederá del veinte por ciento (20%) de la proyección total del edificio sobre rasante, con un máximo de veinte (20) metros cuadrados.

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

d) Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno con cincuenta (1,50) metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

e) Los paneles de captación de energía solar que deberán estar inscritos dentro del plano trazado con una pendiente del cuarenta por ciento (40%) desde el borde del alero en fachadas y patios.

f) Se admiten piscinas por encima de la altura de cornisa, siempre que se ajusten al resto de normas de este apartado, en especial en cuanto a la altura de los antepechos y barandillas. Las instalaciones de depuración vendrán convenientemente aisladas acústicamente según la Normativa en vigor de protección contra el ruido y vibraciones.

g) Los áticos retranqueados por encima de la altura máxima de cornisa sólo se permiten en los casos expresamente previstos en las normas particulares de zona.

2. Con carácter general por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

Artículo 30. Regulación de las plantas de la edificación:

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio, sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona del Plan General:

a) Sótano: Es aquella que tiene su techo por debajo o al nivel de la Cota de Referencia. La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con un mínimo de dos con veinte (2,20) metros.

b) Semisótano: Es aquella que tiene su techo sobre la Cota de Referencia, no cumpliendo con la condición de planta baja. La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con un mínimo de dos con veinte (2,20) metros.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de cuatro (4); ni la cara superior del suelo del sótano más profundo distará más de doce (12) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

c) Baja: con carácter general, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la Cota de Referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella. En los edificios exentos, la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento cincuenta (150) centímetros por encima o debajo de la rasante natural del terreno.

En los locales comerciales sin distribución ni destino específico que se proyecten, se determina una altura mínima suelo-techo de tres con cincuenta (3,50) metros y una máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros. Dicha altura es de aplicación sobre los locales en bruto o en estructura, posteriormente la altura se ajustará a la del uso a que se destinen, una vez obtenidas las autorizaciones oportunas.

d) Entrepanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entrepanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita. La superficie ocupada por entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada. La altura libre por encima y por debajo de la entrepanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a dos con veinte (2,20) metros. Únicamente se admite la construcción de entreplantas vinculadas a usos no residenciales.

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

f) Ático: Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

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

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima para locales en que exista actividad permanente de personas en edificios nuevos, será de dos con cincuenta (2,50) metros, no permitiéndose menor altura para el paso de instalaciones.

Artículo 31. Altura de piso y altura libre.

1. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 32. Regulación de los entrantes en fachada.

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medido en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano.

2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 33. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a cuarenta (40) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cuarenta (40) centímetros.

c) Se entiende por cierre el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta piso más de cuarenta (40) centímetros.

d) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones y balconadas.

e) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de sesenta (60) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano.

f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, solamente podrán sobresalir los cuerpos salientes que se indican a continuación según ámbitos:

a) En el ámbito del Conjunto Histórico catalogado serán los balcones, balconadas y cierres, admitiéndose además los miradores en las calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zona si son más restrictivos.

b) En el resto de la ciudad se admiten con carácter general los balcones, balconadas y cierres, admitiéndose además, en las calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, los miradores, terrazas y cuerpos volados cerrados con el saliente máximo que se determina a continuación en función del ancho de calle, o el señalado en la normativa de zonas si es más restrictivo:

1. En calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros y hasta doce (12) metros será de un (1) metro.

2. En calles de ancho igual o superior a doce (12) metros será de uno con cincuenta (1,50) metros.

3. En el resto de fachadas que den a patios de luces y espacios libres privados se admiten todos los cuerpos salientes siempre que se respeten las dimensiones establecidas para patios, así como los retranqueos y separación a linderos, quedando separados en este último caso dos (2) metros, para vistas rectas y sesenta (60) centímetros para vistas oblicuas o de costado, debiendo separarse de los linderos como mínimo una distancia superior al vuelo. En edificación aislada el máximo vuelo permitido será de un décimo (1/10) de la distancia entre bloques siempre que ésta sea superior a diez (10) metros y que no se superen, respecto a la alineación exterior, los salientes máximos establecidos en el punto anterior en función del ancho de la calle.

4. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de los cuerpos salientes proyectados no podrá exceder de la mitad de la longitud de cada fachada en las plantas o tramos susceptibles de vuelo.

b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

c) La altura libre mínima sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será, en función del saliente, la siguiente:

1. Para salientes de más de cuarenta (40) centímetros será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

2. Para salientes iguales o menores de cuarenta (40) centímetros, la altura libre podrá reducirse a doscientos setenta (270) centímetros.

3. En las calles Roldán y Marín, Paseo de la Estación, Gran Eje, Avda. de Granada, Virgen de la Capilla y Avda. de Madrid no se permiten cuerpos salientes en primera planta piso.

5. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

6. El resto de cuerpos que sobresalgan de la fachada y no sean habitables u ocupables se denominarán elementos salientes y su regulación será diferente atendiendo a sus características específicas.

Artículo 34. Cornisas y aleros:

Son elementos salientes de las fachadas destinados a rematar inferiormente la cubierta del edificio, los cuales deben cumplir las siguientes condiciones:

1. En el Conjunto Histórico Catalogado, el saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior será el siguiente:

a) En calles de menos de ocho (8) metros será de sesenta (60) centímetros.

b) En calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros será de ochenta (80) centímetros.

2. En el resto de la ciudad, el saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior será el siguiente:

a) En calles de menos de ocho (8) metros será de sesenta (60) centímetros.

b) En calles de ancho igual o superior a ocho metros y hasta doce (12) metros será de ciento veinte (120) centímetros.

c) En calles de ancho igual o superior a doce (12) metros será de ciento setenta (170) centímetros.

3. En el resto de fachadas que den a patios de luces y espacios libres privados, los salientes de cornisas y aleros cumplirán:

a) Podrán volar sobre el plano de fachada una distancia máxima no superior a un décimo (1/10) de la distancia requerida por condiciones higiénicas (patios,...).

b) Podrán volar sobre el plano de fachada una distancia máxima no superior a un quinto (1/5) de la requerida por condiciones volumétricas (retranqueos, alineaciones interiores,...).

c) El máximo vuelo permitido no será superior a un (1) metro, medido desde el plano de fachada.

CAPÍTULO 1.3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 35. Definición y aplicación.

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de reforma y ampliación, donde sea posible; también serán de aplicación a la legalización de edificaciones existentes. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en las Normas Urbanísticas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito estatal o autonómico.

Sección 1.3.1. Condiciones de calidad

Artículo 36. Calidad de las construcciones.

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

2. En aplicación del contenido de las Normas Urbanísticas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto del contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales además de ejercer su labor de vigilancia podrán exigir la inclusión en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación superior en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

Artículo 37. Aislamiento y protección contra la humedad.

Las construcciones deberán cumplir la Normativa vigente a nivel Estatal o Autonómico en materia de aislamiento térmico y acústico, así como de protección frente a la humedad, lo cual deberá quedar justificado en el documento de Proyecto.

Sección 1.3.2. Condiciones higiénicas de los locales

Artículo 38. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad. En función del uso predominante los locales serán: viviendas, comerciales, industriales, de oficinas, etc.

Artículo 39. Local exterior.

Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

- a) Dar sobre una vía o espacio libre público.
- b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 40. Pieza habitable.

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

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que no siendo residenciales deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle y siempre que cuenten con instalación de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 41. Piezas habitables en planta sótano y semisótano.

1. Mientras no se especifique lo contrario no podrán instalarse en sótano piezas habitables, salvo que el destino de las mismas sea el industrial, comercial u oficinas, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Las oficinas deben formar parte de locales con acceso por planta baja.
- b) Los comercios deben formar parte de los locales con acceso por planta baja, debiendo existir una zona de contacto entre ambas plantas que estando abierta tenga una superficie igual o superior a ocho (8) metros cuadrados por los primeros cien (100) metros cuadrados de superficie total del local, aumentándose en

un (1) metro cuadrado por cada cien (100) metros cuadrados más. No obstante, en los locales con superficie superior a ochocientos (800) metros cuadrados bastará con que la zona de contacto tenga una superficie de quince (15) metros cuadrados. Esta zona de contacto puede estar formada por escaleras y toda clase de huecos, si bien uno de ellos tendrá una superficie no inferior a ocho (8) metros cuadrados.

También se admiten en primera planta sótano las agrupaciones comerciales con las condiciones que se establecen en el artículo correspondiente del uso terciario comercial.

c) La industria, cuando tanto la normativa sectorial como la regulación del uso lo permita.

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

Artículo 42. Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas:

1. La iluminación y ventilación de las piezas habitables puede ser:

a) Natural: cuando la iluminación se produce mediante la luz solar y la ventilación mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b) Artificial o forzada: cuando en la iluminación se utilizan medios artificiales y en la ventilación se utilizan sistemas artificiales de aireación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la iluminación artificial y la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

2. Cuando sea natural, las piezas habitables deberán tener huecos de iluminación con superficie no inferior a un décimo (1/10) y una superficie practicable para ventilación con superficie no inferior a un veinteavo (1/20) de la planta del local. Se exceptúan de dichas condiciones a los locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros, baños y pasillos.

3. Cuando la iluminación y/o ventilación se efectúe mediante sistemas artificiales deberán presentarse los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y/o acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior. En cualquier caso se debe asegurar una renovación de aire de seis (6) volúmenes por hora.

4. Cuando un proyecto contenga superficie de locales comerciales sin distribución ni destino específico, se deberá contar con un conducto para ventilación de aseos por cada cien (100) metros cuadrados construidos propios o fracción superior a cincuenta (50), hasta la cubierta del edificio.

Sección 1.3.3. Condiciones de los patios de las edificaciones

Artículo 43. Patios de luces.

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

2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.

3. Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Previa justificación razonada podrá admitirse que el acceso al patio se efectúe sólo desde una de las viviendas.

4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.

5. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a uno con cinco (1,5) metros.

6. En ningún caso se podrán cubrir los patios de luces.

Artículo 44. Dimensiones de los patios de luces abiertos.

1. Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la profundidad de la abertura medida perpendicularmente desde el plano de fachada, no sea superior a la anchura de éste cuando den estancias o dormitorios, ni superior al doble cuando den cocinas o escaleras.

2. Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cinco (1,5) metros.

3. El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

Artículo 45. Dimensiones de los patios de luces cerrados.

1. La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abran a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la línea de coronación de la fábrica. En aquellos casos en que las construcciones tengan distintas alturas, la medición se llevará a cabo con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H=h_0+(h_i+P_i)/P.$$

Siendo:

H= altura de cálculo del patio.

h₀ = altura totalmente cerrado.

h_i = cada altura diferente por encima de h₀ dentro del ángulo de 45° trazado a partir de la línea de coronación de h₀ con los planos verticales que definen el patio.

P_i = longitud en planta de la altura h_i.

P = perímetro del patio.

Únicamente se admiten fuera del cómputo, los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, cuando dichos elementos queden exentos por encima de la coronación de la fábrica. Si los mismos quedan englobados en las fachadas que definen la altura del patio, se descontará la altura y perímetro estrictos que éstos ocupan.

2. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	LUCES RECTAS
Piezas habitables excepto cocina	0,30 H y 3,00 metros
Cocinas y Escaleras	0,20 H y 3,00 metros
En patios de viviendas unifamiliares la dimensión mínima podrá reducirse a dos con cincuenta (2,50) metros.	

3. La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor establecida en el punto anterior para las luces rectas. A estos efectos, se entiende por luz recta a la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

4. La superficie de los patios a los que abran piezas habitables, cocinas o escaleras, será igual o superior a doce (12) metros cuadrados, salvo en viviendas unifamiliares de una (1) o dos (2) plantas en las que la superficie podrá ser igual o superior a ocho (8) metros cuadrados.

5. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo anterior.

CAPÍTULO 1.4. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 46. Definición y aplicación.

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

2. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios son de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de reforma y ampliación, donde sea posible; también serán de aplicación a la legalización de edificaciones existentes. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

3. En todo caso se ampliarán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue.

Sección 1.4.1. Instalaciones

Artículo 47. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de ciento cincuenta (150) litros por habitante.

2. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía sanitaria de las aguas.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán además con la legislación supramunicipal vigente.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica, salvo que por su destino sea manifiestamente innecesario y así se justifique en Proyecto.

Artículo 48. Red de saneamiento.

1. El desagüe de las aguas pluviales no podrá hacerse directamente sobre la vía pública, debiendo recogerse en el interior del edificio para su posterior conexión con la red municipal, o por vertido libre en la propia parcela, cuando se trate de edificación aislada. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la calzada.

2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no exista dicha red. En este caso se deberá contar con la autorización del Organismo competente en materia de Vertidos, debiendo hacerse a fosa séptica prefabricada o a tanques de depuración compactos según la cantidad previsible de efluente:

a) Para los efluentes de hasta veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizará fosa prefabricada dotada de pozo de digestión, con recintos diferentes para los procesos de sedimentación y descomposición, así como filtro biológico.

b) Para los efluentes de más de veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizarán tanques de depuración compactos de doble cámara (aireación y sedimentación) en los que se consiga la oxidación total por aireación prolongada.

c) Para los efluentes de más de ciento cincuenta (150) viviendas debe conectarse mediante bombeo a la red municipal.

3. Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán con la Normativa supramunicipal que le corresponda, además de las determinaciones técnicas de la empresa concesionaria de la Gestión, si así fuera el caso.

Artículo 49. Dotación de energía eléctrica.

1. Todos los edificios y locales contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

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

Artículo 50. Evacuación de humos.

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

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

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.

6. En los proyectos que incluyan locales sin uso específico en plantas bajas es preciso instalar un tubo para la evacuación de humos por cada cien (100) metros cuadrados construidos propios, o fracción superior a cincuenta (50). Dicho tubo será de chapa metálica, con diámetro mínimo de doscientos (200) milímetros hasta tres (3) plantas de altura y de trescientos (300) milímetros para alturas mayores.

7. Se dispondrán conductos independientes hasta la cubierta del edificio para cualquier cocina o pieza donde se produzca combustión, que cumplirán a su vez el resto de condiciones.

8. Se permite el uso de calderas individuales domésticas de tipo estanco con salida a patios o espacio público.

Artículo 51. Evacuación de residuos sólidos.

1. Junto al PGOU será de aplicación la Normativa Sectorial vigente en la materia. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del Servicio Municipal correspondiente.

2. Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

3. Todos los edificios con más de una vivienda, así como los destinados a usos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

Artículo 52. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.

1. Todo edificio de nueva planta en que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer, al menos, de la previsión de una instalación de climatización tanto para frío como para calor, que pueda proporcionar las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2. En toda edificación de nueva planta que contenga usos residenciales o terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las futuras instalaciones de acondicionamiento de aire, previendo la llegada a los mismos de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas, debiendo preverse para soportar el peso normal de la maquinaria de previsible implantación.

3. La previsión de la instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de huecos practicables para la ventilación, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural o forzada establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. En edificios existentes, la salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través de la cubierta del edificio o a patio de luces interior a la parcela al que no den dormitorios. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público. Los conductos de evacuación se separarán un (1) metro como mínimo de cualquier hueco correspondiente a distinto usuario, elevándose dicha separación a dos (2) metros cuando la salida del aire se produzca directamente al exterior, tanto a patios como a vía pública. Cuando existan marquesinas, balcones o terrazas, la medición de la distancia de los dos (2) metros a huecos correspondientes a distinto usuario, incluirá el desarrollo del saliente de dichos vuelos. Las unidades exteriores del aire acondicionado no deben sobresalir del plano de fachada del edificio.

Artículo 53. Instalaciones de telefonía, radio y televisión.

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

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

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

4. Cuando así lo exija la Normativa específica, se dispondrá en los edificios de una infraestructura común de telecomunicaciones.

Artículo 54. Servicios postales.

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

Artículo 55. Aparatos elevadores.

Será obligatoria la instalación de ascensor en los edificios cuando así lo determinen las Normativas de Accesibilidad de rango estatal, autonómico o municipal vigentes en cada momento.

Sección 1.4.2. Dotación de aparcamientos y garajes en edificios

Artículo 56. Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

1. En los edificios de nueva planta deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación.

2. Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a un medio (1/2) se podrá descontar. Toda fracción superior a un medio (1/2) se computará como un espacio más de aparcamiento.

