

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 5 de noviembre de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, por el que se dispone la publicación del acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31 de mayo de 2017 que se cita, del término municipal de Zurgena (Almería).

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 31 de mayo de 2017, por la que se acuerda la aprobación definitiva de manera parcial, conforme al artículo 33.2.c) de la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Zurgena (Almería), en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 7853, así como en el Registro municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo de la Comisión Territorial Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Urbanismo de 31 de mayo de 2017 por el que se aprueba definitivamente de manera parcial, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo, el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Zurgena (Almería). (Anexo I).

- La Resolución de 30 de agosto de 2018 de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería, por la que se tienen por subsanadas las deficiencias y se dispone proceder al registro y publicación del instrumento aprobado (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

Almería, 5 de noviembre de 2018.- El Delegado, Raúl Enríquez Caba.

ANEXO III

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO ALMERÍA

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 31 de mayo de 2017, adopta el siguiente acuerdo.

Municipio: Zurgena (Almería).

Asunto: Plan General Ordenación Urbanística.

A N T E C E D E N T E S

Primero. El municipio de Zurgena carece de instrumento de planeamiento general. Cuenta con Delimitación de suelo Urbano aprobada definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería de 20 de junio de 1979, publicada en BOP, de 19 de julio del mismo año.

Segundo. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32, 33 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa que se resume a continuación:

a) Aprobación inicial. En virtud de Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Zurgena de fecha 12 de julio de 2006.

b) Información pública: Tras la Aprobación Inicial, el expediente fue sometido a información pública, y comunicación a municipios colindantes, emitiéndose Declaración Previa de Impacto Ambiental en fecha 6.2.07, Informe desfavorable de la Comisión Provincial de Patrimonio de 20.12.2006, e Informe de Incidencia Territorial de 9.10.2006.

Se procede a la apertura de nuevo trámite de información pública, audiencia a municipios afectados y solicitud de nuevos informes sectoriales, por introducción de modificaciones sustanciales en el documento aprobado inicialmente, de conformidad con lo acordado en acuerdo plenario de fecha 19.4.2011, formulándose las alegaciones que constan en la certificación municipal obrante en el expediente.

Se procede a la apertura de nuevo trámite de información pública y periodo de alegaciones, de conformidad con lo acordado en acuerdo plenario de fecha 28.4.2011, formulándose las alegaciones que constan en la certificación municipal obrante en el expediente.

Se emiten Informe sobre incidencia en la ordenación del territorio en materia sanitaria en fecha 25.8.2011, Informe de Incidencia Territorial en fecha 31.10.2011, Informe desfavorable en materia de cultura en fecha 13.10.2011, Informe de la Diputación de Almería en materia de carreteras de fecha 3.10.2011, Informe desfavorable de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Almería de fecha 22.9.2011, Informe Previo de Valoración Ambiental de fecha 3.2.2012, Informe emitido por la Delegación Provincial de Economía, Innovación y Ciencia en fecha 26.4.2012, Informe emitido por la Delegación Provincial de Educación en fecha 8.3.2012, Informe desfavorable en materia de aguas en fecha 25.5.2013, Informe en materia de telecomunicaciones en fecha 23.4.2014, Informe favorable condicionado en materia de Comercio en fecha 28.4.2014, Informe emitido por la Diputación Provincial en materia de carretera en fecha 9.12.2014 e Informe en materia de telecomunicaciones en fecha 17.12.2014.

En fecha 19.5.2014, el Ayuntamiento de Arboleas formula discrepancias acerca de los límites del término municipal, de conformidad con lo dispuesto en informe- propuesta de secretaria de fecha 16.10.2014. En fecha 21.5.2017, tiene entrada en el Registro General de la Delgación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Almería, copia de la Resolución del Alcalde de Arboleas núm. 95, de 13 de mayo de 2014, por la que se aprueba la formulación de alegaciones en el trámite de información pública.

c) Aprobación provisional. Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Zurgena de fecha 21 de octubre de 2014, desestimándose expresamente algunas de las alegaciones presentadas y estimándose otras, de conformidad con la propuesta elevada por la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 4.9.2014, tal y como consta en certificación municipal obrante en el expediente.

Tras la aprobación provisional, por conducto de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, el Ayuntamiento de Zurgena, solicita en fecha 4.12.14, informes de verificación y/o adaptación tras la aprobación provisional del PGOU.

- En fecha 11.2.2015, se emite certificado por parte del Secretario del Ayuntamiento de Zurgena, relativo al cumplimiento de condiciones para considerar favorable por silencio administrativo el informe en materia de aguas.

En fecha 11.2.2015, se emite certificado por parte del Secretario del Ayuntamiento de Zurgena, relativo al cumplimiento de condiciones para considerar favorable por silencio administrativo el informe en materia de cultura.

En fecha 11.2.2015, se emite certificado por parte del Secretario del Ayuntamiento de Zurgena, relativo al cumplimiento de condiciones para considerar favorable por silencio administrativo el informe en materia de ordenación del territorio.

- En fecha 17.2.2015 el Pleno del Ayuntamiento, procede a la aprobación de Anexo a la Memoria General del PGOU de Zurgena, a fin de dar cumplimiento a las consideraciones establecidas en los informes sectoriales recibidos.

- En fecha 19.1.15, tiene entrada en el registro del Ayuntamiento de Zurgena Informes en materia de Comercio, Informe en materia de Carreteras, e Informe en materia de Salud en fecha 7 de enero de 2015.

- En fecha 25.3.15 tiene entrada en el registro del Ayuntamiento de Zurgena, Informe desfavorable en materia de aguas.

- En fecha 27.3.15 tiene entrada en el registro del Ayuntamiento de Zurgena, Informe de Valoración Ambiental.

- En fecha 13.4.15 tiene entrada en el registro del Ayuntamiento de Zurgena Informe favorable en materia de telecomunicaciones en fecha 1.4.2015.

- En fecha 15.4.15 tiene entrada en el registro del Ayuntamiento de Zurgena, Informe desfavorable en materia de cultura, emitido por la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deporte en Almería en fecha 25.3.2015.

- En fecha 30.10.2015 el Pleno del Ayuntamiento, procede a la aprobación de II Anexo a la Memoria General del PGOU de Zurgena, a fin de dar cumplimiento a las consideraciones establecidas en los informes sectoriales recibidos.

- En fecha 16.12.2015 se emite informe favorable condicionado en materia de carreteras.

- En fecha 11.3.2016 se emite informe favorable condicionado en materia de aguas.

- En fecha 4.5.2016 el Pleno del Ayuntamiento de Zurgena, aprueba Adenda Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU de Zurgena (Artículo 28 Ley 21/2013 de evaluación ambiental)

- En fecha 3.2.17 tiene entrada en el registro del Ayuntamiento de Zurgena, Resolución de 27 de enero de 2017 por la que se emite Declaración Ambiental Estratégica que modifica el Informe de Valoración Ambiental emitido el 14.3.2015.

Tercero. En fecha 9 de febrero de 2017 tiene entrada en el registro de esta Delegación Territorial solicitud de aprobación definitiva del PGOU de Zurgena.

Cuarto. En fecha 16 de mayo de 2017, a la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, el Servicio de Urbanismo, emite informe desfavorable a la aprobación definitiva parcial del PGOU de Zurgena, en el ámbito del suelo urbano consolidado de los núcleos de Zurgena y La Alfoquía (excepto los dos ámbitos definidos en el apartado C.3.1.1), así como las Ordenanzas Particulares de Edificación, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado G Conclusiones del referido informe del Servicio de Urbanismo; apartado en el que se señalan igualmente, todas aquéllas determinaciones que deben corregirse y/o eliminarse, y que en consecuencia, habrán de ser objeto de denegación o suspensión.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con el Decreto de la Presidencia de 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, manteniendo vigente las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene

la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

En virtud de lo dispuesto en el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y en el Decreto 304/2015, de 28 de julio, a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, como órgano periférico de la Consejería, se adscribe la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a que se refiere el artículo 7 del Decreto 36/2014, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Zurgena, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no encontrarse incluido Zurgena en el anexo del Decreto 36/2014, relativo a las Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

III. La tramitación del presente instrumento de planeamiento se ajusta al procedimiento previsto en el artículo 32 y siguientes de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero; las adiciones planteadas en la sesión, y la valoración de una y otras; de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por mayoría de los de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial el PGOU de Zurgena de acuerdo con el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el ámbito del suelo urbano consolidado de los núcleos de Zurgena, La Alfoquía (excepto los dos ámbitos definidos en el apartado C.3.1.1 del Informe del Servicio de Urbanismo), de El Cucador y de El Palacés (sólo el ámbito delimitado más al sur), así como las Ordenanzas Particulares de Edificación; a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado G conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de fecha 16 de mayo de 2017, en concreto:

- Aportar la planimetría a escala mínima 1:2.000.
- Eliminar la alineación coincidente con la línea de no edificación de la carretera A-1101R, permaneciendo sólo la establecida como alternativa, al haber sido cedida la citada carretera al Ayuntamiento como vía urbana.
- Eliminar de la planimetría del núcleo de Zurgena la identificación como suelo no urbanizable de los ámbitos denominados SNU- ZEPLE- 4, SNU- ZEPPL- 4 y SNU- ZEPLE- 3 Vereda del Camino de Zurgena- Lubrín, por tratarse de suelos urbanos.
- Eliminar de la planimetría del núcleo de la Alfoquía, la identificación como suelo no urbanizable de los ámbitos denominados SNU- ZEPLE- 3 Vereda del Camino de Lorca a Baza y Vereda del Camino a Los Vélez, por tratarse de suelo urbanos; así como hacer

coincidir la trama asignada al Sistema General de Espacios Libres denominado SGELP-3a con la delimitación de dicha Sistema General.

- Recoger las observaciones establecidas en el apartado D.2 del informe del Servicio de Urbanismo respecto a las Ordenanzas Particulares.

Todo ello, de conformidad con el modelo y solución de ordenación justificado en la Memoria del PGOU, que responden a las exigencias de la ordenación territorial y urbanística existentes a la fecha de su aprobación, y ello teniendo en cuenta que para las edificaciones de origen ilegal les será de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional décima de la LOUA y en reciente doctrina jurisprudencial sobre la normalización de suelos de procedencia ilegal a través del planeamiento.

Denegar la aprobación definitiva del PGOU de Zurgena en el particular relativo a la clasificación como suelo urbanizable de los tres asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable incorporados al Plan como sectores R- 02 (Los Puntales), R- 03 (Almajacio) y R- 04 (Cementerio), como la totalidad de los ámbitos propuestos como HRD a excepción del denominado «Fuente del Pino», y suspender la aprobación definitiva del resto de las determinaciones del PGOU de Zurgena, por las deficiencias sustanciales señaladas en el apartado G Conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de 16 de mayo de 2017, hasta tanto en cuanto, no se subsanen las referidas deficiencias.

Segundo. Documentos de cumplimiento de acuerdo propuesto.

Respecto de la simple subsanación de las deficiencias del apartado 1. del punto anterior, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento en el que conste la corrección de las deficiencias señaladas en el Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 17 de mayo de 2017. El Pleno del Ayuntamiento deberá tener conocimiento de este documento, presentándose el mismo ante la Delegación Territorial de Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que resolverá sobre la subsanación de las deficiencias,, con carácter previo a su registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento, de conformidad con el artículo 41 de la LOUA.

A tal efecto, se faculta al Vicepresidete Tercero de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, verifique la subsanación y proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, y posterior publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Respecto de las determinaciones suspendidas del plan, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento que corrija las deficiencias que han motivado las determinaciones suspendidas. Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento deberá aprobar el documento, y solicitar su aprobación definitiva de acuerdo con el artículo 31.2.b).a) de la LOUA.

Tercero. Declaración Ambiental Estratégica.

Se deberá incorporar el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica emitido por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería de fecha 27 de enero de 2017, una vez que se proceda a la aprobación de las partes suspendidas del Plan.

Cuarto. Notificar este Acuerdo al Ayuntamiento de Zurgena y publicarlo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra los contenidos del presente Acuerdo que hayan sido objeto de aprobación, por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer

recurso contencioso- administrativo ante la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa.

Contra los contenidos del presente Acuerdo que hayan sido objeto de suspensión o denegación, podrá interponerse Recurso de Alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Territorial ante la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación del presente Acuerdo, según se prevé en los artículos 121 y 122 de la Ley 39- 2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con lo dispuesto en el artículo 20.2 y 4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo

El Vicepresidente 3.º de la CTOTU. Antonio Martínez Rodríguez.