3. Salvo que las condiciones particulares de uso o zona señalaran otros parámetros diferentes, las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) En edificios de vivienda colectiva y en viviendas unifamiliares inferiores a (200) metros cuadrados construidos, se exigirá un mínimo de una (1) plaza por cada vivienda pudiendo alcanzarse un máximo dos (2) plazas por cada vivienda sin que computen como superficie edificable. En viviendas unifamiliares mayores de doscientos (200) metros cuadrados construidos se exigirán como mínimo dos (2) plazas de aparcamiento y a partir de trescientos (300) metros cuadrados construidos, un mínimo de tres (3) plazas por vivienda. Salvo otra disposición en contrario se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de Suelo Urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a setenta (70) metros cuadrados.
- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a cuatro con cincuenta (4,50) metros.
- Las que tengan su frente de fachada inferior a cuatro con cincuenta (4,50) metros.

Las parcelas de Suelo Urbano en las que concurran alguna de estas circunstancias pero que sean consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

b) En el uso Terciario se exigirá:

- Oficinas: un mínimo de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos del uso proyectado.

- Comercio: en lo no regulado por la Normativa Sectorial una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta.

- Gran superficie minorista cinco (5) plazas por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de exposición y venta al público.

- Salas de reunión: un mínimo de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos del uso proyectado.

- Para los locales comerciales sin uso específico que se proyecten, se preverá una plaza de garaje por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

c) En el uso Turístico se dispondrá:

- Hospedaje: una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos del uso o cada tres habitaciones, si resultase número mayor.

d) Industrias, almacenes y en general, locales destinados a uso industrial.

Una plaza de garaje por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller, no pudiendo efectuar reparaciones en la vía pública.

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

- En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.

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

- En el deportivo una (1) plaza por cada diez (10) espectadores.

- El uso docente que se dispusiera en edificio exclusivo, dispondrá como mínimo las plazas de aparcamiento en el interior de la parcela en relación al número de unidades escolares del centro de que se trate

de acuerdo con lo dispuesto en la Orden de 24 de enero de 2003 de la Consejería de Educación y Ciencia por la que se aprueban las «Normas de Diseño y Constructivas para los edificios de uso docente».

- Los Servicios Urbanos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que puedan ser asimilados.

4. Lo que se dispone en el apartado anterior, para Suelo Urbano sobre previsiones mínimas de plazas de aparcamiento, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

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

Artículo 57. Soluciones para la dotación de aparcamiento.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a) En un espacio libre de edificación.
- b) En un espacio edificado. Se denominará como garaje.

CAPÍTULO 1.5. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 58. Definición y aplicación.

1. Son condiciones de seguridad y accesibilidad las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

2. Las condiciones que se señalan para la seguridad y accesibilidad son de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de reforma y ampliación, donde sea posible; también serán de aplicación a la legalización de edificaciones existentes. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

3. Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia, además de lo especificado en los apartados siguientes.

Artículo 59. Protección contra incendios.

1. Se cumplirá con la Normativa de aplicación vigente en los posibles ámbitos administrativos, debiendo quedar justificado en el proyecto el cumplimiento de la misma, pudiendo los servicios técnicos municipales requerir aclaraciones o nueva documentación si a criterio de los mismos no quedan claros los criterios expuestos.

2. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, deberá ser declarada fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo 60. Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público.

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

3. Los proyectos que incluyan locales en planta baja sin uso específico deberán garantizar la accesibilidad de los mismos, debiendo ser este aspecto condicionante también para otorgar licencias de segregación.

Artículo 61. Señalización de edificios y locales.

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

2. En los edificios y locales de acceso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

3. La señalización de evacuación y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

Artículo 62. Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

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

3. En los edificios o locales, las puertas no podrán invadir en ningún momento la vía pública aún cuando, por Normativa, sea obligatoria la apertura las mismas en el sentido de la evacuación.

Artículo 63. Circulación interior.

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

a) Los portales, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores tendrán una anchura mínima de dos (2) metros.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho igual o superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4).

Si se da servicio a más unidades, la dimensión será igual o superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 64. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros.

2. Las características de las escaleras se adecuarán a lo prescrito en la Normativa en vigor, debiendo adaptarse a las más restrictivas que resulten por condiciones de accesibilidad, protección contra incendios, seguridad de utilización o cualquier otra que le sea de aplicación por el uso del edificio. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas baja y bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que este garantizada la ventilación mediante un medio artificial. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital deberá quedar libre un hueco en toda su altura, que tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

Artículo 65. Rampas.

Las características de las rampas se adecuarán a lo prescrito en la Normativa en vigor, debiendo adaptarse a las más restrictivas que resulten por condiciones de accesibilidad, protección contra incendios, seguridad de utilización o cualquier otra que le sea de aplicación por el uso del edificio.

CAPÍTULO 1.6. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 66. Definición y aplicación.

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

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

Artículo 67. Marquesinas.

Son elementos salientes de las fachadas colocados a nivel de planta baja, los cuales deben cumplir las siguientes condiciones:

1. Sólo se permite la construcción de marquesinas en los siguientes supuestos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de locales.

c) Cuando se realicen como prolongación del dintel del hueco de acceso o escaparate, en locales de planta baja.

2. La altura libre mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será en todo momento igual o superior a doscientos setenta (270) centímetros. El saliente de la marquesina será igual o inferior a la mitad del ancho de la acera con una limitación máxima de un (1) metro y nunca superior al máximo permitido para los cuerpos salientes en dicha calle.

3. Para la solicitud de licencia en edificios existentes:

a) Deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada y la acera, a fin de garantizar que la instalación de la marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

b) No se autorizarán, si de su colocación se generara un detrimento en la seguridad de las propiedades colindantes, al quedar las ventanas o puertas a menos de (2) dos metros de la marquesina proyectada.

c) El mantenimiento de la marquesina correrá a cargo del titular de la Licencia, debiendo incluir en el proyecto un plan de mantenimiento de la misma.

4. Las marquesinas no podrán verter por goteo, ni a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 68. Portadas escaparates y elementos decorativos.

Los elementos salientes tipo portadas, escaparates y elementos decorativos que se sitúen en planta baja no podrán sobresalir más de quince (15) centímetros con respecto a la alineación oficial exterior, excepto en aceras e itinerarios peatonales con ancho igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros en los que no será permitido saliente alguno.

Artículo 69. Toldos.

En ausencia de Ordenanza municipal reguladora, se aplicarán las siguientes normas:

1. Los toldos móviles, a nivel de planta baja, estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial exterior será igual o inferior al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones establecidas en el artículo sobre marquesinas.

3. En el resto de plantas, salvo que la Normativa de zona indique lo contrario, se admiten los toldos móviles, siempre que estén armonizados en color y textura dentro de la misma edificación.

Artículo 70. Rótulos publicitarios en fachada.

En ausencia de Ordenanza municipal reguladora, se aplicarán las siguientes normas:

1. Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante de la calle o terreno.

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

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de altura inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y sin sobrepasar por encima de ellas.

c) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En edificios exclusivamente con usos industrial y terciario podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga la finca sin exceder de dos (2) metros.

También podrá colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

3. Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de cuarenta (40) centímetros para calles de menos de seis (6) metros y de un (1) metro en el resto de las calles, no sobrepasando las dimensiones de la acera. La dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas no pudiendo sobrepasar por encima de éstas.

b) En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

c) En edificios exclusivos con uso industrial, terciario y salas de reunión podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

Artículo 71. Salvaguarda de la estética urbana.

1. El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que la afecte deberá sujetarse a su criterio. Por consiguiente el Ayuntamiento podrá denegar a condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

2. Siempre que sea posible se englobarán en la cubierta los casetones de escaleras y ascensores. En todo caso, las cubiertas de estos cuerpos se tratarán igual que las del resto del edificio.

3. Las medianerías que se produzcan por cualquier circunstancia y los elementos que sobresalgan de la altura permitida (áticos, cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc.) deberán ser tratadas con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas.

4. Los patios de servicio (lavaderos, tendederos, etc.) que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultados por muros de celosía o cubiertas o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

5. Finalmente, es uno de los objetivos del Plan la cualificación del paisaje urbano de la ciudad de Jaén. En este sentido, el Ayuntamiento podrá imponer normativas de publicidad urbana que salvaguarden y respeten la imagen urbana. Asimismo, se plantea el desmantelamiento de las vallas publicitarias en los ejes principales de accesos a la ciudad que tengan una incidencia negativa con el paisaje urbano de Jaén y sus principales conos visuales de la Sierra de Jabalruz, Catedral, Casco Histórico, Castillo de Santa Catalina, ... y demás hitos paisajísticos importantes en la ciudad.

TÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 2.1. USO RESIDENCIAL

Sección 2.1.1. Condiciones de la vivienda

Artículo 72. Programa y dimensiones generales de la vivienda.

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: cocina, estancia, comedor, cuarto de aseo y un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos.

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

a) Estancia: Tendrá una superficie útil no menor de catorce (14) metros cuadrados en viviendas de un dormitorio, dieciséis (16) metros cuadrados en viviendas de dos dormitorios, dieciocho (18) metros cuadrados en viviendas de tres dormitorios y veinte (20) metros cuadrados en viviendas de cuatro dormitorios. Uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) centímetros; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.

b) Estancia-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de dieciséis (16) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

c) Estancia-comedor-cocina: Tendrá una superficie útil no menor de veinte (20) metros cuadrados en viviendas de uno y dos dormitorios, veinticuatro (24) metros en viviendas de tres y cuatro dormitorios. Cumplirá el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.

d) Cocina: Tendrá una superficie no menor que siete (7) metros cuadrados de los que dos (2) metros cuadrados pueden corresponder al lavadero en pieza independiente; alguno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero.

e) Cocina-comedor: Tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.

f) Dormitorio doble: En el caso de que la vivienda cuente con un único dormitorio doble, éste tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados con dimensión mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.

g) Dormitorio sencillo: Tendrá una superficie de seis (6) metros cuadrados con una de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) metros.

h) Cuarto de aseo: Tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia ambas plazas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados y acceso independiente, pudiendo el resto tener una superficie no menor de uno con cinco (1,5) metros cuadrados y ser accesibles desde los dormitorios.

i) Pasillos: Tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta ochenta y cinco (85) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

j) Tendedero: Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en patio de parcela o en azotea, toda vivienda estará dotada de una zona cubierta y abierta al exterior destinada a tender la ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

k) Trastero: Se define como pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda. Cumplirá las siguientes condiciones:

- No computarán edificabilidad cuando se encuentren bajo cubierta o en planta sótano o semisótano, en el resto de plantas sí computarán.

- Deben estar totalmente compartimentados del resto de la vivienda.

- En vivienda plurifamiliar sólo se podrá acceder a través de elementos comunes del edificio, nunca desde la propia vivienda.

- En vivienda plurifamiliar la superficie útil de los trasteros no podrá superar los ocho (8) metros cuadrados.

3. Se podrán también admitir las viviendas sin compartimentación fija, cumpliendo con que la suma de superficies y condiciones anteriormente citadas como mínimas se cumplan.

4. Vivienda mínima.

Viviendas en espacio único o «estudios» que dispongan de una única estancia y cuarto de baño independiente. Su superficie útil será superior a 30 m² no incluyéndose en el cómputo terrazas, balcones, miradores o tendederos.

Artículo 73. Situación de las viviendas.

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano o semisótano. No obstante en planta semisótano se autoriza la instalación de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y siempre que cumpla las condiciones de calidad e higiene.

2. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas y al menos, el salón o dormitorio principal dará a calle, espacio libre público, patio de luces abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo señalado al respecto en este documento o espacio libre privado en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros o en contacto con el espacio libre público o calle.

3. Ninguna vivienda en edificación colectiva de nueva planta tendrá pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

4. Se recomienda que todas las viviendas de nueva planta se dispongan de modo que sea posible la ventilación natural cruzada entre fachadas opuestas.

Artículo 74. Altura de techos de viviendas.

La altura libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados en viviendas de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura mínima libre podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros; en las restantes habitaciones esta altura también puede admitirse con la condición de que en cada habitación suponga menos del diez por ciento (10%) de su superficie.

En las cocinas se podrá admitir como mínimo una altura libre de doscientos treinta (230) centímetros.

Artículo 75. Accesibilidad a las viviendas.

1. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo ciento veinte (120) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros.

2. En edificio de vivienda colectiva el portal tendrá unas dimensiones mínimas libres de doscientos (200) centímetros de ancho por doscientos cincuenta (250) centímetros de largo, salvo casos excepcionales en que por las dimensiones de la parcela sea imposible de cumplir.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas ajustadas a la Normativa de Accesibilidad vigente o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrán dos (2) escaleras con anchura mínima de ciento diez (110) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará uno por cada veinte (20) viviendas o fracción superior a diez (10).

Sección 2.1.2. Condiciones de la residencia comunitaria

Artículo 76. Condiciones de aplicación.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje. Cumplirán asimismo las condiciones que pueda establecer la legislación específica en la materia de ámbito autonómico o estatal.

CAPÍTULO 2.2. USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO

Artículo 77. Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.

1. Se definen como tales aquellas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Talleres artesanales.

Destinados a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 m². Este uso se admitirá sólo en planta baja de la edificación y sótano o semisótano.

b) Almacenes.

Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general al por menor. Este uso se admitirá sólo en planta baja de la edificación y sótano o semisótano, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyen en la legislación sectorial vigente en la materia.

c) Servicios propios de una comunidad de viviendas.

Tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, aparatos elevadores, etc., Estos servicios dispondrán de los elementos y potencia que precisen, debiendo su instalación realizarse de acuerdo las prescripciones del Código Técnico de la Edificación.

d) Garajes y talleres.

Garajes privados y públicos para turismos y motocicletas así como los talleres de reparación de automóviles y de maquinaria en general, siempre que respeten los niveles de ruidos y vibraciones exigibles de acuerdo a la legislación ambiental en vigor. Este uso sólo se admitirá en plantas baja y sótano o semisótano de las edificaciones.

3. Se entenderá que son actividades incompatibles con el alojamiento aquellas que por los ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos o aquellas que desprendan o evacuen productos que puedan ser perjudiciales para la salud humana.

4. La actividad industrial se someterá a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad (Autorización Ambiental unificada, Autorización Ambiental Integrada, Calificación Ambiental y Evaluación Ambiental) y sus reglamentos de desarrollo, sin perjuicio del resto de requisitos exigibles por la legislación sectorial en vigor, estatal y autonómica, que les afecte.

Se somatarán asimismo al cumplimiento de las Normas Generales de Protección de este Plan General que resulten aplicables y a las Ordenanzas Municipales que les afecten.

Artículo 78. Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial.

1. Se incluyen en esta 2ª Categoría las industrias que, aún pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

2. Se incluyen las industrias que desarrollan actividades incluidas en las siguientes categorías y subcategorías del Anexo I de la Ley 7/2007 GICA: 13.24, 13.26, 13.38, 13.39, 13.40 a 13.44, 13.47, 13.48, 13.49, 13.50, 13.52, 13.53.

3. Como una división de usos por su tipología se distinguen:

a) Pequeña industria.

Es la destinada, generalmente por medios mecánicos, a la actividad industrial a escala considerable ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje. Se incluyen las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los «talleres artesanales».

Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos tipos:

a.1) Industria adosada a otra edificación.

a.2) Industria ubicada en edificio exento o adosado a otro del mismo uso.

Ambos tipos deben contar con calificación específica de suelo para uso industrial establecida por este planeamiento.

b) Talleres.

Los talleres que no estén incluidos en la 1ª Categoría sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

4. La actividad industrial se someterá a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad (Autorización Ambiental unificada, Autorización Ambiental Integrada, Calificación Ambiental y Evaluación Ambiental) y sus reglamentos de desarrollo, sin perjuicio del resto de requisitos exigibles por la legislación sectorial en vigor, estatal y autonómica, que les afecte.

Se somatarán a asimismo al cumplimiento de las Normas Generales de Protección de este Plan General que resulten aplicables y a las Ordenanzas Municipales que les afecten.

Artículo 79. Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

1. Pertenecen a esta 3ª Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

2. Se incluyen las industrias que desarrollan actividades incluidas en las siguientes categorías y subcategorías del Anexo I de la Ley 7/2007 GICA:

a) Categoría 3.

Transformación de metales a excepción de la producción.

b) Categoría 6.

Industria textil, papelera y del cuero a excepción de la producción.

c) Categoría 10.

Industrias agroalimentarias a excepción de las explotaciones ganaderas.

d) Categoría 13.

Otras industrias incluidas en las subcategorías 13.15 a 13.18, 13.20, 13.25, 13.46, 13.47, 13.51 y 13.56.

3. Como una división de usos por su tipología se distinguen:

a) Mediana y gran industria.

Incompatible con la zonificación residencial en razón de la contaminación acústica y vertidos que produce, ocasionando molestias a la población debido a la intensidad de los mismos.

Estos usos sólo se admitirán en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

b) Almacenes al por mayor.