ANEXO II

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN ALMERÍA POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZURGENA (EXPT 5/15)

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31 de mayo de 2017 por el que se aprueba definitivamente de manera parcial el PGOU de Zurgena (Almería), en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo; de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes, según resulta del Informe emitido por el Servicio de urbanismo de fecha 3 de agosto de 2018,

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31 de mayo de 2017, y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la aprobación definitiva parcial el PGOU de Zurgena (Almería), remitiéndolo al Ayuntamiento de Zurgena, para su depósito en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Almería, a 30 de agosto de 2018. El Delegado Territorial. Raúl Enríquez Caba.

ANEXO III

Normas Urbanísticas

1. Disposiciones generales.

1.1. Definición.

1. Suelo Urbano (S.U.): Conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LOUA, y modificación de la L2/2012 se adscriben a esta clase de suelo los que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que este planeamiento general propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos antes reseñados.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Dentro de esta clase de suelo, y según lo establecido en el artículo 45.2 de la LOUA y modificación de la L2/2012, se diferencian las categorías de Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.) y Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.), siendo este último el que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

3. El Suelo Urbano se delimita en el plano de «Clasificación de Suelo y Gestión», y en el de «Ordenanzas, Alineaciones y Usos del Suelo».

Según las características de la estructura urbana, de los usos dominantes existentes y de la tipología constructiva, el suelo urbano se ha zonificado con las siguientes ordenanzas:

1.2. Tipologías y usos de la edificación en suelo urbano.

El PGOU contiene las siguientes tipologías y usos previstos en Suelo urbano:

R Residencial.

ORDENANZA PARA CASCO HISTORICO.
SU- R1 Casco Histórico de Zurgena y de La Alfoquía.

ORDENANZA PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR.
SU- R2 Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada.
SU- R3 Residencial Vivienda Unifamiliar Pareada.
SU- R4 Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada.

ORDENANZA PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR.
SU- R5 Residencial Vivienda Plurifamiliar Manzana Cerrada.
SU- R6 Residencial Vivienda Plurifamiliar Abierta.

ORDENANZA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.
SU- R7 Residencial Vivienda Protegida.

ORDENANZA PARA RESIDENCIA COMUNITARIA.
SU- R8 Residencial Comunitaria.

I Industrial.
ORDENANZA PARA ZONAS INDUSTRIALES.
SU- I1 Industrial Almacenaje.
SU- I2 Industrial Talleres.
SU- I3 Industrial Gran Industria.

T Terciario.
ORDENANZA PARA ZONAS TERCIARIO.
SU- T1 Gran Superficie Minorista.
SU- T2 Terciario Comercio.
SU- T3 Terciario Oficinas.
SU- T4 Terciario Recreativo.
SU- T5 Terciario Garaje.

TUR Turístico.

E Equipamiento.

L Espacios libres.

2. Ordenanzas Particulares de Edificación.

2.1. R Residencial.

2.1.1. Tipos de vivienda: definiciones y condiciones para su implantación.

Se entiende por uso exclusivo de vivienda, a aquel uso residencial de la edificación consistente en el alojamiento familiar con carácter exclusivo que ocupa la totalidad de un inmueble. Según albergue una o más viviendas será de carácter unifamiliar o plurifamiliar, respectivamente. Este uso de la edificación es posible en edificios ubicados sobre Suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

Se entiende por uso no exclusivo de vivienda a aquel uso residencial de la edificación, consistente en el alojamiento familiar que se desarrolla sobre un inmueble que alberga otros tipos de actividades. Este uso de la edificación podrá implantarse como uso dominante de la edificación sobre suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados

residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

También podrá implantarse como uso compatible de otro dominante sobre un mismo inmueble, sólo en el caso de uso no exclusivo de vivienda plurifamiliar, y siempre que así lo permitan las condiciones de usos de esta Ordenanza conforme al PGOU.

Para el caso de uso dominante de la edificación de vivienda unifamiliar o plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los usos compatibles establecidos para las distintas calificaciones.

2.1.2. Condición de vivienda exterior.

Toda vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones que le otorgan la condición de vivienda exterior:

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación –estancias, dormitorios, despachos y cocinas– tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa.

2. Al menos dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre de dominio y uso público, sobre patio de manzana que cumpla con las dimensiones exigidas en la presente normativa o sobre espacio libre de parcela en caso de edificaciones aisladas.

3. La longitud de fachada mínima al exterior (según condiciones anteriores) por vivienda será de: En suelo Urbano con Calificaciones Existentes.

5 m. para edificaciones plurifamiliares.

6 m. para edificaciones unifamiliares.

En suelo Urbano o Urbanizable con Calificaciones Nueva Creación.

6 m. para edificaciones plurifamiliares.

7 m. para edificaciones unifamiliares.

En caso de viviendas desarrolladas en dos plantas dentro de una edificación plurifamiliar (viviendas tipo duplex), la longitud mínima de fachada exterior podrá descomponerse al 50% entre las dos plantas.

Para viviendas plurifamiliares desarrolladas en esquina, podrá descomponerse la longitud entre las dos fachadas que configuran la esquina, siempre que la distribución interna permita la disposición de dos habitaciones vivideras al frente de fachada.

En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco al exterior en la pieza principal que dispondrá de al menos 3,5 metros de fachada al exterior.

Las condiciones de longitud de fachada mínima exterior por vivienda tienen carácter de obligatorio, contemplándose como excepción el caso de solares catastrales existentes con lindero frontal inferior a la dimensión mínima de fachada exigida.

2.1.3. Programa funcional y superficie mínima de las viviendas.

1. La vivienda mínima dispondrá de estancia- comedor- cocina, un dormitorio principal y un cuarto de baño completo, con una superficie útil no inferior a 45 m², no computando en esta superficie la correspondiente a terrazas, balcones, ni espacios anejos ni comunes.

No obstante, podrán disponerse apartamentos compuestos por un sólo espacio habitable de estancia- comedor- cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo, con superficie útil no inferior a los treinta y cinco (35) metros cuadrados, (dentro de los cuales no podrán computarse las superficies correspondientes a terrazas, balcones, ni espacios anejos ni comunes), siempre que el número de apartamentos de estas características a implantar dentro del edificio sea inferior al 20 % del número total de viviendas.

2. Toda vivienda dispondrá de un lugar destinado a tendedero. Dicho lugar podrá ser un patio interior, reserva de espacio en cubierta que habrá de asignar a cada vivienda o una estancia ventilada específica para este uso. En caso de ubicarse en fachada o con huecos al exterior, deberán ser tratados con cerramientos tipo lamas, celosías o similar, que permitan la ventilación sin ser permeables a la visión directa desde el exterior.

No podrá destinarse a este uso zonas expuestas al exterior.

3. Para viviendas promovidas en régimen de protección oficial, en relación con las superficies mínima de las viviendas, se estará a lo señalado en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que fijase unas condiciones dimensionales más restrictivas.

2.1.4. Altura libre de plantas con usos de viviendas.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier vivienda será de doscientos sesenta (260) centímetros al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de la misma, pudiendo reducirse a un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en el resto de la misma.

2.1.5. Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas.

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

(Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Código Técnico, Telecomunicaciones...).

2.1.6. de ascensores en edificios con uso de vivienda.

1. Todos los edificios con uso dominante de viviendas plurifamiliares en los que para acceder a alguna de ellas haya de salvarse desde el acceso común desniveles iguales o superiores a dos plantas y/o una altura superior a 7 metros, deberán disponer de ascensor. (Se aclara que PB+1 no necesita ascensor.)

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. «Y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados».

2.1.7. Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda.

1. Tanto para vivienda unifamiliar como plurifamiliar se cumplirán las dos condiciones simultáneas, se dispondrá de una plaza por vivienda y la reserva de plazas no será inferior a una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m² cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

2. En zona no residencial, la reserva será:

1 plaza por cada 100 m² construidos sobre rasante.

3. Otras Condiciones.

Condiciones de las plazas de aparcamiento.

a) Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento ligadas a viviendas serán de 2,20 x 4,50 metros.

b) En todos los casos, la reserva se efectuará en interior de edificación.

c) En caso de viviendas unifamiliares con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

d) En relación con las plazas de aparcamiento deberán de cumplir lo previsto en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Exenciones de la dotación de aparcamiento.

Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

- Los edificios de vivienda unifamiliar situados sobre parcelas de superficie inferior a cincuenta (50) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m.

- Los de uso dominante de vivienda plurifamiliar ubicados sobre parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 6 m y

los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

- Los destinados a cualquier uso ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Medidas compensatorias.

En los casos anteriores, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias de plazas de aparcamiento en edificios situados en un área próxima en un radio de 100,00 m.

En casos justificados de inviabilidad técnica para dar cumplimiento al número de plazas exigidas por la presente norma, se admitirá la reducción de un máximo de hasta 20% de las plazas obligatorias, debiendo cumplirse para el resto las medidas compensatorias de plazas de aparcamiento en edificios situados en un área próxima en un radio de 100,00 m.

La reducción de plazas de aparcamiento privado en una parcela concreta deberá ser compensada con un exceso en otra, de forma que el número de plazas del ámbito no será inferior al mínimo establecido en el art. 17.3 de la LOUA.

2.2. Ordenanzas particulares Residenciales de Edificación.

2.2.1. Ordenanza SU- R1. CASCO HISTORICO DE ZURGENA Y LA ALFOQUÍA.

2.2.1.1. Delimitación.

Se regula por esta ordenanza la edificación de zonas consolidadas del centro histórico de núcleo de Zurgena y de la Alfoquía, así como los vacíos urbanos incluidos en su trama urbana y todas las áreas marcadas con SU- R1 en los planos de ordenación.

El objetivo de esta normativa es conservar la calidad del conjunto histórico, facilitando que las nuevas edificaciones respeten el entorno. Con Objeto de conseguir una mayor integración de las nuevas edificaciones en el casco histórico existente se han recogido parámetros muy similares a los existentes en la DSU vigente anterior al PGOU

Estos conjuntos está totalmente consolidado y la mayor parte de las intervenciones posibles son la restauración y sustitución de edificios. Los edificios que vayan a ser sustituidos deberán ser documentados mediante planos y fotografías.

2.2.1.2. Ordenación.

- Edificación por alineación de calle en manzana cerrada.

2.2.1.3. Condiciones de edificación.

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.

- Parcela mínima: será de 60 m². No obstante por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

- Ocupación máxima: 100%.

- Fachada mínima: 5,00 m.

- Diámetro mínimo inscrito: 5,00 m.

- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida.

- Altura máxima edificación:

Norma General: Las nuevas edificaciones tendrán una altura máxima de fachada igual a la que alcancen el mayor número de edificios, de calle ó plaza en que esté situado el solar objeto del proyecto. En calles de ancho irregular, la altura se regirá por el promedio de cada manzana. Se permite incrementar una planta por encima de la línea de coronación máxima, cuando se consiga con ello ocultar una medianería visible existente, sin que para ello se tenga que crear otra.

Norma particular: Si en una alineación de calle no está edificado el 30% de su longitud, o bien los edificios existentes no están edificados como corresponde a la categoría de la misma, la altura reguladora máxima será como sigue

Calles con ancho < 5 m, PB+1 (8,30 m).

Calles con ancho ≥ 5 m, PB+2 (12,00 m).

Calles con ancho ≥ 12 m, PB+2+Ático, retranqueado (12,00 +3,00 m).

- Fondo máximo permitido. La profundidad edificable de las manzanas vendrá fijada:

A) Por un polígono interior, cuya superficie no será inferior al 25% de la superficie de la manzana y que llamaremos patio de manzana.

B) Dicho patio de manzana tendrá como lado mínimo ó diámetro de círculo inscrito en el mismo, una longitud igual a la altura permisible y en ningún caso menos de 15 mts.

Estas condiciones serán indispensables para autorizar viviendas con huecos únicamente a patio de manzana.

Si la profundidad o lado mínimo de la manzana no admite el patio central mancomunado, podrá edificarse la totalidad del solar, si no se proveen huecos al testero posterior y de preverse huecos, la fachada posterior, deberá retirarse 3 metros como mínimo de la linde posterior.

- En el caso de que el solar a edificar se encontrara colindante en su fachada con edificaciones de 3 plantas se admitirá completar la tercera planta con el fin de tapar medianerías vistas.

- En el caso de que solamente se encontrara colindante en un lateral de su fachada se admitirá completar la tercera planta en ese lateral, debiendo de cumplir la edificación la condición de no crear nuevas medianerías vistas, por lo que el otro lateral deberá cumplir las condiciones de patio respecto al 2.º lindero.

2.2.1.4. Condiciones ambientales.

- Cubiertas: Las cubiertas deberán disponerse, obligatoriamente, con la forma y materiales de cubrición dominantes en el conjunto urbano. Cubierta de teja curva color albero o envejecida.

- Fachadas planas en las que se permiten los vuelos con las siguientes condiciones:

• Cuerpos volados cerrados prohibidos.