Los almacenes en régimen mayorista de mercancías para su distribución se consideran también incompatibles con la zonificación residencial en razón al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera. Este uso sólo se admitirá en polígonos industriales delimitados a tal efecto.

4. La actividad industrial se someterá a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad (Autorización Ambiental unificada, Autorización Ambiental Integrada, Calificación Ambiental y Evaluación Ambiental) y sus reglamentos de desarrollo, sin perjuicio del resto de requisitos exigibles por la legislación sectorial en vigor, estatal y autonómica, que les afecte.

Se someterán asimismo al cumplimiento de las Normas Generales de Protección de este Plan General que resulten aplicables y a las Ordenanzas Municipales que les afecten.

Artículo 80. Aislamiento de las construcciones.

En zonas de uso pormenorizado distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 81. Dimensiones de los locales.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades. Quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos siempre que no sobrepasen el quince por ciento (15%) del total de la superficie.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán un volumen de al menos doce (12) metros cúbicos por trabajador.

Artículo 82. Dotación de aseo para edificaciones.

Salvo en la Primera Categoría y en defecto de Normativa sectorial de regulación, se adoptarán los siguientes parámetros:

1. Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. En cualquier caso dispondrán, como mínimo, de un aseo con retrete y lavabo para cada sexo.

Artículo 83. Ordenación de la carga y descarga.

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

3. En áreas de uso residencial, entre las veinticuatro (24) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

4. En cualquier caso, el acceso a los edificios y parcelas industriales deberá poder efectuarse sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

Artículo 84. Reglamentación de las actividades.

1. Para la clasificación de las actividades se estará a lo dispuesto en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad y sus reglamentos de desarrollo, sin perjuicio del resto de requisitos exigibles por la legislación sectorial en vigor, estatal y autonómica, que les afecte.

Se someterán asimismo al cumplimiento de las Normas Generales de Protección de este Plan General que resulten aplicables, a las Normas contenidas en este Capítulo y a las Ordenanzas Municipales que les afecten, todo ello sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y en virtud de la competencia que le confiere la ley, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas

Normas y, en todo caso, sin ampliar la tolerancia de los parámetros fijados por la legislación sectorial en materia ambiental que afecte a las actividades industriales.

3. En todo caso, las autorizaciones sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el Organismo de Cuenca.

Artículo 85. Regulación de la actividad.

1. La aplicación de las Categorías Industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros.

2. Las limitaciones y normas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares las cuales podrán disponer de los elementos los elementos y potencia que precisen, debiendo su instalación realizarse de acuerdo las prescripciones del Código Técnico de la Edificación.

3. Las actividades se someterán a la legislación vigente en la materia que les afecte:

En materia de ruidos, Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto y así como la Ordenanza Municipal de protección contra la contaminación acústica, o normas que los sustituyan.

Los vertidos gaseosos quedarán regulados por la normativa sectorial vigente, Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico, Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, y aquella otra que pudiera sustituirla.

En materia de residuos, Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, Decreto 397/2010, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Residuos No Peligrosos de Andalucía 2010-2019, Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012- 2020, o normas que los sustituyan.

Artículo 86. Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

1. Cuando se acredite que en virtud de medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se han eliminado o reducido las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta Normativa, podrá declarar a esta actividad como incluida en la Categoría inmediata inferior con los límites y condicionantes establecidos en el presente P.G.O.U. para cada una de ellas.

No obstante, sólo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas y, en ningún caso, podrá incluirse en la Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

2. Serán, como mínimo, condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de Segunda Categoría, las condiciones siguientes:

a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior por encima de los niveles previstos para la Segunda Categoría.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo se lleve a cabo de forma que fuera de ellos y, en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de éste no sea superior al previsto en estas Normas.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con superficie mínima de 500 m² para un camión o superior para dos o más camiones.

g) Que desde las 23 h. a las 7 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro de local cerrado destinado a este fin.

h) Que además del cumplimiento de la normativa contra incendios, preceptiva en todo local, en aquellos en los que existan materias combustibles, (como recortes de papel o de cartón, de plásticos o virutas de madera..) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

Artículo 87. Condiciones de funcionamiento.

1. Las industrias que vayan a ser implantadas en el municipio han de respetar los límites acústicos y de vibraciones y vertidos gaseosos establecidos en la legislación vigente.

Se tendrá en cuenta lo regulado en el apartado siguiente.

2. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego y explosión así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en caso de que estos se produjeran de forma fortuita.

Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir, además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales, autonómicos o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso, se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre dentro de la 4ª Categoría.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria distinta a la que origine dicha perturbación.

Dichas actividades deberán, en todo caso, cumplir con la normativa sectorial vigente.

c) Ruidos y vibraciones. La instalación de cualquier industria deberá llevarse a cabo de tal forma que éstas no superen los límites de ruidos y vibraciones previstos en la legislación vigente en materia de ruido.

d) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo siguiente, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas tales como combustión, soldadura u otros.

e) Emisión de gases. La instalación de cualquier industria deberá llevarse a cabo de tal forma que éstas no superen los límites de emisión previstos en la legislación vigente en la materia.

f) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

3. La medición y valoración de ruidos y vibraciones se llevará a cabo en la forma establecida en la legislación vigente y sus reglamentos.

Artículo 88. Vertidos industriales.

1. En esta materia se cumplirán, en todo caso, las disposiciones básicas vigentes (Ley de Aguas y reglamentos de desarrollo) y las determinaciones de protección y prevención ambiental marcadas por la Ley 7/2007 de Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía así como los reglamentos que la desarrollan.

2. No obstante lo anterior, las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento.

Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasas se decantarán previamente éstas colocando un separador de grasas antes de su vertido a la red, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá autorizar, con carácter previo, la mencionada conexión a la red municipal en la que se indicarán las limitaciones y características de los vertidos.

4. A fin de facilitar el control de los vertidos efectuados a la red de saneamiento, en los sectores industriales deberán instalarse arquetas para la toma de muestras de las aguas residuales con carácter previo a la entrada en dicha red.

Artículo 89. Condiciones de compatibilidad del Uso Industrial-Productivo:

Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan a continuación en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, con relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial.

a) No realizar operaciones que generan emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en este capítulo.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas tras la eliminación de su posible toxicidad.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en el presente capítulo.

e) No transmitir al exterior niveles superiores de ruido a los autorizados por la legislación vigente en la materia.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

CAPÍTULO 2.3. USO TERCARIO

Sección 2.3.1. Uso de comercio

Artículo 90. Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluy en expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 91. Aseos.

1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta cien (100) metros cuadrados construidos un retrete y un lavabo, que podrá destinarse para uso del personal comercio.

- Para superficies construidas mayores destinadas a tales usos, deberá disponerse un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción superior a ciento veinticinco (125).

- Los locales que se destinen a usos hosteleros como bares, cafeterías, restaurantes,..., dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados dos (2) unidades de retrete y lavabo, separados para cada sexo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará en dos (2) retretes y dos (2) lavabos; a partir de los mil (1.000) metros cuadrados se aumentará en dos (2) retretes y dos (2) lavabos por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. Los aseos de las agrupaciones comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia al aforo del local y a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Artículo 92. Altura libre de pisos.

La altura libre mínima (suelo-techo terminados) para admitir este uso será de doscientos cincuenta (250) centímetros independientemente de la planta en la que se ubique, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros en los aseos y zonas no habitables.

Artículo 93. Ordenación de la carga y descarga.

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

Artículo 94. Condiciones específicas para las agrupaciones comerciales.

1. Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros. No obstante, para superficies inferiores a trescientos (300) metros cuadrados bastará con un solo acceso.

2. Las agrupaciones comerciales podrán situarse en planta semisótano o primer sótano siempre que se dedique un mínimo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total a espacios libres de relación, existiendo al menos una zona con superficie equivalente al diez por ciento (10%) en la que pueda inscribirse una circunferencia con diámetro igual a diez (10) metros.

Artículo 95. Condiciones específicas para las grandes superficies minoristas.

1. Se ajustarán a lo especificado para el régimen de grandes superficies minoristas, Capítulo IV del RDL 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía. Solamente se podrán localizar en los lugares así previstos en el PGOU.

Sección 2.3.2. Uso de oficinas

Artículo 96. Dimensiones.

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

Artículo 97. Altura libre de pisos.

La altura libre mínima (suelo-techo terminados) para admitir este uso será de doscientos cincuenta (250) centímetros independientemente de la planta en la que se ubique, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros en los aseos y zonas no habitables.

Artículo 98. Aseos.

1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
 - Hasta cien (100) metros cuadrados construidos un retrete y un lavabo.
 - Para superficies construidas mayores destinadas a tales usos, deberá disponerse un aseo para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse vestíbulo o espacio intermedio.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Artículo 99. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Al estar vinculados a la vivienda no requiere de condiciones específicas.

Artículo 100.

Sección 2.3.4. Uso de las salas de reunión y ocio

Artículo 101. Condiciones de aplicación.

1. Cuando proceda cumplirán las condiciones establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
2. En caso contrario cumplirán las condiciones establecidas para el uso de Comercio.
3. En todos los casos su diseño deberá reunir condiciones integradoras con el entorno, evitándose transgresiones estéticas con el paisaje urbano de la ciudad.

Sección 2.3.5. Uso de LOFT

Artículo 102. Condiciones de aplicación.

1. Se definen como Lofts aquellas instalaciones especiales de carácter terciario que van destinados a actividades de I+D, investigación, despachos profesionales, viveros de empresas, nuevas tecnologías, ... que exigen condiciones de uso más flexibles para su adaptación a las nuevas formas de producción.
2. Se permite la posibilidad de uso residencial condicionado siempre a la actividad terciaria que se desarrolle. En concreto se permite una (1) pieza habitacional integrada en cada unidad de Loft y siempre que conformen una sola unidad constructiva conjunta y registral de zona de trabajo y residencia, debiendo dicha unidad residencial estar integrada y tener una superficie máxima construida no superior al veinte por ciento (20%) de la superficie de cada unidad de loft, con un máximo de setenta (70) metros cuadrados construidos, cumpliendo en todo caso las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
3. Su diseño debe plantear condiciones arquitectónicas de vanguardia que identifique estas instalaciones con los especiales usos terciarios a los que se dedique.
4. Respecto al resto de condiciones para su ejecución, se ajustarán a lo especificado en el uso de oficinas.

Sección 2.3.6. Condiciones de compatibilidad del uso terciario con el uso residencial

Artículo 103. Condiciones.

1. Se considerarán compatibles con el uso residencial aquellos usos terciarios que cumplan las condiciones que se señalan, en función del uso pormenorizado, en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de las actividades no incluidas en el uso terciario.

2. Los usos de Comercio y Salas de Reunión que se implanten en edificios con usos residenciales deberán disponer de acceso independiente desde el exterior del edificio y, en su caso, escalera y ascensor independiente desde el exterior del mismo. No obstante, se podrán disponer salidas de emergencia a los elementos de evacuación del edificio residencial, siempre que lo permita la normativa de protección contra incendios vigente, y cumpliendo sus condiciones.

CAPÍTULO 2.3.A. USO TURÍSTICO

Sección 2.3.A.1. Uso hospedaje

Artículo 103.(BIS). Condiciones de aplicación.

1. Su regulación se hará aplicando las condiciones requeridas por la Normativa Sectorial para estos establecimientos.

2. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso pormenorizado.

3. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones señaladas en este PGOU para las mismas.

CAPÍTULO 2.4. USO APARCAMIENTO

Artículo 104. Plaza de garaje.

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

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Los pasillos de acceso de los vehículos a las plazas de garaje tendrán el ancho mínimo que se señala a continuación:

a) Para aparcamiento en ángulo a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales será de doscientos ochenta (280) centímetros.

b) Para aparcamiento en batería a noventa (90) grados sexagesimales será de cuatrocientos setenta (470) centímetros.

c) Para aparcamiento en línea será de doscientos ochenta (280) centímetros.

Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio de dimensiones libres mínimas de dos con veinticinco (2,25) metros por cuatro con setenta (4,70) metros. A las plazas de garaje delimitadas lateralmente por una pared o similar se les exigirá como mínimo dos con cincuenta (2,50) metros de anchura libre.

Salvo casos debidamente justificados, las superficies útiles (incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc.) máxima y mínima se ajustarán a las siguientes:

- La superficie mínima útil será de veinticinco (25) metros cuadrados por vehículo.

- La superficie máxima útil será de treinta (30) metros cuadrados por vehículo.

Artículo 105. Accesibilidad.

En los garajes y aparcamientos públicos se harán las reservas de plazas adaptadas exigidas por la Normativa en materia de Accesibilidad en vigor.

Artículo 106. Accesos y rampas.

a) Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público. Los accesos se situarán de tal forma que no se destruya el arbolado y mobiliario urbano existente. El acceso desde la calzada se realizará mediante vado o bordillo rebajado según el ancho de la acera y con las condiciones que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

b) Los garajes aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior las siguientes condiciones:

1. En viviendas unifamiliares la anchura libre mínima del acceso se establece en dos con cincuenta (2,50) metros, estableciéndose un espacio con una pendiente máxima del diez por ciento (10 %) y un largo no menor a un (1) metro, en toda la anchura del mismo.

2. En el resto de los casos se establece un espacio con pendiente máxima del cinco por ciento (5%), y un largo no menor de cuatro con cincuenta (4,50) metros con un ancho mínimo que varía en función del ancho de la calle que sirve de acceso:

- en calles de más de seis (6) metros, el ancho será de tres (3) metros.

- en calles de seis (6) metros o menos, el ancho será de tres con cincuenta (3,50) metros.

El pavimento en dicho espacio de acceso deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros y una anchura que será, como mínimo, la establecida anteriormente para el espacio de acceso. En calles con pendiente dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

c) Las rampas tendrán las siguientes características:

1. En viviendas unifamiliares la pendiente no será superior al veinte por ciento (20%), con una anchura mínima de dos con cincuenta (2,50) metros.

2. En el resto de los casos:

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

- Las rampas de conexión entre plantas, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los dos mil (2.000) metros cuadrados útiles, tendrán doble sentido de circulación con una dimensión mínima de tres (3) metros por sentido.

- 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.

d) Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados útiles podrán utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán también servir para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso al garaje sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de un (1) metro.

e) Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados útiles podrán disponer de un solo acceso para vehículos.

f) En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados útiles, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección en función del ancho de calle anteriormente establecido y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados útiles, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de acceso para peatones.

g) Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10). El espacio de espera tendrá un fondo mínimo de cinco (5) metros y su ancho no será inferior a cuatro con cincuenta (4,50) metros.

h) Se autoriza la mancomunidad de garajes.

i) Las condiciones de ordenación, construcción y seguridad para los aparcamientos serán, para todos los casos las que resulten más restrictivas de entre las establecidas entre estas Ordenanzas, el CTE u otras Ordenanzas municipales vigentes.

Artículo 107. Altura libre de piso.

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos diez (210) centímetros en aquellos puntos que las características de las instalaciones del edificio lo justifiquen.

Artículo 108. Condiciones constructivas.

En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos.

Artículo 109. Ventilación de garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima y situándose a un (1) metro, como mínimo, por encima de la cubierta más alta situada a una distancia no superior a ocho (8) metros. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión.

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

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

2. En edificios con este uso podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachadas a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado.

Artículo 110. Utilización de los garajes.

1. Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado y engrase de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

2. Se prohíben los cerramientos de reparto interior que tengan por objeto individualizar las distintas plazas de aparcamiento.

Artículo 111. Aparcamiento en los espacios libres privados.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquellos.

2. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

3. Los garajes aparcamientos bajo rasante de los espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

Artículo 112. Supuesto especial.

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos en fincas situadas en vías tales que las características de su tránsito u otras circunstancias urbanísticas singulares así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantee, de acuerdo con las prescripciones que fije el Ayuntamiento.

Artículo 113. Licencias.

Están sometidas a licencia municipal previa la instalación, ampliación y modificación de garajes y aparcamientos. La instalación de garajes y aparcamientos está también sometida a las regulaciones del uso industrial, No obstante se excepcionan de estas los garajes con capacidad máxima de cuatro vehículos y superficie no superior a cien (100) metros cuadrados.

Artículo 114. Ordenanzas de aparcamiento.

El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de este Plan General Ordenanzas de Aparcamiento en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas establecidas en el CTE y las contenidas en este Capítulo.

TÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN (ORDENANZAS DE ZONA)

CAPÍTULO 3.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 115. Clases de áreas.