• Balcones. El vuelo máximo será de 0,40 metros en las calles menores de 8 metros, y de 0,50 metros máximo para los demás casos. En todo caso, el vuelo quedará retranqueado 0,50 metros con respecto al plano vertical del bordillo entre calzada y acera,

• Salvo pacto expreso demostrado documentalmente, - los cuerpos volados habrán de retirarse de las medianerías una distancia igual al menos a la del vuelo.

No se permitirán huecos o vistas oblicuas sobre el plano de medianería a menos de 0,60 m. de separación.

- Utilización de huecos en los que predomine la dimensión vertical.

- Prohibición expresa de la utilización de aplacados en fachada, exceptuando los zócalos de piedra en grandes losas y machones de jambas y dinteles.

- Prohibición expresa de revestimientos de fachada tales como árido proyectado, alicatados, etc.

- Prohibición expresa de emplear carpinterías de aluminio en su color, siendo recomendable el empleo de la madera.

- Se podrán agregar parcelas colindantes siempre que las parcelas no superen los siguientes límites: 20 m de longitud de fachada y 300 m² de superficie. Mediante la realización de E.D. se podrán agregar parcelas con superficie mayor a 300 m² con el fin de poder dotar de aparcamientos a la nueva edificación.

- El Proyecto incorporará la documentación necesaria justificativa de la solución formal, en planos y fotografías. Será necesario presentar el alzado compuesto con las edificaciones colindantes con objeto de justificar la altura de cornisa.

- Cualquier otra solución distinta a las aquí contempladas deberá ser plenamente justificada.

- Se controlara la disposición y ubicación de los siguientes elementos, evitando que perturben la imagen de las edificaciones integrantes del casco antiguo.

• Las instalaciones necesarias para suministros, generación y consumo energético.

• Las instalaciones necesarias para las telecomunicaciones.

- La colocación de rótulos, señales y publicidad exterior.
- La colocación de mobiliario urbano.
- La ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

ESQUEMA DE FACHADA DE LA TIPOLOGÍA TRADICIONAL



2.2.1.5. Usos.

- Uso característico: Residencial con tipología de Viviendas Unifamiliares.
- Uso compatible: Residencial Edificios Plurifamiliares manzana cerrada, Terciario (Oficinas) máximo 30% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) Máximo 30% de la edificabilidad total permitida y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos permitidos en edificio exclusivo: Turístico y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje). Cumpliendo resto de condiciones.
- Uso prohibido: Industrial resto categorías.

2.2.1.5. Informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

Para las zonas marcadas como entorno de influencia de la Iglesia Parroquial de Zurgena, y de la Torre del Reloj, se solicitará informe vinculante para acometer cualquier actuación de edificación.

De igual manera será preceptivo dicho informe para las actuaciones de edificación o movimiento de tierras que se realicen en las zonas de especial protección arqueológica.

2.2.2. Ordenanza SU- R2. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

2.2.2.1. Delimitación.

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU- R2 y sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

2.2.2.2. Ordenación.

- Edificación aislada con parcela, separada de todos sus linderos.

2.2.2.3. Condiciones de edificación.

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Parcela mínima: Será de 300,00 m². No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

- Ocupación máxima:

- Sobre rasante 50%

- Bajo rasante la totalidad de la parcela, salvo los retranqueos obligatorios.

- Fachada mínima: 10,00 m.

- Diámetro mínimo inscrito: 10,00 m.

- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.

- Altura máxima edificación: PB+1 (7m.)

- Retranqueos a viales: 3,00 m.

- Retranqueo a linderos: 2,00 m. (con el fin de aumentar las zonas de parcela libre, se permite parear las viviendas, en el caso de varios propietarios se deberá de presentar un acuerdo notarial entre propietarios para definir el lindero en el que se adosaran las viviendas).

2.2.2.4. Usos.

- Uso característico: Residencial con tipología de Viviendas Unifamiliares aisladas.

- Uso compatible: Terciario (Oficinas) máximo 30% de la edificabilidad y Equipamiento.

- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) Máximo 30% de la edificabilidad total permitida y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones..

- Usos permitidos en edificio exclusivo: Residencia Comunitaria, Turístico y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.

- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.

- Uso prohibido: Industrial resto categorías.

2.2.3. Ordenanza SU- R3. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA

2.2.3.1. Delimitación.

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU- R3 y sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

2.2.3.2. Ordenación.

- Edificación aislada con parcela, separada de todos sus linderos salvo uno de ellos. Estas edificaciones se deben de ejecutar con un mínimo de dos ó con compromiso notarial entre dos propietarios colindantes para adosarse al lindero común.

2.2.3.3. Condiciones de edificación.

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.

- Parcela mínima: Será de 250,00 m². No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

- Ocupación máxima:

- Sobre rasante 60%.

- Bajo rasante la totalidad de la parcela, salvo los retranqueos obligatorios.

- Fachada mínima: 8,00 m.

- Diámetro mínimo inscrito: 8,00 m.

- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.

- Altura máxima edificación: PB+1 (7m.)

- Retranqueos a viales: 3,00 m.

- Retranqueo a linderos: 2,00 m. (salvo el lindero al que se adosan).

- Con el fin de aprovechar las parcelas, se podrán realizar sótanos comunes para la ubicación de los usos permitidos a los que se accederá desde una o varias rampas comunes y que se regirán por régimen de propiedad horizontal. En estos casos se podrán ocupar bajo rasante los espacios destinados a retranqueos con linderos.

2.2.3.4. Usos.

- Uso característico: Residencial con tipología de Viviendas Unifamiliares pareadas.

- Uso compatible: Terciario (Oficinas) máximo 30% de la edificabilidad y Equipamiento.

- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) Máximo 30% de la edificabilidad total permitida y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.

- Uso permitido en edificio exclusivo: Residencia Comunitaria, Turístico y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.

- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.

- Uso prohibido: Industrial resto categorías.

2.2.4. Ordenanza SU- R4. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.

2.2.4.1. Delimitación.

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU- R4 y sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

2.2.4.2. Ordenación.

- Edificación adosada con parcela, separada del lindero frontal y del lindero trasero.

En el caso particular de viviendas con parcela formando esquina deberá de respetarse la separación a los linderos frontales y se exime del cumplimiento de la separación del lindero trasero.

2.2.4.3. Condiciones de edificación.

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.

- Parcela mínima: Será de 100,00 m². No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

- Ocupación máxima:

• Sobre rasante 80%

• Bajo rasante la totalidad de la parcela, salvo los retranqueos obligatorios.