A los efectos de la aplicación de las condiciones que establece el Plan General se distinguen en suelo urbano cuatro clases de áreas:

a) a.1. Área de Ordenación, en la que con la regulación contenida en las Normas Urbanísticas puede concluirse el proceso urbanístico.

a.2. Áreas de Ordenación en el Conjunto Histórico, en las cuales, por estar situadas en el Conjunto exterior al PEPRI 96, se requiere informe vinculante y autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo a la correspondiente licencia municipal.

b) Áreas con Planeamiento Aprobado, en las que se mantiene, si bien en algunas de ellas con nuevas determinaciones, en todo o en parte, el planeamiento aprobado definitivamente.

c) Unidades de Ejecución, en las que el Plan General interpone entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento de planeamiento, gestión o ejecución para su desarrollo.

Artículo 116. Régimen urbanístico.

1. El Plan General, en las Áreas con Planeamiento Aprobado delimitadas, incorpora, con las modificaciones que proceden, las determinaciones de los instrumentos de planeamiento definitivamente aprobados.

Las condiciones particulares de su ordenación y regulación pormenorizada se recogen en las fichas correspondientes.

2. En los planos de Régimen y Gestión del Suelo, se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común del suelo urbano sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o el propio Plan General atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

3. En el suelo urbano consolidado el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la ley, definiéndose así el modo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

Se eliminan los artículos sobre edificaciones e instalaciones fuera de ordenación, normas de aplicación, alineaciones y retranqueos y alteración de las condiciones particulares.

Artículo 117. División del área de ordenación.

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso pormenorizado, el Área de Ordenación se divide en nueve (9) zonas, excluyendo la superficie regulada por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico.

De ellas, las zonas 3, 6 y 8 se dividen cada una en dos subzonas, en función de la competencia de la autorización de la forma siguiente:

Ordenanza núm. 1: Casco antiguo (PGOU).

Ordenanza núm. 2: Ensanche.

Ordenanza núm. 3: Alineaciones y alturas determinadas.

Subzona 3Ch (Conjunto Histórico exterior a PEPRI 96).

Subzona 3 (resto de casco urbano).

Ordenanza núm. 4: Edificación abierta.

Ordenanza núm. 5: Unifamiliar.

Ordenanza núm. 6: Barrios periféricos.

Subzona 6Ch (Conjunto Histórico exterior a PEPRI 96).

Subzona 6 (resto de casco urbano).

Ordenanza núm. 7: Industrial.

Ordenanza núm. 8: Dotacional.

Subzona 8Ch (Conjunto Histórico exterior a PEPRI 96).

Subzona 8 (resto de casco urbano).

Ordenanza núm. 9: Terciario.

La competencia y autorización en las subzonas 3Ch, 6Ch y 8Ch, corresponde a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

En el resto de las zonas y subzonas la competencia corresponde al Ayuntamiento.

CAPÍTULO 3.2. ORDENANZA 1: CASCO ANTIGUO (PGOU)

Artículo 118. Ámbito, aplicación y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los Planos de Ordenación con el código «1».
2. Las condiciones de uso, edificación y estéticas definidas en este Capítulo sólo serán de aplicación en el ámbito de la ordenanza no incluido en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico ni en el ámbito del Conjunto Histórico.
3. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando manzanas cerradas con patio central o manzanas cerradas densas.

Artículo 119. Condiciones de uso.

Con relación a los usos regulados en el Título III y con las limitaciones expresadas en el mismo, sólo se admiten los siguientes:

1. Uso pormenorizado:
Residencial.
2. Usos compatibles:
 - Industrial: categoría 1.
 - Terciario: comercio, oficinas, hospedaje y salas de reunión.
 - Dotacional: Compatible en todas sus categorías en plantas baja, primera o semisótano. Asimismo se permiten los usos docente, social asistencial y público administrativo en plantas superiores a la primera, siempre que su superficie útil no supere los sesenta (60) metros cuadrados.
 - Aparcamiento.
3. (suspendido).

Sección 3.2.1. Condiciones de la edificación

Artículo 120. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad y aprovechamiento de la edificación será la resultante de la aplicación de los parámetros edificatorios de la altura, ocupación, separación a linderos y patios especificados en la presente ordenanza y en el Plano de Calificación del Plan General.

Artículo 121. Posición de la edificación.

1. La edificación coincidirá con la alineación oficial exterior.
2. Las plantas bajo rasante así como la baja podrán ocupar la totalidad de la parcela. El resto de las plantas sobre rasante podrán ocupar asimismo la totalidad de la parcela con las siguientes limitaciones:
 - a) Las establecidas en estas Normas relativas a condiciones de calidad e higiene de los edificios.

Sección 3.2.2. Condiciones estéticas

Artículo 122. Parcelaciones y agrupaciones de parcelas.

Se prohíben las segregaciones parcelaciones y agrupaciones de parcelas salvo casos debidamente justificados y siempre que se demuestre que no se produce ruptura de la modulación del tejido tradicional.

Artículo 123. Composición de fachadas.

1. Los criterios generales de diseño de fachadas serán la neutralidad y la simplicidad, teniendo siempre en cuenta las fachadas del entorno, sobre todo en relación a las alturas, para evitar en lo posible que queden medianeras al descubierto. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.
2. Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales el cerramiento de la planta baja deberá mantener una proporción de macizos igual o superior a dos tercios (2/3) de la de huecos.
3. No se permitirán escaparates sobrepuestos, marquesinas, toldos y, en general, cualquier elemento que sobresalga del plano de fachada en planta baja, a excepción de las portadas con el saliente máximo permitido.
4. Los rótulos publicitarios deberán coincidir con los huecos de planta baja, prohibiéndose los perpendiculares al plano de fachada.
5. En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados.
6. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianeras descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

7. En edificios dotacionales de carácter público podrá eximirse del cumplimiento de las condiciones anteriores, previa justificación exhaustiva de la solución propuesta en base al estudio pormenorizado de la composición de la fachada en el tramo de calle en que se localiza, siendo preceptivo que el proyecto sea informado favorablemente por la Comisión del Patrimonio.

Artículo 124. Cubiertas.

La cubierta podrá ser plana o inclinada. En este último caso la cubierta deberá ser rematada en fachada con cornisa y la pendiente estará comprendida entre veinticinco (25) y cuarenta por ciento (40%). Cuando la cubierta sea plana la fachada se rematará con antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.

CAPÍTULO 3.3. ORDENANZA 2: ENSANCHE

Artículo 125. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los Planos de Ordenación con el código «2».
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando manzanas cerradas con patio central o manzanas cerradas densas.

Artículo 126. Condiciones de uso.

Con relación a los usos regulados en el Título III y con las limitaciones expresadas en el mismo, sólo se admiten los siguientes:

1. Uso pormenorizado:
Residencial.
2. Usos compatibles:
 - Industrial: categoría 1.
 - Terciario: comercio, oficinas, hospedaje y salas de reunión.
 - Dotacional: compatible en todas sus categorías en plantas baja, primera o semisótano. Asimismo se permiten los usos docente, social asistencial y público administrativo en plantas superiores a la primera, siempre que su superficie útil no supere los sesenta (60) metros cuadrados.
 - Aparcamiento.
3. (suspendido).

Sección 3.3.1. Condiciones de la edificación

Artículo 127. Posición de la edificación.

1. La edificación coincidirá con la alineación oficial exterior. No obstante, la línea de fachada en planta baja podrá separarse de la alineación con los soportales regulados en estas Normas, en actuaciones por manzana o que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana. También podrá separarse respecto a la alineación exterior a partir de la planta segunda en una longitud no superior al cincuenta por ciento (50%) de toda la fachada, garantizando el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran crearse en la edificación colindante.

2. Las plantas bajo rasante así como la baja podrán ocupar la totalidad de la parcela. El resto de las plantas sobre rasante podrán ocupar asimismo la totalidad de la parcela con las siguientes limitaciones:

- a) Las establecidas en estas Normas relativas a condiciones de calidad e higiene de los edificios.

Artículo 128. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que se establece en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, incluyendo la planta baja.

2. Se permiten las edificaciones con tres (3) metros menos de la máxima fijada en función del número de plantas señalado en los planos, siempre que se alcance la máxima, o la línea de cornisa de los edificios colindantes, mediante falsas fachadas u otros elementos arquitectónicos.

3. La altura máxima de cornisa es la establecida en estas Normas función del número de plantas permitido.

4. Se admite la construcción de una sola planta ático con la condición de quedar remetida un mínimo de dos (2) metros del plano general de la fachada a calle o espacio público del edificio. Esta distancia habrá de incrementarse lo necesario para que esta planta ático quede inscrita en el plano de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales trazado desde la línea situada a uno con cincuenta (1,60) metros por encima de la altura de cornisa en el plano de fachada, no pudiendo sobrepasar una altura de cuatro (4,00) metros sobre la altura de cornisa. Esta planta sí computará a efectos de edificabilidad en el cómputo global de la misma.

Artículo 129. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece para cada manzana en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los siguientes valores expresados en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela:

AREA	EDIFICABILIDAD (M ² /M ²)
1	5,66
2	4,66
3	3,66
4	2,66
5	2,23
6	1,66

CAPÍTULO 3.4. ORDENANZA 3: ALINEACIONES Y ALTURAS DETERMINADAS

Artículo 130. Ámbitos y tipología.

- «3».
1. Su ámbito de aplicación son las subzonas delimitadas en los Planos de Ordenación con el código «3».
 2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras con alineaciones fijadas en los planos del P.G.O.U.

Artículo 131. Condiciones de uso.

Con relación a los usos regulados en el Título III y con las limitaciones expresadas en el mismo, sólo se admiten los siguientes:

1. Uso pormenorizado:
Residencial.
2. Usos compatibles:
 - Industrial: categoría 1.
 - Terciario: comercio, oficinas, hospedaje y salas de reunión.
 - Aparcamiento.
 - Dotacional: compatible en todas sus categorías en plantas baja, primera o semisótano. Asimismo se permiten los usos docente, social asistencial y público administrativo en plantas superiores a la primera, siempre que su superficie útil no supere los sesenta (60) metros cuadrados.
3. (suspendido).

Sección 3.4.1. Condiciones de la edificación

Artículo 132. Posición de la edificación.

1. La posición de la edificación está determinada gráficamente en los planos del PGOU, pudiendo ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela, excepto los espacios delimitados como libres de edificación que tan sólo pueden ser ocupados por edificaciones bajo rasante y siempre que se destinen a aparcamiento de vehículos.

2. La línea de fachada en planta baja podrá separarse de la alineación oficial exterior con los soportales regulados en estas Normas en actuaciones por manzana o que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana.

3. La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación oficial exterior a partir de la planta segunda en una longitud no superior al cincuenta por ciento (50%) de toda la fachada, garantizando el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran crearse en la edificación colindante.

4. Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Artículo 133. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que se establece en los planos del PGOU.
2. La altura máxima de cornisa es la establecida en estas Normas función del número de plantas permitido.

Artículo 134. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad y aprovechamiento de la edificación será la resultante de la aplicación de los parámetros edificatorios de la altura, ocupación, separación a linderos y patios especificados en la presente ordenanza y en el Plano de Calificación del Plan General.

CAPÍTULO 3.5. ORDENANZA 4: EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 135. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los Planos de Ordenación con el código «4».
2. Los edificios responderán a las tipologías edificatorias de edificación abierta o edificación dotacional aislada.

Artículo 136. Condiciones de uso.

Con relación a los usos regulados en el Título III y con las limitaciones expresadas en el mismo, sólo se admiten los siguientes:

1. Uso pormenorizado:
Residencial.
2. Usos compatibles:
 - Industrial: categoría 1.
 - Terciario: comercio, oficinas, hospedaje y salas de reunión.
 - Aparcamiento.
 - Dotacional o equipamiento comunitario: Compatible en todas sus categorías en plantas baja, primera o semisótano. Asimismo se permiten los usos docente, social asistencial y público administrativo en plantas superiores a la primera, siempre que su superficie útil no supere los sesenta (60) metros cuadrados.
3. (suspendido).

Sección 3.5.1. Condiciones de la edificación

Artículo 137. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen seis (6) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de Planos de Ordenación a escala 1/2.000 con los códigos «1, 2, 3, 4, 5 y 6» a continuación del número 4 correspondiente a la ordenanza.

Artículo 138. Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal:
 - Grados 1, 2, 4 y 5: quince (15) metros.
 - Grado 3: veinte (20) metros.
- b) Superficie mínima de parcela:
 - Grados 1, 2, 4 y 5: quinientos (500) metros cuadrados.
 - Grado 3: mil (1.000) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
- d) Para el grado 6, no se establece longitud mínima del lindero frontal o superficie mínima de parcela.

Artículo 139. Posición de la edificación.

1. El plano de fachada de la nueva edificación podrá coincidir con la alineación oficial exterior.
2. La línea de la nueva edificación deberá separarse de los linderos de la parcela, que no sean coincidentes con la alineación exterior una distancia igual o superior a la mitad de la altura ($H/2$), con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la nueva edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario. No podrán producirse fachadas con la misma alineación, retranqueo y mismo tratamiento con longitud superior a sesenta (60) metros.
 - b) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en la que existen construcciones adosadas al lindero medianero o así se prevea en instrumentos de planeamiento de desarrollo.
3. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la séptima parte ($H/7$), con un mínimo de cuatro con cincuenta (4,50) metros, en los siguientes casos:
 - a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
 - b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
4. La profundidad de la edificación no podrá ser inferior a diez (10) metros ni superior a treinta (30) metros. Corresponde a la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo

menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los cuerpos salientes permitidos.

5. En el grado 6, la separación mínima entre edificios será de cinco (5) metros.

6. Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Artículo 140. Ocupación de la parcela.

1. La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante un coeficiente de ocupación de la parcela edificable según se establece para cada grado:

- Grado 1: setenta por ciento (70%).
- Grado 2, 5 y 6: sesenta por ciento (60%).
- Grado 3: cincuenta por ciento (50%).
- Grado 4: cincuenta por ciento (50%).

2. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable.

Artículo 141. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece para cada grado:

- Grado 1: tres (3) plantas.
- Grado 2: cinco (5) plantas.
- Grado 3: ocho (8) plantas.
- Grado 4: cinco (5) plantas.
- Grado 5: seis (6) plantas, más ático retranqueado.
- Grado 6: dos (2) plantas.

2. La altura máxima de cornisa es la establecida en estas Normas función del número de plantas permitido, a excepción del grado 6, en el que se establece en seis con setenta (6,70) metros.

Artículo 142. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad y aprovechamiento de la edificación será la resultante de la aplicación de los parámetros edificatorios de la altura, ocupación, separación a linderos y patios especificados en la presente ordenanza y en los Planos de Ordenación.

CAPÍTULO 3.6. ORDENANZA 5: EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Artículo 143. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los Planos de Ordenación con el código «5».
2. Los edificios responderán a las tipologías edificatorias de edificación unifamiliar o dotacional.

Artículo 144. Condiciones de uso.

Con relación a los usos regulados en el Título III y con las limitaciones expresadas en el mismo, sólo se admiten los siguientes:

1. Uso pormenorizado:

Residencial de vivienda en edificación unifamiliar en todos los grados; admitiéndose además en el grado 1º el residencial de vivienda colectiva en tipología de «adosadas», con acceso independiente desde la calle o espacio público o privado para cada vivienda.

2. Usos compatibles:

- Industrial: categoría 1.
- Terciario: comercio y oficinas.
- Aparcamiento.

3. (suspendido).

Sección 3.6.1. Condiciones de la edificación

Artículo 145. Clasificación en grados.

A efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona se distinguen seis (6) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación gráfica del PGOU, con los códigos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 6º a continuación del número 5 correspondiente a la ordenanza.

Artículo 146. Condiciones de la parcela.

1. En los grados 1º, 2º y 3º no cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1: seis (6) metros.
- Grados 2 y 5: diez (10) metros.
- Grado 3: veinte (20) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

- Grado 1: cien (100) metros cuadrados.
- Grado 2 y 5: doscientos (200) metros cuadrados.
- Grado 3: mil (1.000) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

2. En el grado 4º no se permiten parcelaciones y segregaciones del parcelario actual. No obstante, se admite un máximo de dos (2) viviendas en cada parcela catastral existente.

Artículo 147. Posición de la edificación.

1. El plano de fachada de la nueva edificación podrá coincidir o quedar retranqueado en relación a la alineación oficial exterior según se establece para cada grado:

- Grados 1, 2, 4 y 5: No se establece retranqueo salvo que las edificaciones colindantes estén retranqueadas en cuyo caso la nueva edificación deberá ajustarse al de éstas, sin dejar medianeras vistas. Los espacios delimitados como libres de edificación no pueden ser ocupados por edificaciones, tanto sobre como bajo rasante.