- Fachada mínima: 6,00 m.

- Diámetro mínimo inscrito: 6,00 m.

- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.

- Altura máxima edificación: PB+1 (7m.)

- Retranqueos a viales: 3,00 m.

- Retranqueo a linderos trasero: 2,00 m.

- Con el fin de aprovechar las parcelas , se podrán realizar sótanos comunes para la ubicación de los usos permitidos a los que se accederá desde una o varias rampas comunes y que se regirán por régimen de propiedad horizontal.

2.2.4.4. Usos.

- Uso característico: Residencial con tipología de Vivienda Unifamiliar adosada.

- Uso compatible: Vivienda unifamiliar aislada, con acuerdo notarial de los colindantes para no adosarse a ninguno de los linderos y vivienda unifamiliar pareada, con acuerdo notarial de los colindantes para adosarse solamente a un lindero (cumpliendo la condición de 1 vivienda por parcela mínima).

- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) máximo 30% de la edificabilidad permitida y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.

- Uso permitido en edificio exclusivo: Residencia Comunitaria, Turístico y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.

- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje). Cumpliendo resto de condiciones.

- Uso prohibido: Industrial resto categorías.

2.2.6 SU- R5. RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA.

2.2.5.1. Delimitación.

- Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU- R5 y sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

2.2.5.2. Ordenación.

- Edificación adosada en todos sus linderos con ocupación intensiva y alineación a viales.

2.2.5.3. Condiciones de edificación.

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.

- Parcela mínima: Será de 100,00 m². No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

- Ocupación máxima:

• Sobre rasante 100%.

• Bajo rasante 100%.

- Fachada mínima: 6,00 m.

- Diámetro mínimo inscrito: 6,00 m.

- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.

- Altura máxima edificación: calles con ancho < 10 m, PB+1 (7 m).

calles con ancho ≥ 10 m, PB+2 (10 m).

calles con ancho ≥ 12 m, PB+2+A (retranqueado 3 m) (10 m).

- Retranqueos: (En el caso de manzanas completas se admitirán retranqueos a 1 ó más viales > que 2,00 m.)

2.2.5.4. Usos.

- Uso característico: Residencial con tipología de Vivienda plurifamiliar en manzana cerrada.

- Uso compatible: Vivienda unifamiliar cumpliendo condiciones de edificación de Manzana cerrada.

- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) máximo 30% de la edificabilidad y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.

- Uso permitido en edificio exclusivo: Residencia Comunitaria, Turístico y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.

- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje). Cumpliendo resto de condiciones.

- Uso prohibido: Industrial resto categorías.

2.2.6. ORDENANZA SU- R6. RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR MANZANA ABIERTA.**2.2.6.1. Delimitación.**

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU- R6 y sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

2.2.6.2. Ordenación.

- Edificación aislada con parcela, separada de todos sus linderos.

2.2.6.3. Condiciones de edificación.

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Parcela mínima: Será de 500,00 m². No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

Ocupación máxima:

- Sobre rasante 50%.
- Bajo rasante la totalidad de la parcela, salvo los retranqueos obligatorios.

- Fachada mínima: 20,00 m.

- Diámetro mínimo inscrito: 20,00 m.

- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.

- Altura máxima edificación: calles con ancho < 10 m, PB+1 (7 m).

 - calles con ancho ≥ 10 m, PB+2 (10 m).

 - calles con ancho ≥ 12 m, PB+2+A (retranqueado 3 m) (10 m).

- Retranqueos a viales: 5,00 m (Con el fin de liberar parcela se permitirá alineación a vial para manzanas completas)

- Retranqueo a linderos: 3,00 m.

2.2.6.4. Usos.

- Uso característico: Residencial con tipología de Vivienda plurifamiliar en manzana abierta.

- Uso compatible: Viviendas Unifamiliares (cumpliendo condiciones de edificación Manzana Abierta).

- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) máximo 30% de la edificabilidad permitida y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.

- Uso permitido en edificio exclusivo: Residencia Comunitaria, Turístico y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.

- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje). Cumpliendo resto de condiciones.

- Uso prohibido: Industrial resto categorías.

2.2.7 Ordenanza SU- R7. RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA.**2.2.7.1. Delimitación.**

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU- R7 y sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

2.2.7.2. Ordenación.

- Edificación adosada con parcela, separada del lindero frontal y del lindero trasero.

En el caso particular de viviendas con parcela formando esquina deberá de respetarse la separación a los linderos frontales y se exime del cumplimiento de la separación del lindero trasero.

2.2.7.3. Condiciones de edificación.

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.

- Parcela mínima: Será de 100,00 m². No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

- Ocupación máxima:

• Sobre rasante 80%.

• Bajo rasante la totalidad de la parcela, salvo los retranqueos obligatorios.

- Fachada mínima: 6,00 m.

- Diámetro mínimo inscrito: 6,00 m.

- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.

- Altura máxima edificación: PB+1 (7m.)

- Retranqueos a viales: 3,00 m.

- Retranqueo a linderos trasero: 2,00 m.

- Con el fin de aprovechar las parcelas, se podrán realizar sótanos comunes para la ubicación de los usos permitidos a los que se accederá desde una o varias rampas comunes y que se regirán por régimen de propiedad horizontal.

La característica fundamental de estas viviendas es que serán viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y por tanto deberán de cumplir los requisitos que establezca la administración responsable de establecer las diferentes protecciones.

2.2.7.4. Usos.

- Uso característico: Residencial con tipología de Vivienda Unifamiliar adosada protegida. Estas parcelas corresponden a las parcelas obligatorias de las Determinaciones estructurales y por tanto no pueden ser sustituidos por otro uso.

- Uso compatible: Vivienda unifamiliar aislada, con acuerdo notarial de los colindantes para no adosarse a ninguno de los linderos y vivienda unifamiliar pareada, con acuerdo notarial de los colindantes para adosarse solamente a un lindero (cumpliendo la condición de 1 vivienda por parcela mínima). Siempre cumpliendo los requisitos establecidos para ser viviendas protegidas.

- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) y Equipamiento. cumpliendo resto de condiciones. Siempre que se mantenga el % de vivienda protegida obligatorio.

- Uso permitido en edificio exclusivo: Vivienda Colectiva protegida. Estas parcelas corresponden a las parcelas obligatorias de las Determinaciones estructurales y por tanto no pueden ser sustituidos por otro uso.

- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje). Cumpliendo resto de condiciones.

- Uso prohibido: Industrial resto categorías. Turístico.