- Grado 3: se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

- Grado 6: se establece un retranqueo mínimo de dos con cincuenta (2,50) metros.

2. La línea de la nueva edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales y testero según se establece para cada grado:

- Grado 1 y 5: No se establece retranqueo, sin perjuicio de que exista servidumbre previa de luces de la parcela colindante.

- Grados 2 y 4: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno o los dos linderos laterales cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias.

a) Que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario.

b) Cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en la que existan construcciones adosadas a uno o los dos linderos medianeros.

- Grado 3: se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o testero cuando se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario.

- Grado 6: se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros en los laterales y dos con cincuenta (2,50) metros o dos (2) metros con un círculo de tres (3) metros de diámetro entre edificios en el fondo.

3. En los grados 2 y 3 se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios como garaje trastero, que podrá situarse en la alineación exterior, con las siguientes condiciones:

a) La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos veinte (320) centímetros.

b) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cuatro (4) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta por ciento (50%) de la medida del lindero frontal de la parcela.

Artículo 148. Ocupación de la parcela.

No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

- Grado 1: noventa por ciento (90%).

- Grados 2, 4 y 6: setenta por ciento (70%).

- Grado 3: treinta por ciento (30%).

- Grado 5: cuarenta por ciento (40%).

Artículo 149. Altura de la edificación.

1. En todos los casos, la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, incluida la planta baja.

2. La altura máxima de cornisa se establece para cada grado:
- Grados 1, 2 y 4: siete con noventa (7,90) metros.
 - Grado 3: seis con cincuenta (6,50) metros.
 - Grado 5: seis con setenta (6,70) metros, admitiéndose planta abuhardillada inscribible en un plano a 45° desde la altura de cornisa.
 - Grado 6: se admite semisótano, sótano, dos (2) plantas sobre rasante y torreón al 70% de la planta anterior.

Artículo 150. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:
- Grados 1 y 4: uno con cuatro (1,4) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 2: cero con siete (0,7) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 3: cero con tres (0,3) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 5: cero con seiscientos sesenta y cuatro (0,664) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 6: la edificabilidad será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación.
2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los sótanos cuando se destinen a garaje aparcamiento.

Artículo 151. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas, no admitiéndose en ningún caso, tratamientos de medianerías.

CAPÍTULO 3.7. ORDENANZA 6: BARRIOS PERIFÉRICOS

Artículo 152. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación son las subzonas delimitadas en los Planos de Ordenación con el código «6».
2. Su tipología responde a la edificación aislada y adosada.

Artículo 153. Clasificación en grados.

A efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona se distinguen dos (2) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación gráfica del PGOU, con los códigos 1º, 2º a continuación del número 6 correspondiente a la ordenanza.

Artículo 154. Condiciones de uso.

Con relación a los usos regulados en el Título III y con las limitaciones expresadas en el mismo, sólo se admiten los siguientes:

1. Uso pormenorizado:

Residencial de vivienda en edificación unifamiliar admitiéndose además el residencial de vivienda colectiva en tipología de «adosadas» con acceso independiente desde la calle o espacio público para cada vivienda.

2. Usos compatibles:

- Industrial en categoría 1ª.
 - Terciario: comercio y oficinas.
 - Aparcamiento.
3. (suspendido).

Sección 3.7.1. Condiciones de la edificación

Artículo 155. Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1: cuatro con cincuenta (4,50) metros.
- Grado 2: seis (6) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

- Grado 1: cincuenta (50) metros cuadrados.

68.

- Grado 2: cien (100) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.

Artículo 156. Posición de la edificación.

1. En ambos grados el plano de fachada de la nueva edificación podrá coincidir con la alineación oficial exterior. No obstante, si las edificaciones colindantes están retranqueadas la nueva edificación deberá ajustarse al de estas.

2. En ambos grados, no se establece retranqueo a los linderos laterales y testero, sin perjuicio de que exista servidumbre previa de luces de la parcela colindante.

Artículo 157. Altura de la edificación.

1. En los dos grados, la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, incluida la planta baja.

2. La altura máxima de cornisa se establece para cada grado:

- Grado 1: seis con cincuenta (6,50) metros.

- Grado 2: siete con noventa (7,90) metros.

Artículo 158. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad y aprovechamiento de la edificación será la resultante de la aplicación de los parámetros edificatorios de la altura, ocupación, separación a linderos y patios especificados en la presente ordenanza y en el Plano de Calificación del Plan General.

Artículo 159. Condiciones estéticas.

1. Las fachadas serán de revocos en colores claros, preferentemente blanco, permitiéndose zócalos de otros materiales, excepto de ladrillo visto, con una altura máxima de un (1) metro.

2. Todos los paramentos visibles desde cualquier punto de la vía pública, deberán ser tratados como fachada.

3. Se permiten cerramientos en los linderos de las parcelas con una altura máxima de un (1) metro para fábrica maciza, con los mismos materiales que en fachada, o de dos (2) metros para rejas, alambradas y setos vegetales.

CAPÍTULO 3.8. ORDENANZA 7: INDUSTRIAL

Artículo 160. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los Planos de Ordenación con el código «7».

2. Su tipología responde a la edificación industrial aislada o adosada.

Artículo 161. Clasificación en grados.

A efectos de la aplicación de la edificación y usos en la zona se distinguen tres (3) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación gráfica del PGOU, con los códigos 1º, 2º y 3º a continuación del número 7 correspondiente a la ordenanza.

Adicionalmente, con relación a las condiciones de uso, se establece una categoría especial, representada en la documentación gráfica del PGOU con el código F a continuación de los números correspondientes a ordenanza y grado.

Artículo 162. Condiciones de uso.

Con relación a los usos regulados en el Título III y con las limitaciones expresadas en el mismo, sólo se admiten los siguientes:

1. Uso pormenorizado:

En todos los grados el uso pormenorizado es el industrial.

2. Son usos compatibles en el grado 1º los que se señalan a continuación:

a) Dotacional: Se admiten los usos deportivo, público administrativo y servicios urbanos.

3. Son usos compatibles en el grado 2º los que se señalan a continuación:

a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrito al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Dotacional: se admiten los usos deportivo, público administrativo y servicios urbanos.

4. Son usos compatibles en el grado 3º los que se señalan a continuación:
 - a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de dos (2) viviendas por parcela y con una superficie máxima construida en total de trescientos (300) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
 - b) Dotacional: Se admiten los usos deportivo, público administrativo y servicios urbanos.
5. (suspendido).
6. (suspendido).

Sección 3.8.1. Condiciones de la edificación

Artículo 163. Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal:
 - Grado 1: doce (12) metros.
 - Grado 2: quince (15) metros.
 - Grado 3: cincuenta (50) metros.
- b) Superficie mínima de parcela:
 - Grado 1: trescientos (300) metros cuadrados.
 - Grado 2: quinientos (500) metros cuadrados.
 - Grado 3: diez mil (10.000) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.

Artículo 164. Posición del edificio respecto a la alineación exterior.

1. En el grado 1 la nueva edificación podrá situar su plano de fachada en la alineación oficial exterior. En caso de retranqueo este será como mínimo de seis (6) metros, debiendo garantizarse el correcto tratamiento de las paredes adosadas a los linderos laterales de las edificaciones colindantes.

2. En el grado 2 el plano de fachada de la nueva edificación deberá retranquearse cinco (5) metros como mínimo.

3. En el grado 3 el plano de fachada de la nueva edificación deberá retranquearse quince (15) metros como mínimo.

4. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

Artículo 165. Separación a linderos.

1. La separación de la línea de la nueva edificación a los linderos laterales se establece para cada grado:

- Grado 1: no se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros.
- Grado 2: cuatro (4) metros.
- Grado 3: cinco (5) metros.

En el grado 2 la edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a) Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
- b) Cuando la edificación colindante esté adosada a la linde medianera.
- c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la linde medianera, debiendo inscribirse dicho acuerdo en el Registro de la Propiedad.
- d) En cualquier caso, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales.

2. La separación de la línea de edificación al lindero testero se establece para cada grado:

- Grado 1: no se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros. El retranqueo será obligatorio cuando el lindero testero coincida con el límite del suelo urbano. En este caso, las fachadas traseras se tratarán como si dieran a espacio público.
- Grados 2 y 3: cinco (5) metros.

3. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las condiciones de seguridad frente al fuego, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes de aplicar ambas.

Artículo 166. Ocupación de la parcela.

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada grado:

- Grado 1: cien por cien (100%) de la superficie de parcela, salvo que el lindero testero coincida con el límite del suelo urbano en cuyo caso será la resultante de aplicar los retranqueos.
- Grado 2: será la resultante de aplicar los retranqueos fijados en relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero.
- Grado 3: setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela.

Artículo 167. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:

- Grados 1 y 2: dos (baja +1).
 - Grado 3: tres (baja +2).
2. La altura máxima total en metros se establece para cada grado:
- Grados 1 y 2: nueve con cincuenta (9,50) metros.
 - Grado 3: doce (12) metros.

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

3. La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de dos con cincuenta (2,50) metros.

Artículo 168. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable será de uno con diez (1,10) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela en todos los grados.

Artículo 169. Condiciones de seguridad frente al fuego.

1. Las edificaciones deberán cumplir las condiciones que se establecen en la Normativa reguladora de la Seguridad frente al fuego.

2. En edificación entre medianeras, el inmueble resolverá en sí mismo sus condiciones de seguridad frente a fuego y el riesgo que genere sobre las fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos.

3. En construcciones adosadas a uno de los linderos laterales y separada de los restantes, será preceptivo reservar en la franja del retranqueo un paso pavimentado y libre de obstáculos, de ancho igual o superior a cuatro (4) metros, que permita el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Dicho callejón, que no podrá ocuparse con aparcamiento ni almacenaje de materiales, deberá conectar directamente con la vía pública. El acceso al mismo deberá tener una embocadura de ancho igual o superior a tres con cincuenta (3,50) metros, y si dispone de elementos de cerramiento en fachada, deberán ser puertas o cancelas cuya solución constructiva permita su rápida apertura en caso de siniestro.

4. Si existiera acuerdo entre los propietarios de dos fincas colindantes, el callejón para uso de bomberos fijado en el apartado anterior podrá resolverse mancomunadamente, circunstancia que se hará constar en el Registro de la Propiedad. En este supuesto, y a efectos de medición de separación a linderos, se entenderá el eje del callejón como linde.

5. En función del tamaño, forma y diseño de la construcción, y de la actividad a que se destine, cabrá prohibir que se recurra a soluciones adosadas a uno o varios linderos, cuando ello suponga riesgo razonable para la seguridad de la propia construcción o de sus colindantes, en razón a la tecnología de prevención y extinción disponible.

6. Cuando la edificación cuente con un cuerpo de edificación en la alineación exterior destinado a uso de oficinas, venta y exposición, si el fondo edificado de dicho cuerpo es inferior o igual a diez (10) metros y la edificación se resuelve entre medianeras, cabrá autorizar que dicho cuerpo se adose a ambas medianeras en planta de pisos, conectándose el paso de bomberos en planta baja con la calle. En este caso, la embocadura del paso deberá tener una altura libre mínima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

7. Sobre los pasos de bomberos podrán recaer huecos de iluminación y ventilación.

Asimismo podrán situarse escaleras de incendios con acceso desde ellos.

Artículo 170. Condiciones de los minipolígonos industriales.

1. En los grados 1 y 2 de esta Ordenanza se admite la ejecución de minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:

a) No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie inferior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados ni superiores a veinte mil (20.000) metros cuadrados.

b) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el grado que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.

c) El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.

d) No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el grado que le es de aplicación.

e) Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros.

f) La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a doscientos (200) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.

2. Para la ejecución de un minipolígono será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle y la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de apertura en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior.

Artículo 171. Condiciones estéticas.

1. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

2. No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones establecidas en este PGOU.

CAPÍTULO 3.9. ORDENANZA 8: DOTACIONAL

Artículo 172. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación son las subzonas delimitadas en los Planos de Ordenación con el código «8».

2. Su tipología responde a la edificación dotacional aislada o adosada. Cuando se adopte la tipología de aislada en un área de edificios entre medianeras, deberán tratarse estas como fachadas, siendo a cargo del promotor de la edificación dotacional las obras que ello conlleve, las cuales deberán ejecutarse al tiempo que la actuación.

Artículo 173. Condiciones de uso.

Con relación a los usos regulados en el Título III y con las limitaciones expresadas en el mismo, sólo se admiten los siguientes:

1. El uso pormenorizado que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

DOC: Docente.

DEP: Deportivo.

SAN: Sanitario.

SAS: Social asistencial.

CUL: Cultural.

REG: Religioso.

PAD: Público administrativo.

SUR: Servicios urbanos.

ESP: Espectáculos.

ALT: Equipamiento de uso alternativo. En las parcelas calificadas con el código «ALT».

Equipamiento de uso alternativo podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan.

2. Usos compatibles:

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso pormenorizado señalado en el plano, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional que no interfiera el desarrollo de las actividades propias de dicho y uso.

En todas las parcelas calificadas para usos dotacionales se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con los usos pormenorizados docente y religioso.

3. Los usos pormenorizados asignados podrán modificarse con las condiciones señaladas en este PGOU.

4. En las parcelas calificadas con el uso pormenorizado Espectáculos se establece como compatible el uso Terciario.

Artículo 174. Clasificación en grados y categorías.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de ocupación y edificabilidad se establecen 7 categorías que aparecen identificadas en los planos de clasificación, Ordenanzas y Usos con las letras A, B, C, D, E, F, G y H.

2. A los efectos de altura máxima se distinguen seis (6) grados que aparecen identificados con los códigos 1º, 2º, 3º, 4º 5º y 6º en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

Artículo 175. Ocupación de la parcela.

No podrá ocuparse, sobre rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada categoría.

- A: cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.
- B, E y G: ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.
- C y H: sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.
- D: cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.
- F: treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela.

Artículo 176. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado.

- 1º: diez (10) plantas.
- 2º: siete (7) plantas.
- 3º: cinco (5) plantas.
- 4º: tres (3) plantas.
- 5º: dos (2) plantas.
- 6º: tres (3) plantas y ático retranqueado.

Artículo 177. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada categoría, es el siguiente.

- A y H: tres (3) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- B: cuatro (4) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- C y G: dos (2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- D: cero con setenta y cinco (0,75) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- E: uno con seis (1,6) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- F: cero con cuatro (0,4) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

CAPÍTULO 3.10. ORDENANZA 9: Terciario

Artículo 178. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la documentación gráfica del PGOU con el código «9».
2. Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a usos terciarios.

Artículo 179. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación y uso se distinguen ocho (8) grados, que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados con los códigos «1», «2», «3», «4», «5», «6», «7» y «8» a continuación del número «9» correspondiente a la Ordenanza.

Sección 3.10.1. Condiciones de uso

Con relación a los usos regulados en el Título III y con las limitaciones expresadas en el mismo, sólo se admiten los siguientes:

Artículo 180. Usos pormenorizados.

1. En los grados 1, 2, 3, 5, 6, 7 y 8 son usos pormenorizados los siguientes:

- Comercio.
- Oficinas.
- Salas de Reunión.
- Servicios Urbanos.

2. En el grado 4:

- Gran superficie minorista.

3. En los grados 7 y 8, el uso Salas de Reunión incluirá discotecas, salas de fiesta y discotecas de juventud (tal como se definen en el Nomenclator aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de Febrero y sus modificaciones) y actividades recreativas con música al aire libre.

Artículo 181. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles en los grados 1, 2, 5 y 7 los que se señalan a continuación:

a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Dotacional: Se admiten los usos pormenorizados de deportivo, cultural y público administrativo.

c) Turístico: Se admite el uso pormenorizado de hospedaje.

2. Son usos compatibles en los grados 3, 6 y 8 los que se señalan a continuación:

a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Industrial: se admite siempre que la fachada a la calle o calles perimetrales de la parcela se materialice con edificios representativos destinados a oficinas, exposición de productos, laboratorios, etc.

c) Dotacional: Se admiten los usos pormenorizados de deportivo, cultural, público administrativo y servicios urbanos.

d) Turístico: Se admite el uso pormenorizado de hospedaje.

Sección 3.10.2. Condiciones de la edificación

Artículo 182. Condiciones de las parcelas.

1. En los grados 1, 2, 5 y 7 no se permiten segregaciones en el parcelario actual.

2. En los grados 3, 6 y 8 no cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal: treinta (30) metros.

b) Superficie mínima de parcela: dos mil (2.000) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a treinta (30) metros.

Artículo 183. Posición de la edificación.

1. En los grados 1, 2, 5 y 7 la posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto.

En el grado 5, en las zonas sin retranqueo, deberá quedar a un mínimo de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la rasante de la acera.

2. En los grados 3, 6 y 8 el plano de fachada de la nueva edificación deberá retranquearse cinco (5) metros como mínimo de la alineación exterior y de los linderos laterales y testero. El espacio libre resultante del retranqueo a la alineación exterior podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

Artículo 184. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:
 - Grado 1: ocho (8) plantas.
 - Grado 2 y 7: dos (2) plantas.
 - Grados 3, 6 y 8: tres (3) plantas.
 - Grado 5: dos (2) plantas.

Artículo 185. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se establece para cada grado:
 - Grado 1: siete (7) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 2 y 7: uno con ocho (1,8) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 3 y 8: uno con diez (1,10) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 5: cero con seis (0,6) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 6: dos con cincuenta y cinco (2,55) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 186. Condiciones particulares para el Grado 4º. Gran Superficie Minorista.

1. Las grandes superficies minoristas existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan, se entenderán conforme a ordenanza siendo de aplicación los parámetros establecidos en sus correspondientes instrumentos de desarrollo y proyectos técnicos de edificación aprobados.
2. Las condiciones aplicables a las grandes superficies minoristas de nueva implantación incorporadas al presente Plan se especifican en las fichas correspondientes a cada uno de los ámbitos en los que se engloban, en el apartado 3 de este tomo de normas generales de la edificación, ordenanzas y urbanización: Condiciones de uso y edificación en los nuevos ámbitos con grandes superficies minoristas.
3. Las grandes superficies minoristas de nueva implantación no incorporadas en este documento deberán fijar en su planeamiento de desarrollo las condiciones de parcela, posición de la edificación, altura, edificabilidad, dotación de aparcamientos y demás condiciones exigibles, de acuerdo a los preceptos del TR de la Ley de Comercio Interior de Andalucía. Este planeamiento de desarrollo deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de comercio.

CAPÍTULO 3.11. ORDENANZA 10: VIVIENDA UNIFAMILIAR EN ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 187. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los Planos de Ordenación con el código «10».
2. Los edificios responderán a las tipologías edificatorias de edificación unifamiliar o dotacional.

Artículo 188. Condiciones de uso.

Con relación a los usos regulados en el Título III y con las limitaciones expresadas en el mismo, sólo se admiten los siguientes:

1. Uso pormenorizado:
Residencial de vivienda en edificación unifamiliar en todos los grados.
2. Usos compatibles:
 - Industrial: categoría 1.
 - Terciario: comercio y oficinas.
 - Aparcamiento.
3. (suspendido).

Artículo 189. Clasificación en grados.

A efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona de Ordenanza 10 se distinguen cinco (5) grados correspondientes cada uno de ellos a los cinco asentamientos urbanísticos incorporados como suelo urbano no consolidado:

- 1º- SUNC-AU.1 TENTENSON-BUENAVISTA.
- 2º- SUNC-AU.2 TENTENSON 1ª FASE.
- 3º- SUNC-AU.3 BERMEJALES.
- 4º- SUNC-AU.4. CERRO MOLINA.
- 5º- SUNC-AU5 LA MANSEGUILLA.

Artículo 190. Características de la ordenanza y condiciones particulares.

1. El Plan Especial que ordene cada uno de los ámbitos anteriormente señalados, deberá redactar una ordenanza específica tomando como base de partida las parcelas y condiciones de la edificación actualmente existentes. Se procurará que el diseño de la ordenanza sea tal, que se recojan todas las situaciones existentes no quedando ninguna de las edificaciones fuera de ordenanza.

2. Como mínimo, la ordenanza deberá definir los siguientes parámetros y condiciones:

a) Condiciones de parcela.

- Longitud del lindero frontal.

- Superficie mínima de parcela.

c) Condiciones geométricas de la parcela.

b) Posición de la edificación en la parcela.

- Separación a linderos.

d) Construcciones anejas.

e) Ocupación de parcela.

f) Altura de la edificación.

g) Edificabilidad neta.

h) Condiciones estéticas.

2. No se permitirán las edificaciones adosadas.

3. Con carácter general no se admitirán nuevas parcelaciones ni divisiones del parcelario catastral existente a la aprobación del Plan General a excepción de las que resulten imprescindibles para la obtención de suelo para dotaciones, infraestructuras y viario.

CAPÍTULO 3.12. ORDENANZA 11: TURÍSTICO

Artículo 190.A. Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la documentación gráfica del PGOU con el código «11».

2. Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a usos turísticos.

Artículo 190.B. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación y uso se distinguen tres (3) grados, que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados con los códigos «1», «2» y «3» a continuación del número «11» correspondiente a la Ordenanza.

CONDICIONES DE USO.

Con relación a los usos regulados en el Título III y con las limitaciones expresadas en el mismo, sólo se admiten los siguientes:

Artículo 190.C. Uso pormenorizado.

En todos los grados el uso pormenorizado es el de Hospedaje.

Artículo 190.D. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles en los grados 1 y 2 los que se señalan a continuación:

a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio de uso turístico, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Terciario: Se admiten los usos pormenorizados de comercio, oficinas y salas de reunión.

c) Dotacional: Se admiten los usos pormenorizados de deportivo, cultural y público administrativo.

3. Son usos compatibles en el grado 3 los que se señalan a continuación:

a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio de uso turístico, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Terciario: Se admiten los usos pormenorizados de comercio, oficinas y salas de reunión.

c) Dotacional: Se admiten los usos pormenorizados de deportivo, cultural y público administrativo.

d) Industrial: Se admite siempre que la fachada a la calle o calles perimetrales de la parcela se materialice con edificios representativos destinados a oficinas, exposición de productos, laboratorios, etc.

Sección 3.12.2. Condiciones de la edificación

Artículo 190.E. Condiciones de las parcelas.

1. En los grados 1 y 2 no se permiten segregaciones en el parcelario actual.
2. En el grado 3, no cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:
 - a) Longitud mínima del lindero frontal: treinta (30) metros.
 - b) Superficie mínima de parcela: dos mil (2.000) metros cuadrados.
 - c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a treinta (30) metros.

Artículo 190.F. Posición de la edificación.

1. En los grados 1 y 2 la posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto.
2. En el grado 3, el plano de fachada de la nueva edificación deberá retranquearse cinco (5) metros como mínimo de la alineación exterior y de los linderos laterales y testero. El espacio libre resultante del retranqueo a la alineación exterior podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado.

Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

Artículo 190.G. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:
 - Grado 1: ocho (8) plantas.
 - Grado 2: dos (2) plantas.
 - Grado 3: tres (3) plantas.

Artículo 190.H. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se establece para cada grado:
 - Grado 1: siete (7) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 2: uno con ocho (1,8) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 3: uno con diez (1,10) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

TÍTULO 4. ZONAS DE ORDENACIÓN CONJUNTO HISTÓRICO, PEPRI 96 Y CATÁLOGO

CAPÍTULO 4.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 191. Objeto.

La delimitación del BIC Conjunto Histórico de Jaén se modificó en el año 2011 con objeto de ajustarlo con precisión al área urbana en la que concurren valores patrimoniales merecedores de protección. El PEPRI del Casco Histórico se redactó y aprobó en el año 1996 ciñéndose al ámbito de la declaración de BIC del Conjunto Histórico de 1973. Como resultado de dicha modificación, los ámbitos del PEPRI 1996 y BIC Conjunto Histórico no son coincidentes, existiendo zonas afectadas por el BIC que no se encuentran incluidas en el PEPRI, resultando por ello necesario precisar el régimen de aplicación de las normas particulares de la edificación y ordenanzas para cada una de las áreas resultantes.

Es por ello que, en el presente Título se añade la zona de ordenación específica «Ch» para las áreas del Conjunto exteriores al PEPRI 96, diferenciándola de la zona de ordenación PEPRI 96 y del resto de ordenanzas del PGOU. Estas ordenanzas serán de aplicación hasta que se apruebe la Revisión-modificación del PEPRI 96.

Por otro lado, el Plan incorpora una revisión y actualización del Catálogo de bienes protegidos, extendiendo su ámbito a todo el Término Municipal e incluyendo bienes patrimoniales de diversas tipologías, en línea con los nuevos conceptos de protección de la LPHA. En este caso, se hace también necesario precisar las normas particulares de aplicación para los bienes catalogados que no estén inscritos en el CGPHA.

Los siguientes capítulos desarrollan el régimen y condiciones de intervención en las tres zonas de ordenación: Conjunto Histórico exterior al PEPRI, PEPRI 96 y edificaciones catalogadas.

Artículo 192. Régimen de actuaciones y autorizaciones.

1. En las obras que afecten a bienes patrimoniales será de aplicación las medidas establecidas en el artículo 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía:

a) No se podrán demoler inmuebles inscritos en el Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Excepcionalmente se admitirán demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación sobre estos inmuebles, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

b) Las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

c) Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico, que no estén inscritos individualmente en el Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

2. Intervenciones sobre inmuebles protegidos.

De acuerdo con las prescripciones que, sobre actuaciones y régimen de autorizaciones para intervenciones sobre bienes inmuebles protegidos, establece la Ley 14/2007, de 26 de 83 noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, las actuaciones relacionadas con el patrimonio cultural deberán cumplir las condiciones específicas que para cada caso se establecen, de acuerdo con los preceptos de dicha Ley, en el artículo 2.80 de la Normativa General del Plan en relación a las licencias de obras relativas al patrimonio histórico.

CAPÍTULO 4.2. ZONA DE ORDENACIÓN CH BIC CONJUNTO HISTÓRICO EXTERIOR A PEPRI 96

Artículo 193. Ámbito y normas de aplicación.

1. El Plan General incluye en sus Planos de Ordenación el perímetro del Conjunto Históricoartístico de Jaén y su ampliación según figuran en el Anexo del Decreto 272/2011, de 2 de agosto (BOJA núm. 157, de 11 de agosto 2011) de la Consejería de Cultura.

2. Zona de ordenación y ordenanzas de aplicación.

Para las áreas del BIC Conjunto Histórico exteriores al PEPRI 96, el Plan General delimita una zona de ordenación específica señalada con el código «Ch» que queda diferenciada en los Planos de Ordenación y cuyas subzonas se definen en el Art. 117 del Título 3 de las presentes Normas.

3. La concesión de autorización por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico será requisito previo indispensable para el otorgamiento de la licencia municipal que corresponda en todas las zonas señaladas sujetas a esta ordenanza.

4. Para todas las actuaciones urbanísticas en esta zona de ordenación, será necesario informe vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, por ello las condiciones estéticas, de uso, edificación y edificabilidad definidas para esta zona de ordenación estarán sujetas a las limitaciones derivadas de dicho informe. La autorización final corresponderá a dicha Consejería y se obtendrá con carácter previo a la licencia o autorización municipal.

Artículo 194. Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en los Planos de Ordenación con los códigos 6Ch y 8Ch.

2. En el ámbito de esta zona de ordenación, para todo tipo de actuaciones y supuestos, será vinculante la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

3. La zona de ordenación Ch comprende las subzonas siguientes:

(6Ch): Edificación aislada y adosada.

(8Ch): Edificación dotacional aislada o adosada.

Artículo 195. Carácter de la zona de ordenación Conjunto Histórico exterior al PEPRI 96. Definición y objetivos.

1. El objeto de esta zona de ordenación es diferenciar la competencia de las autorizaciones necesarias para llevar a cabo actuaciones urbanísticas dentro de su ámbito. Al estar dentro del BIC Conjunto Histórico, pero fuera del ámbito del Plan Especial, corresponde a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico proteger los valores urbanísticos y ambientales del Conjunto.

2. Con esta calificación se comprende un tejido histórico consolidado de carácter residencial y dotacional declarado Bien de interés Cultural, no sólo por valores individuales, sino por valores ambientales que caracterizan al Conjunto y su relación con el territorio. Destacan como invariantes que confieren valor al Conjunto, la alta capacidad de emisión de vistas sobre el territorio, la trama viaria y parcelaria compacta, el modo y grado de ocupación de las parcelas, la tipología edificatoria, los usos tradicionales, composición, colores y materiales.

3. El concepto básico a tener en cuenta en el Conjunto Histórico debe ser la excepcionalidad de las sustituciones de la edificación existente. La preexistencia debe ser el punto de partida de cualquier intervención en los inmuebles ubicados en esta zona, debiendo ser respetadas las condiciones tipológicas, volumétricas, edificatorias y la ocupación en la parcela, reconociéndolos en su individualidad y condiciones diferenciales y

propiciar su rehabilitación para acoger nuevas formas de uso que, sin pérdida de sus señas de identidad, ofrezca los necesarios incentivos para su revitalización y mantenimiento.

4. La conservación del ambiente urbano del Conjunto debe abordarse desde el mantenimiento de los invariantes tipológicos como son el parcelario, alineaciones, ocupación y alturas, con especial cuidado en la relación edificado-vacío de las parcelas. Se deberá prestar especial atención a los criterios estéticos en el sentido, no de mimetizar la arquitectura tradicional sino de evitar la aparición de elementos disonantes e innecesarios en los ambientes existentes.

Asimismo, debe entenderse que la conservación de la vitalidad urbana del Conjunto no puede realizarse sin la necesaria adecuación de la edificación a nuevos usos y conceptos de vivienda, por lo que se hace necesario potenciar su reutilización prestando especial atención a la no alteración de sus elementos tipológicos característicos.

Artículo 196. Conservación de la edificación existente y demoliciones.

1. Para todas las subzonas, la sustitución de la edificación se considera excepcional.

2. Las demoliciones totales o parciales de inmuebles deberán tener informe vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico debiendo estar acompañadas obligatoriamente de una propuesta de sustitución en el caso de que dichas demoliciones tengan por objeto una sustitución de los mismos.

De acuerdo con el artículo 37 de la LPHA, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista en el artículo 33 de dicha Ley. Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización.

Artículo 197. Parcelaciones y agrupaciones de parcelas.

En base a la conservación y protección de los valores del Conjunto Histórico, no se permitirán en ningún caso, en ninguna de las subzonas, agregaciones o segregaciones de parcelas a excepción de que el objeto sea la recuperación de la parcela catastral original.

Artículo 198. Subzona 6Ch.

1. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad y aprovechamiento de la edificación será la preexistente, no permitiéndose en caso de sustitución parcial o total el incremento del techo edificable.

2. Posición de la edificación.

Para edificaciones de nueva planta y en caso de autorizarse excepcionalmente la sustitución parcial o total de la edificación, se aplicaran las siguientes reglas:

a) La edificación coincidirá con la alineación oficial exterior.

b) No se permiten plantas bajo rasante.

c) La planta baja y el resto de las plantas sobre rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela siempre que se cumplan las condiciones de calidad e higiene de los edificios establecidas en estas Normas y no se supere el techo edificable de la edificación preexistente.

3. Altura de la edificación.

La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, incluida la planta baja. La altura máxima de cornisa se establece en seis con cincuenta (6,50) metros.

3. Condiciones de uso.

a) Uso pormenorizado:

- Residencial unifamiliar: el cambio de uso de unifamiliar a plurifamiliar será excepcional y el número de viviendas será limitado y justificado.

b) Usos compatibles:

- Industrial: categoría 1.

- Terciario: comercio, oficinas, hospedaje y salas de reunión.

- Dotacional: compatible en todas sus categorías en planta baja y primera. Asimismo se permiten los usos docente, social asistencial y público administrativo en plantas superiores a la primera, siempre que su superficie útil no supere los sesenta (60) metros cuadrados.

- Aparcamiento: deberán tenerse en cuenta aspectos compositivos de fuerte impacto visual como son las dimensiones de las puertas de garaje e instalaciones.

c) (suspendido).

4. Condiciones estéticas, composición de fachadas y cubiertas.

Serán de aplicación los criterios generales sobre condiciones estéticas Capítulo 1.6 Título 1 de estas Normas y, en particular las siguientes reglas:

a) Los criterios generales de diseño de fachadas serán la neutralidad y la simplicidad, teniendo siempre en cuenta las fachadas del entorno, sobre todo en relación a las alturas, para evitar en lo posible que queden medianeras al descubierto. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

b) Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación.

b.1. Cuando sean comerciales el cerramiento de la planta baja deberá mantener una proporción de macizos igual o superior a dos tercios (2/3) de la de huecos.

b.2. Cuando sean garajes, las puertas de acceso tendrán el ancho mínimo imprescindible para el acceso del vehículo. El diseño de las carpinterías será acorde con la estética tradicional, no permitiéndose puertas de chapa metálica. Los mecanismos de apertura quedaran ocultos en el interior.

c) No se permitirán escaparates sobrepuestos, marquesinas, toldos y, en general, cualquier elemento que sobresalga del plano de fachada en planta baja, a excepción de las portadas con el saliente máximo permitido.

d) Los rótulos publicitarios deberán coincidir con los huecos de planta baja, prohibiéndose los perpendiculares al plano de fachada.

e) En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados.

f) Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianeras descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

g) La cubierta podrá ser plana o inclinada. En este último caso la cubierta deberá ser rematada en fachada con cornisa y la pendiente estará comprendida entre veinticinco (25) y cuarenta por ciento (40%). Cuando la cubierta sea plana la fachada se rematará con antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.