2.2.8. ORDENANZA SU- R8. RESIDENCIA COMUNITARIA.

2.2.8.1. Delimitación.

Aplicable en las zonas marcadas con ordenanza residencial salvo la SU- R8 y en sectores de suelo con uso característico residencial cuyo documento de planeamiento así lo determine. Este uso es un uso residencial de implantación escasa por lo que podrá ser implantado en cualquiera de las parcelas de uso global residencial, salvo la SU- R7

2.2.8.2. Ordenación.

- En manzana cerrada y manzana abierta según la ordenanza residencial de aplicación.

2.2.8.3. Condiciones de edificación.

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.

- Parcela mínima: Será de 500,00 m². No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación

en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

- Ocupación máxima: Según la ordenanza residencial de aplicación
- Bajo rasante la totalidad de la parcela, salvo los retranqueos obligatorios.
- Fachada mínima: 25,00 m.
- Diámetro mínimo inscrito: 20,00 m.
- Volumen máximo: el definido por la ocupación y la altura máxima permitida. Para las unidades de ejecución será la edificabilidad resultante de la asignación de edificabilidad que se establezca en el proyecto de compensación.
- Altura máxima edificación: Altura máxima de la ordenanza residencial de aplicación
- Retranqueos a viales: Según la ordenanza residencial de aplicación
- Retranqueo a linderos trasero: Según la ordenanza residencial de aplicación.

2.2.8.4. Usos.

- Uso característico: Residencia Comunitaria, Residencia de Estudiantes, Colegios Mayores etc. Con tipología de residencial de la zona. La característica fundamental es que las unidades habitacionales no podrán ser elementos registrales independientes. Es decir no habrá escritura de División.

- Uso compatible: Vivienda en la tipología residencial de la zona- Usos permitidos en planta baja: Terciario. (Comercio, Oficinas) y Equipamiento. Cumpliendo resto de condiciones.

- Uso permitido en edificio exclusivo: Vivienda Colectiva.

- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.

- Uso prohibido: Industrial resto categorías. Turístico.

2.3. Industria. Tipos y condiciones de implantación

Dentro del uso industrial se contemplan los siguientes:

Industrial Almacenaje.

2.3.1.1. Tipos de uso y condiciones de implantación.

1. Pequeña y mediana industria.

Este uso sólo podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el Suelo esté permitido conforme a las determinaciones de las distintas zonas industriales definidas en el PGOU.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble usos terciarios auxiliares, tales como oficinas o zonas de exposición y venta, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación.

2. Almacén.

Se entiende por uso no exclusivo de almacén al uso de la edificación destinado a la guarda, conservación y almacenamiento de materias y/o productos que se desarrolla junto a otras actividades en un mismo inmueble.

En todo caso, cualquier edificio destinado a almacén deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección que le sean de aplicación en razón de su destino funcional.

3. Talleres Artesanales.

Dentro de este uso se incluyen los locales destinados a Talleres Artesanales correspondiente a las actividades propias de las artes y oficios, o de escasa entidad industrial, que se desarrolla junto con otros usos sobre un mismo inmueble.

Tanto para los usos de pequeñas o medianas industrias y almacenes, como para los locales de taller artesanal serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes.

Cualquier edificio con el uso de pequeña o mediana industria, Almacén o que albergue el uso de local de taller artesanal, deberá atender en todo caso a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

2.3.1.2. Condiciones particulares de salubridad.

Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de dichos usos deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

2.3.1.3. Altura libre de las plantas.

Los edificios destinados al uso de pequeña o mediana industria y almacenes, así como los locales o que alberguen uso de local de taller artesanal, tendrán una altura libre de planta mínima de 2,60 metros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima de 2,20 metros.

2.3.1.4. Dotaciones.

Deberán disponer de todas las dotaciones necesarias para la actividad concreta a desarrollar de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Sin perjuicio de una dotación más exigente en cumplimiento de normativas específicas, se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela, de 1 plaza por cada 100 m² construidos.

2.3.2. Industrial Talleres.

2.3.2.1. Condiciones de implantación.

Este uso podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado, conforme a las determinaciones de las distintas Zonas industriales y calificaciones del presente PGOU.

En caso de implantarse como uso complementario a otro distinto del industrial (Residencial, Terciario o Equipamiento) la superficie máxima de estas instalaciones se limita a un máximo de 250 m² útiles. En todo caso dicho uso contará con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

2.3.2.2. Condiciones particulares de salubridad.

Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de dichos usos deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

2.3.2.3. Altura libre de las plantas.

Los edificios destinados al uso de pequeños talleres, tendrán una altura libre de planta mínima de 2,60 metros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima de 2,20 metros.

2.3.2.4. Dotaciones.

Deberán disponer de todas las dotaciones necesarias para la actividad concreta a desarrollar de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Sin perjuicio de una dotación más exigente en cumplimiento de normativas específicas, se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela, de 1 plaza por cada 100 m² construidos.

En el caso concreto de pequeños talleres de reparación, lavado y/o venta de vehículos, se asegurará el espacio suficiente para el depósito de los vehículos objeto de esta actividad, quedando terminantemente prohibido su estacionamiento y/o depósito en viario o espacios públicos.

2.3.3. Gran Industria.

2.3.3.1. Tipos y condiciones para su implantación.

Se entiende por uso de gran industria a aquel uso de la edificación destinado a la explotación eminentemente industrial, o destinado al conjunto de operaciones

encaminadas a la obtención y transformación de materias primas, su preparación para posteriores transformaciones, e incluso el envasado, transporte, almacenaje y distribución de dichos productos. Dicho uso puede estar soportado por un sólo inmueble o por un conjunto de inmuebles implantados sobre una misma parcela.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble o instalaciones usos terciarios auxiliares al de gran industria, tales como oficinas o zonas de exposición, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la gran industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación. También se admite incluida dentro de dicho tanto por ciento la disposición de una vivienda de guarda de la industria, cuya superficie útil no excederá de cien (100) metros cuadrados.

Este uso sólo podrá implantarse como uso exclusivo, y siempre que sobre el Suelo esté permitido el uso pormenorizado industrial gran industria, conforme a las determinaciones de las distintas zonas industriales definidas en el presente PGOU.

Para los edificios destinados al uso de gran industria serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes

En todo caso, cualquier actividad de naturaleza industrial regulada por la presente normativa, deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

2.3.3.2. Condiciones generales de salubridad.

Los vertidos generados por las actividades propias del uso de gran industria, deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

2.3.3.3. Altura libre de las plantas destinadas a uso de gran industria.

En las edificaciones destinadas a actividades de naturaleza industrial, las dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores deberán tener una altura libre mínima de 2,60 metros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos, almacenaje, instalaciones y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima de 2,20 metros.