Artículo 199. Subzona 8Ch.

1. Condiciones de uso.

Con relación a los usos regulados en el Título III y con las limitaciones expresadas en el mismo, sólo se admiten los siguientes:

a) El uso pormenorizado que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

DOC: Docente.

DEP: Deportivo.

SAN: Sanitario.

SAS: Social asistencial.

CUL: Cultural.

REG: Religioso.

PAD: Público administrativo.

SUR: Servicios urbanos.

ESP: Espectáculos.

ALT: Equipamiento de uso alternativo. En las parcelas calificadas con el código «ALT».

Equipamiento de uso alternativo podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan.

b) Usos compatibles:

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso pormenorizado señalado en el plano, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional que no interfiera el desarrollo de las actividades propias de dicho y uso.

En todas las parcelas calificadas para usos dotacionales se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con los usos pormenorizados docente y religioso.

c) Los usos pormenorizados asignados podrán modificarse con las condiciones señaladas en este PGOU.

d) En las parcelas calificadas con el uso pormenorizado Espectáculos se establece como compatible el uso Terciario.

2. Clasificación en grados y categorías.

a) A los efectos de la aplicación de las condiciones de ocupación y edificabilidad se establecen las categorías que aparecen identificadas en los planos de Ordenanzas y Alineaciones con las letras A, C, y D.

b) A los efectos de altura máxima se distinguen los grados que aparecen identificados con los códigos 3º y 4º en los planos de Ordenanzas y Alineaciones.

3. Ocupación de la parcela.

No podrá ocuparse, sobre rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada categoría.

- A: cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

- C: sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.
- D: cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

4. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado.

- 3º: cinco (5) plantas.
- 4º: tres (3) plantas.

5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

a) El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada categoría, es el siguiente.

- A: tres (3) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- C: dos (2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- D: cero con setenta y cinco (0,75) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

6. Condiciones estéticas, composición de fachadas y cubiertas.

Serán de aplicación los criterios generales sobre condiciones estéticas Capítulo 1.6 Título 1 de estas Normas.

CAPÍTULO 4.3. ZONA DE ORDENACIÓN PEPRI 96 (*). PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO

Artículo 200. Ámbito y normas de aplicación.

1. El ámbito de la Zona denominada PEPRI es el delimitado por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Jaén. El Plan General incluye en sus Planos de Ordenación el perímetro de la delimitación del PEPRI según figura en el acuerdo de aprobación del mismo de 11 de abril de 1996 (BOP núm. 151, 1 de julio 1996).

2. Zona de ordenación y ordenanzas de aplicación.

Para el ámbito del PEPRI 96, el Plan General delimita en los planos de Ordenación General la zona de ordenación propia de dicho Plan Especial que queda diferenciada en los Planos de Calificación y Gestión mediante una trama específica y en los planos de Ordenanzas y Alineaciones mediante el código (*) diferenciada a los efectos de la normativa de aplicación.

3. Las normas y ordenanzas de aplicación para cualquier actuación que haya de realizarse en el ámbito del Plan Especial serán las establecidas en el documento del PEPRI aprobado.

CAPÍTULO 4.4. EDIFICACIONES CATALOGADAS

Artículo 201. Ámbito y normas de aplicación.

1. El ámbito del Catálogo lo constituye la totalidad del Término Municipal de Jaén.

El Plan General incluye en sus Planos de Ordenación la delimitación y localización de todos los bienes patrimoniales protegidos del municipio incluidos en el Catálogo: Planos Catálogo General 5.01, 5.02 y 5.03 a escala 1/20.000 y 5.04 a 5.17 a escala 1/2.000.

2. Normas de aplicación.

Se distinguen las siguientes situaciones:

a) Bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Las obras e intervenciones que afecten a dichos bienes se regulan en los artículos 2.80 y 3.66 y siguientes de las Normas Generales del Plan, sin perjuicio en su caso de las determinaciones de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

b) Bienes catalogados dentro del ámbito del PEPRI 96.

Para las actuaciones que afecten a bienes incluidos dentro del ámbito del PEPRI 96, serán de aplicación, en su caso, las normas y ordenanzas establecidas por dicho Plan Especial con las excepciones que se establecen en el artículo 3.63.2 de la Normativa General del Plan.

c) Bienes catalogados dentro del Conjunto Histórico Exterior al PEPRI 1996.

Será de aplicación la regulación establecida en el artículo 3.63.c) de las Normas Generales del Plan.

d) Resto de bienes catalogados reconocidos por el planeamiento urbanístico situados fuera del ámbito del Conjunto Histórico y del PEPRI 96.

Para las actuaciones que afecten al resto de bienes incluidos en el Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal y que no estén incluidos en ninguna de las categorías anteriores, serán de aplicación las determinaciones del artículo 3.80.4 de la Normativa General del Plan.

2. ÁREAS DE PLANEAMIENTO APROBADO EN SUELO URBANO

OP- 1	(Antigua UE-17)	ANTIGUO ESTADIO LA VICTORIA
--------------	------------------------	------------------------------------

Localización en planos (serie [número/s]): 3.C.[27], 3.O.[24, 25]

1. DATOS DE ORDENACIÓN:

Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO**
 Instrumento de desarrollo: **PLAN ESPECIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN**
 Plan Especial de Reforma Interior (AD 14/10/2003, BOP 13/12/2003)

2. NORMATIVA:

2.A. CONDICIONES DE USO

USOS PORMENORIZADOS: Terciario: Ordenanza 9, grado 4º: gran superficie comercial minorista.
 (Según plano de calificación)
 USOS COMPATIBLES: Terciario: Oficinas y salas de reunión sin espectáculos
 Equipamiento: Deportivo, cultural, público-administrativo, servicios urbanos, servicios
 infraestructurales.

2.B. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

PARCELA MÍNIMA: Longitud mínima del lindero frontal: 30 m
 Superficie mínima de parcela: 2000 m²
 Permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 m.
 RETRANQUEOS: 5 m respecto a la alineación exterior y los linderos laterales y testero.
 ALTURAS: 8 plantas. Altura máxima de cornisa: 26 m.
 EDIFICABILIDAD: 44.387 m² techo

OBSERVACIONES

Se recogen las condiciones de uso y volumen generales de aplicación en el Instrumento de Desarrollo, el resto de condiciones generales son las aprobadas en dicho Instrumento, prevaleciendo el texto íntegro de éste en todo caso.

OP- 2

(Antigua APA-IV)

LAS FUENTEZUELAS

Localización en planos (serie [número/s]): 3.C.[20], 3.O.[18, 19]

1. DATOS DE ORDENACIÓN:

Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO**
 Instrumento de desarrollo: **PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN**
 Plan Parcial (AD 13/02/1992)
 Proyecto de Urbanización (16/06/1992)

2. NORMATIVA:**2.A. CONDICIONES DE USO**

USOS PORMENORIZADOS: Residencial: Ordenanza 3: Alineaciones y alturas determinadas.
 Terciario: Grados 1º y 2º
 Dotacional
 (Según plano de calificación)

USOS COMPATIBLES: Apartamentos residenciales.

2.B. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

OCUPACIÓN: Manzana Q: 100%
 Manzana P: 85%
 Resto manzanas: 75%

EDIFICABILIDAD (m²):	MANZANA	RESIDENCIAL	TERCIARIO
	A, B, C	13.565	
D, E, F	11.700		710
G, H	22.749		1.375
I	16.014		0
J	20.096		1.375
K	22.749		1.375
L	20.096		1.175
M, N, O	0		4.160
P	5.800		3.145
Q	5.846		1.837

Dotacional: -
 PARCELA MÍNIMA: Residencial: -
 Terciario: No se permiten segregaciones del parcelario actual.
 Dotacional: -

ALTURAS: Manzanas M, N, O: 1 planta.
 Manzana Q: 7 plantas.
 Resto manzanas: 6 plantas.

VUELOS: En aquellas fachadas en las que obligatoriamente se han de prever soportales en planta baja no se permitirán cuerpos cerrados que vuelen sobre las vías públicas, admitiéndose balcones y miradores de 60 cm de vuelo máximo, con una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,70 m.

En el resto de fachadas se podrá volar cuerpos abiertos o cerrados a partir de la planta primera, con un máximo de 1,25 m y una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,50 m. Estos vuelos no podrán alcanzar una longitud mayor de 4 m, con separaciones de al menos 3 m entre ellos.

OBSERVACIONES

Se recogen las condiciones de uso y volumen generales de aplicación en el Plan Parcial, el resto de condiciones generales son las aprobadas en dicho Plan, prevaleciendo el texto íntegro de éste en todo caso.

OP- 3 (Antigua APA-VIII) SAGRADO CORAZÓN

Localización en planos (serie [número/s]): 3.C.[26], 3.O.[24]

1. DATOS DE ORDENACIÓN:

Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO**
 Instrumento de desarrollo: **PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN**
 Plan Parcial (AD 14/02/1975)

2. NORMATIVA:

2.A. CONDICIONES DE USO

USOS PORMENORIZADOS: Residencial: Parcelas A, B, C, D: Ordenanza 4: Edificación Abierta.
 Dotacional: Ordenanza 8. Categoría C. Grado 4º.
 (Según plano de calificación)
 USOS COMPATIBLES: Según condiciones establecidas en la Ordenanza correspondiente.

2.B. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

OCUPACIÓN: Residencial: 25%
 Dotacional: -
 EDIFICABILIDAD: Residencial: Parcelas A y B: 1,25 m²/m²
 Parcela C: 0,90 m²/m²
 Parcela D: 1,10 m²/m²
 Dotacional: -
 PARCELA MÍNIMA: Residencial: Parcelas A y B: 1000 m²
 Parcelas C y D: 1500 m²
 Dotacional: -
 ALTURAS: Residencial: Parcela A: 8 plantas.
 Parcela B: 6 plantas.
 Parcelas C y D: 5 plantas.
 Dotacional: -

Para el resto de condiciones, serán de aplicación las determinaciones de la ordenanza correspondiente (Residencial: Ordenanza 4: Edificación Abierta y Dotacional: Ordenanza 8, Categoría C, Grado 4º).

OBSERVACIONES

Se recogen las condiciones de uso y volumen generales de aplicación en el Plan Parcial, el resto de condiciones generales son las aprobadas en dicho Plan, prevaleciendo el texto íntegro de éste en todo caso.

OP- 4

(Antigua APA-IX)

CARRETERA DE TORREQUEBRADILLA

Localización en planos (serie [número/s]): 3.C.[21, 22], 3.O.[14, 20]

1. DATOS DE ORDENACIÓN:

Clase y categoría de suelo:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Instrumento de desarrollo:

PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Plan Parcial (03/06/1977)

2. NORMATIVA:**2.A. CONDICIONES DE USO**USOS PORMENORIZADOS: Residencial: Ordenanza 3: Alineaciones y Alturas Determinadas.
(Según plano de calificación)

USOS COMPATIBLES: Según condiciones establecidas en la Ordenanza correspondiente.

2.B. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

OCUPACIÓN: Zona A: 25%

Zona B: 30%

Zona C: 100%

Zona D: 45%

EDIFICABILIDAD: Zona A: 17.133 m²Zona B: 20.520 m²Zona C: 910 m²Zona D: 3.563 m²

PARCELA MÍNIMA: -

ALTURAS:

Zona A: 10 plantas. Altura de coronación: 30 m.

Zona B: 6 plantas. Altura de coronación: 19 m.

Zona C: 2 plantas. Altura de coronación: 6,50 m.

Zona D: 6 y 2 plantas. Altura de coronación: 19 y 7 m, respectivamente.

RETRANQUEOS: -

OBSERVACIONES

Se recogen las condiciones de uso y volumen generales de aplicación en el Plan Parcial, el resto de condiciones generales son las aprobadas en dicho Plan, prevaleciendo el texto íntegro de éste en todo caso.

OP- 5 (Antigua APA-X) EL VALLE

Localización en planos (serie [número/s]): 3.C.[21, 22, 27], 3.O.[20, 25]

1. DATOS DE ORDENACIÓN:

Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO**
 Instrumento de desarrollo: **PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN**
 Plan Parcial (AD 23/07/1980)

2. NORMATIVA:

2.A. CONDICIONES DE USO

USOS PORMENORIZADOS: Residencial: Ordenanza 4: Edificación Abierta.
 Terciario: Ordenanza 9: Terciario. Grados 1 y 2.
 Dotacional: Ordenanza 8.
 (Según plano de calificación)

USOS COMPATIBLES: Según condiciones establecidas en la Ordenanza correspondiente.

2.B. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

MANZANA	ALTURA		EDIFICABILIDAD (m ²)
	Nº PLANTAS	ALTURA CORONACIÓN	
A	1	4 m	1.067
B	2	8 m	1.950
C	2	8 m	1.144
D	2	8 m	2.400
E	2	8 m	1.420
F	6	18 m	2.280
G	2	8 m	2.288

Residencial:

MANZANA	ALTURA (Nº PLANTAS)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)
H	8	1,90
I	8	1,85
J	8	2,32
K	8	1,96
L	8	1,88
M	8	2,02
N	8	2,11

OBSERVACIONES

Se recogen las condiciones de uso y volumen generales de aplicación en el Plan Parcial, el resto de condiciones generales son las aprobadas en dicho Plan, prevaleciendo el texto íntegro de éste en todo caso.

OP- 6

(Antigua APA-XI)

UNIVERSIDAD

Localización en planos (serie [número/s]): 3.C.[15, 16, 21, 22], 3.O.[14, 20]

1. DATOS DE ORDENACIÓN:

Clase y categoría de suelo:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Instrumento de desarrollo:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URB., PLAN PARCIAL Y PROY. DE URBANIZACIÓN
Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial (AD 07/07/1992)**2. NORMATIVA:****2.A. CONDICIONES DE USO**

USO PORMENORIZADO:

Dotacional

Residencial: Ordenanza 4: Edificación abierta Grado 3º

USOS COMPATIBLES:

Según condiciones establecidas en Ordenanza 8: Dotacional.

2.B. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

USO DOTACIONAL:

EDIFICABILIDAD:

Manzana A: 11.600 m²Manzana B: 11.600 m²Manzana C: 9.600 m²Manzana D: 9.600 m²Dotacional ALT: 2.940 m²

USO RESIDENCIAL:

PARCELA MÍNIMA:

Manzana E: 500 m²

Para el resto de condiciones, serán de aplicación las determinaciones de la ordenanza de aplicación (Ordenanza 8: Dotacional y de la Ordenanza 4: Edificación abierta Grado 3º).

OBSERVACIONES

Se recogen las condiciones de uso y volumen generales de aplicación en el Plan Parcial, el resto de condiciones generales son las aprobadas en dicho Plan, prevaleciendo el texto íntegro de éste en todo caso, excepto para las condiciones de la edificación del uso residencial, que se establecen en la presente ficha.

OP- 8 (Antigua APA-XIII) AVENIDA DE ANDALUCÍA

Localización en planos (serie [número/s]): 3.C.[20, 26], 3.O.[18, 19, 23, 24]

1. DATOS DE ORDENACIÓN:

Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO**
 Instrumento de desarrollo: ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN
 Estudio de Detalle (AD 17/02/2002, BOP 20/03/2002)
 Proyecto de Urbanización (AD 5/04/2002, BOP 24/05/2002)

2. NORMATIVA:

2.A. CONDICIONES DE USO

USO PORMENORIZADO: Residencial: Ordenanza 3: Alineaciones y alturas determinadas.

2.B. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las definidas en el Estudio de Detalle, con una altura máxima de 7 plantas + ático, incluida planta baja.

OBSERVACIONES

Se recogen las condiciones de uso y volumen generales de aplicación en el Instrumento de Desarrollo, el resto de condiciones generales son las aprobadas en dicho Instrumento, prevaleciendo el texto íntegro de éste en todo caso.

OP- 9

(Antigua APA-XVI)

BULEVAR

Localización en planos (serie [número/s]): 3.C.[21], 3.O.[19, 20]

1. DATOS DE ORDENACIÓN:

Clase y categoría de suelo:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Instrumento de desarrollo:

PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Plan Parcial (AD 19/11/1992)

Modificaciones P. (AD 02/04/1998, BOP 18/05/1998) y (AD 30/07/2010, BOP 02/11/2010)

2. NORMATIVA:**2.A. CONDICIONES DE USO**

USOS PORMENORIZADOS:

Residencial: Ordenanza 3: Alineaciones y alturas determinadas.

Terciario

Dotacional: Público-Administrativo.

(Según plano de calificación)

USOS COMPATIBLES:

Apartamentos residenciales.

2.B. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Serán las establecidas en la Modificación Puntual del Plan Parcial RP-4 y el Plan Parcial RP-4, en todo lo que no contradiga a ésta, excepto en la parcela destinada a Ciudad de la Justicia, para la que se establece una altura máxima de 7 plantas, incluida la planta técnica y 30,30 m de altura de cornisa, de acuerdo con el proyecto técnico redactado.

OBSERVACIONES

Se recogen las condiciones de uso y volumen generales de aplicación en el Plan Parcial, el resto de condiciones generales son las aprobadas en dicho Plan, prevaleciendo el texto íntegro de éste en todo caso, excepto para las condiciones urbanísticas de la parcela destinada a albergar la Ciudad de la Justicia, que serán las fijadas por la Modificación Puntual del PGOU (AD 31/07/2009, BOP 09/01/2010), y las parcelas municipales de carácter dotacional deportivo y sanitario, marcadas por la Modificación Puntual del PGOU (AD 30/07/2010, BOP 02/11/2010).

OP- 10 (Antigua APA-XVII) AVENIDA DE MADRID

Localización en planos (serie [número/s]): 3.C.[21], 3.O.[19, 20]

1. DATOS DE ORDENACIÓN:

Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO**
 Instrumento de desarrollo: **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**
 Plan Especial de Reforma Interior

2. NORMATIVA:

2.A. CONDICIONES DE USO

USOS PORMENORIZADOS: Residencial: Ordenanza 3: Alineaciones y alturas determinadas.
 Dotacional
 (Según plano de calificación)
 USOS COMPATIBLES: Según condiciones establecidas en Ordenanza 3.

2.B. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD Y ALTURAS:

MANZANA	EDIFICABILIDAD (m²)	ALTURAS (nº de plantas)
A	79.909,4	8
B	66.245,0	8 y 7
C	25.194,6	5
D	12.940,0	5
E	34.524,0	6

FONDO MÁXIMO DE LA EDIFICACIÓN: Grafiado en plano por frentes de manzana.

OBSERVACIONES

Se recogen las condiciones de uso y volumen generales de aplicación en el Instrumento de Desarrollo, el resto de condiciones generales son las aprobadas en dicho Instrumento, prevaleciendo el texto íntegro de éste en todo caso.

OP- 11

(Antiguo SUNP-7)

Localización en planos (serie [número/s]): 3.C.[20], 3.O.[17, 18]

1. DATOS DE ORDENACIÓN:

Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO**
 Instrumento de desarrollo: **PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN**
 Plan Parcial (AD 14/07/2006, BOP 03/11/2006)

2. NORMATIVA:**2.A. CONDICIONES DE USO**

USOS PORMENORIZADOS: Unifamiliar
 Plurifamiliar
 Terciario
 Dotacional Educativo y Deportivo: Ordenanza 8: Dotacional, Categoría D, Grado 4º
 Social Asistencial: Ordenanza 8: Dotacional, Categoría A, Grado 4º
 Social Asist. privado: SASP: Condiciones de uso Terciario
 (Según plano de calificación)

USOS COMPATIBLES: Industrial (Talleres domésticos)

2.B. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

OCUPACIÓN: Unifamiliar: 70%
 Plurifamiliar: -
 Terciario: -
 Dotacional: -

EDIFICABILIDAD: Unifamiliar: 0,9048 m²/m²
 Plurifamiliar: 3,00 m²/m²
 Terciario: 0,0365 m²/m²
 Dotacional: Según Ordenanza 8.

PARCELA MÍNIMA: Unifamiliar: 150 m². Lindero frontal: 7 m.
 Plurifamiliar: -
 Terciario: -
 Dotacional: -

ALTURAS: Unifamiliar: 2 plantas. 7,50 m de altura.
 Plurifamiliar: 4 plantas
 Terciario: 2 plantas. 7 m de altura.
 Dotacional: -

RETRANQUEOS: Unifamiliar: 3 m a lindero frontal, lateral y trasero, salvo acuerdo mutuo, en cuyo caso podrán parearse las edificaciones.
 Plurifamiliar: A las alineaciones oficiales exteriores.
 Terciario: Libre, sin medianeras vistas.
 Dotacional: -

OBSERVACIONES

Se recogen las condiciones de uso y volumen generales de aplicación en el Plan Parcial, el resto de condiciones generales son las aprobadas en dicho Plan, prevaleciendo el texto íntegro de éste en todo caso.

OP- 12 (Antiguo SUNP-6) PARQUE EMPRESARIAL NUEVO JAÉN

Localización en planos (serie [número/s]): 3.C.[02, 03, 04, 06, 07], 3.O.[02, 03, 04, 05]

1. DATOS DE ORDENACIÓN:

Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO**
 Instrumento de desarrollo: **PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN**
 Plan Parcial (AD 19/09/2001, BOP 23/10/2001)
 Plan Parcial 1ª Fase (AD 10/05/2002, BOP 28/06/2002)

2. NORMATIVA:

2.A. CONDICIONES DE USO

USOS PORMENORIZADOS: Industrial (Según plano de calificación)
 USOS COMPATIBLES: Terciario: Comercio en categoría I
 Oficinas
 Salas de reunión (sin espectáculos)
 Dotacional: Deportivo
 Social-asistencial
 Público administrativo
 Servicios infraestructurales

2.B. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

MANZANA	USO	CATEGORÍA (Según Plan Parcial)
A	Industrial	1ª
B	Industrial	2ª
C	Industrial	3ª
ESP	Industrial	Especial
DOT (SAS, ALT, DEP, TMER)	Dotacional	
T	Terciario	

OCUPACIÓN:	Industrial:	100%	
		Categorías 1ª, 2ª y 3ª:	planta 1ª: 70%; planta 2ª: 50%
		Categoría Especial:	planta 1ª: 50%; planta 2ª: 50%
EDIFICABILIDAD:	Terciario:	100%	
	Dotacional:	80%	
	Industrial:	0,65 m ² /m ²	
		Categorías 1ª, 2ª y 3ª:	1,00 m ² /m ²
		Categoría Especial:	1,075694 m ² /m ²
CONDICIONES DE PARCELA:	Dotacional:	Según su uso específico.	
		Se permitirá la agrupación de fincas existentes para posteriormente segregaras, cumpliendo las condiciones de la categoría inmediatamente inferior.	
PARCELA MÍNIMA:	Industrial:	Categoría 1ª:	1.000 m ² . Lindero frontal: 15 m.
		Categoría 2ª:	2.000 m ² . Lindero frontal: 30 m.
		Categoría 3ª:	5.000 m ² . Lindero frontal: 40 m.
		Categoría Especial:	10.000 m ² . Lindero frontal: 50 m.
	Terciario:	Igual a la zona industrial en que se ubique	
ALTURAS:	Dotacional:	-	
	Industrial:	2 plantas. 10,50 m de altura. 12,00 m (dintel).	
	Terciario:	3 plantas. 13 m de altura.	
	Dotacional:	3 plantas. 13 m de altura.	
RETRANQUEOS:	Industrial:	Categoría 1ª:	5 m a todos los linderos. Se permite adosar a medianeras.
		Categoría 2ª:	5 m a todos los linderos. Se permite adosar a medianeras.
		Categoría 3ª:	Lindero frontal 10 m y 5 m al resto.
		Categoría Especial:	Lindero frontal 15 m y 5 m al resto.
	Terciario:	Conforme a condiciones de ubicación.	
	Dotacional:	Libre sin medianeras al descubierto.	

OBSERVACIONES

Se recogen las condiciones de uso y volumen generales de aplicación en el Plan Parcial, el resto de condiciones generales son las aprobadas en dicho Plan, prevaleciendo el texto integro de éste en todo caso, excepto para el retranqueo lateral en categoría 2ª del uso industrial y para la agrupación de fincas existentes para posteriormente segregaras.

OP- 15

(Antiguo SUNP-1)

BULEVAR 2ª FASE

Localización en planos (serie [número/s]): 3.C.[15, 21], 3.O.[13, 14, 19, 20]

1. DATOS DE ORDENACIÓN:

Clase y categoría de suelo:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Instrumento de desarrollo:

PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

P.P. (AD 12/12/1996, BOP 29/01/1997). P. Urb. 1ª F. (AD 19/01/2000, BOP 22/02/2000); 2ª F. (AD 18/05/2001, BOP 16/06/2001); 3ª F. (AD 21/04/2006, BOP 01/06/2006). Modificación en parcela T-2 (AD 15/11/2007, BOP 17/01/2008). E.D. Parcela RU-26-6H (AD 30/12/2010, BOP 11/02/2011)

2. NORMATIVA:**2.A. CONDICIONES DE USO**

USOS PORMENORIZADOS:

Unifamiliar

Plurifamiliar: Manzana cerrada y edificación abierta.

Terciario

Industrial

Dotacional: Docente, deportivo, social-asistencial, servicios infraestructurales.

SA: Social-Asistencial, sanitario, cultural y religioso.

(Según plano de calificación)

2.B. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

OCUPACIÓN:

Unifamiliar: 65%

Plurifamiliar: Resultante de aplicar retranqueos.

Terciario: -

Industrial: -

Dotacional: Docente y deportivo: 60%

Social-asistencial: 80%

Servicios infraestructurales: 40%

EDIFICABILIDAD:

Unifamiliar: 1,20 m²/m²

Plurifamiliar: Cerrada: Según ubicación de la parcela.

Abierta: 1,30 m²/m²

Terciario: Según ubicación de la parcela.

Industrial: I-3: 1,233 m²/m²I-1, I-2: 1,00 m²/m²Dotacional: Docente y deportivo: 0,6 m²/m²Social-asistencial: 1,60 m²/m²Servicios infraestructurales: 0,30 m²/m²

PARCELA MÍNIMA:

Unifamiliar: 120 m². Lindero frontal: 6 m.

Plurifamiliar: Según ubicación de la parcela.

Terciario: 2250 m²Industrial: 500 m². Lindero frontal: 15 m.

Dotacional: -

ALTURAS:

Unifamiliar: 2 plantas + torreón. 7 m de altura.

Plurifamiliar: Cerrada: 6 plantas. 20 m de altura.

Abierta: 4 plantas. 13 m de altura.

Terciario: T.2: 3 plantas. 20 m de altura.

T.1 y T.3: 7 plantas. 24 m de altura.

Industrial: 2 plantas. 9,50 m de altura.

Dotacional: Docente, deportivo y social-asistencial: 3 plantas. 11 m de altura.

Servicios infraestructurales: 1 planta. 4 m de altura.

RETRANQUEOS:

Unifamiliar: 3 m a lindero exterior, 3 m a linderos laterales y 5 m a lindero trasero.

Plurifamiliar: Cerrada: 3 m a lindero exterior.

Abierta: Según ubicación de la parcela.

Terciario: Según ubicación de la parcela.

Industrial: Según ubicación de la parcela.

Dotacional: -

OBSERVACIONES

Se recogen las condiciones de uso y volumen generales de aplicación en el Plan Parcial, la Modificación Puntual y el Estudio de Detalle, el resto de condiciones generales son las aprobadas en dichos documentos, prevaleciendo los textos íntegros de éstos en todo caso.

OP- 16 (Antiguo SUP-I-1)

Localización en planos (serie [número/s]): 3.C.[15], 3.O.[13, 14]

1. DATOS DE ORDENACIÓN:

Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO**
 Instrumento de desarrollo: **PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN**
 Plan Parcial (AD 27/12/2004, BOP 11/08/2005)

2. NORMATIVA:

2.A. CONDICIONES DE USO

USOS PORMENORIZADOS: Industrial
 Terciario
 Dotacional
 (Según plano de calificación)

USOS COMPATIBLES: Residencial (Adscrita al edificio terciario)

USOS ALTERNATIVOS: Salas de reunión: Se admitirá como alternativo al uso Industrial (incluyendo Discotecas, Salas de fiesta y Discotecas de juventud, tal y como se definen en el Nomenclator aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de Febrero y sus modificaciones, y actividades recreativas con música al aire libre)

2.B. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

OCUPACIÓN: Industrial: 100%
 Dotacional: 60%

EDIFICABILIDAD: Industrial: 1,00 m²/m²
 Terciario: 1,99 m²/m²
 Dotacional: 2,00 m²/m²

PARCELA MÍNIMA: Industrial: Grado 1º: 400 m². Lindero frontal: 12 m.
 Grado 2º: 1000 m². Lindero frontal: 25 m
 Terciario: 2000 m². Lindero frontal: 30 m.
 En los tres casos la forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la longitud mínima del lindero frontal.

ALTURAS: Dotacional: -
 Industrial: 2 plantas. 9,50 m de altura.
 Terciario: 3 plantas. 13 m de altura.
 Dotacional: 3 plantas.

RETRANQUEOS: Industrial: Grado 1º: 5 m a la alineación ext. y 3 m a linderos laterales.
 Grado 2º: 10 m a la alineación ext. y 4 m a linderos laterales.
 Terciario: 5 m como mínimo de la alineación exterior, linderos laterales y testero.
 Dotacional: -

OBSERVACIONES

Se recogen las condiciones de uso y volumen generales de aplicación en el Plan Parcial, el resto de condiciones generales son las aprobadas en dicho Plan, prevaleciendo el texto íntegro de éste en todo caso.

OP*- 1 (Antigua APA-III) SAN ANDRÉS

Localización en planos (serie [número/s]): 3.C.[26], 3.O.[24]

1. DATOS DE ORDENACIÓN:

Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO**
Instrumento de desarrollo/planeamiento: PGOU 1996
Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico 1996
Modificación del PGOU (AD 19/07/2013, BOP 24/09/13)

Estado de ejecución: En ejecución.

2. NORMATIVA:**2.A. CONDICIONES DE USO**

USOS PORMENORIZADOS: Residencial: Ordenanza 1* Casco Antiguo (PEPRI)
Dotacional: Ordenanza 8* Dotacional (PEPRI) Docente

USOS COMPATIBLES: Según condiciones de la Ordenanza de aplicación.

2.B. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

OCUPACIÓN: Residencial: Según ordenanza de aplicación.
Dotacional: 100%

ALTURAS: Residencial: 4 plantas a C/Martínez Molina, 3 plantas al resto.
Dotacional: 3 plantas.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Residencial: 2,66 m²/m²
Dotacional: 3 m²/m²

ORDENANZA: Residencial: Ordenanza 1* Casco Antiguo (PEPRI), Grado 1º
Dotacional: Ordenanza 8* Dotacional (PEPRI) Docente, Categoría A, Grado 4º

OBSERVACIONES

Se recogen las condiciones de uso y volumen generales de aplicación en el Instrumento de Planeamiento aprobado, el resto de condiciones generales son las aprobadas en dicho Instrumento, prevaleciendo el texto íntegro de éste en todo caso.

OP*- 2 (Antigua APA-VI) PILAR DE LA IMPRENTA

Localización en planos (serie [número/s]): 3.C.[29], 3.O.[28]

1. DATOS DE ORDENACIÓN:

Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANO CONSOLIDADO**
 Instrumento de desarrollo/planeamiento: PGOU 1996
 Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico 1996
 Estado de ejecución: Ejecutado.

2. NORMATIVA:

2.A. CONDICIONES DE USO

USOS PORMENORIZADOS: Residencial: Ordenanza 1º Casco Antiguo (PEPRI)
 E.L.p.: 1.435 m² de espacio libre privado.
 Dotacional: Ordenanza 8º Dotacional (PEPRI) Religioso
 USOS COMPATIBLES: Según condiciones de la Ordenanza de aplicación.

2.B. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

ALTURAS: Residencial: 4 plantas.
 Dotacional: Según condiciones de la Ordenanza de aplicación.
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Residencial: 3,66 m²/m²
 Dotacional: Según condiciones de la Ordenanza de aplicación.
 ORDENANZA: Residencial: Ordenanza 1º Casco Antiguo (PEPRI)
 Dotacional: Ordenanza 8º Dotacional (PEPRI) Religioso, Categoría C, Grado 4º

OBSERVACIONES

Se recogen las condiciones de uso y volumen generales de aplicación en el Instrumento de Planeamiento aprobado, el resto de condiciones generales son las aprobadas en dicho Instrumento, prevaleciendo el texto íntegro de éste en todo caso.