2.3.3.4. Dotaciones obligatorias.

Deberán disponer de todas las dotaciones necesarias para la actividad concreta a desarrollar de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Sin perjuicio de una dotación más exigente en cumplimiento de normativas específicas, se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela, de 1 plaza por cada 100 m² construidos.

2.4. Ordenanzas particulares Industriales de Edificación.

2.4.1. Ordenanzas SU- I1 INDUSTRIAL ALMACENAJE.

2.4.1.1. Delimitación.

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU- I1. Áreas de residencial compatibles y sectores de suelo con uso característico industrial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

2.4.1.2. Ordenación.

El sistema de ordenación será de «edificación aislada o adosada» con retranqueos a vía pública y a linderos, ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos exteriores, como fachada.

2.4.1.3. Condiciones de edificación.

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.
- Parcela mínima: Será de 100,00 m². No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación

en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

- Altura máxima edificación: 8,50 metros. Sobre esta altura solo se autorizan elementos ó cuerpos de la instalación industrial que por sus características técnicas lo haga necesario.

- Retranqueos mínimos: 3 metros a vía pública y 2 metros a linderos. (caso de aislada).

En aquellas zonas consolidadas o que los planos de alineaciones marquen una alineación será preceptivo lo marcado en planos.

- Ocupación 100%.

- En actuaciones de nuevos desarrollos de anchos de viales mínimos serán de 15 m y la parcela mínima de 300 m². Para actuaciones conjuntas de varias naves se admitirá que se adosen de manera que el conjunto de la edificación cumpla los retranqueos respecto de las parcelas colindantes.

2.4.1.3. Usos.

- Característico: Industrial Almacenaje.

- Usos compatibles: Terciario (Comercial, Oficinas, - Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad, Equipamiento.

- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje). Cumpliendo resto de condiciones.

- Usos Prohibidos: Industrial Talleres y Industrial Gran industria. Residencial resto categorías. Terciario resto categorías. Turístico.

2.4.2. Ordenanza SU- I2 INDUSTRIAL TALLERES.

2.4.2.1. Delimitación.

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU- I2 y sectores de suelo con uso característico industrial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

2.4.2.2. Ordenación.

El sistema de ordenación será de «edificación aislada o adosada» con retranqueos a vía pública y a linderos, ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos exteriores, como fachada.

2.4.2.3. Condiciones de edificación.

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.

- Parcela mínima: Será de 300,00 m². No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

- Altura máxima edificación: 8,50 metros. Sobre esta altura solo se autorizan elementos ó cuerpos de la instalación industrial que por sus características técnicas lo haga necesario.

- Retranqueos mínimos: 3 metros a vía pública y 2 metros a linderos. (caso de aislada).

En aquellas zonas consolidadas o que los planos de alineaciones marquen una alineación será preceptivo lo marcado en planos.

- Ocupación 80%.

- En actuaciones de nuevos desarrollos de anchos de viales mínimos serán de 15 m. Para actuaciones conjuntas de varias naves se admitirá que se adosen de manera que el conjunto de la edificación cumpla los retranqueos respecto de las parcelas colindantes.

2.4.2.4. Usos.

- Característico: Industrial talleres.

- Usos compatibles: Terciario (Comercial, Oficinas, Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad, Equipamiento e Industrial Almacenaje máximo 15% de la edificabilidad.

- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje). Cumpliendo resto de condiciones.

- Usos Prohibidos: Industrial Gran industria. Residencial resto categorías. Terciario resto categorías, Turístico.

2.4.3. Ordenanza SU- I3 INDUSTRIAL GRAN INDUSTRIA.

2.4.3.1. Delimitación.

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU- I2 y sectores de suelo con uso característico industrial cuyo documento de planeamiento así lo determine.

2.4.3.2. Ordenación

El sistema de ordenación será de «edificación aislada o adosada» con retranqueos a vía pública y a linderos, ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos exteriores, como fachada.

2.4.3.3. Condiciones de edificación

- Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar.

- Parcela mínima: Será de 500,00 m². No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de este PGOU.

- Altura máxima edificación: 8,50 metros. Sobre esta altura solo se autorizan elementos ó cuerpos de la instalación industrial que por sus características técnicas lo haga necesario.

- Retranqueos mínimos: 3 metros a vía pública y 2 metros a linderos. (caso de aislada).

En aquellas zonas consolidadas o que los planos de alineaciones marquen una alineación será preceptivo lo marcado en planos.

- Ocupación: 70%.

- En actuaciones de nuevos desarrollos de anchos de viales mínimos serán de 15 mts.

Para actuaciones conjuntas de varias naves se admitirá que se adosen de manera que el conjunto de la edificación cumpla los retranqueos respecto de las parcelas colindantes.

2.4.3.4. Usos.

- Característico: Industrial Gran Industria.

- Usos compatibles: Terciario (Comercial, Oficinas, Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad, Equipamiento y vivienda anexa al edificio (uno por industria) .Industrial Almacenaje e Industrial Talleres.

- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje) .Cumpliendo resto de condiciones.

- Usos Prohibidos: Residencial en resto de categorías. Terciario resto de categorías.

Turístico.

2.5. Terciario.

2.5.1 Terciario Comercial. Tipos de usos y condiciones de implantación.

2.5.1.1 Generalidades de Terciario Comercia.

1. De conformidad con lo previsto en Decreto Legislativo 1/2.012, de 20 de marzo de Texto Refundido del Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA) Tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones de carácter permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada, o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Estos establecimientos se clasifican en establecimientos mayoristas y minoristas.

Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

a) Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.

b) Aparcamientos privados.

- c) Servicios para los clientes.
- d) Imagen comercial común.
- e) Perímetro común delimitado.

Tendrán incidencia territorial los establecimientos comerciales, individuales o colectivos, cuya implantación tenga impacto de carácter supramunicipal sobre su entorno o alguno de sus elementos significativos. En todo caso, se considerará que tiene incidencia territorial supramunicipal cualquier implantación de gran superficie minorista.

Los establecimientos comerciales podrán tener carácter mayorista o minorista.

Actividad comercial minorista.

1. Se entiende por actividad comercial de carácter minorista, a los efectos de este texto refundido, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a la persona consumidora final.

2. En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista:

- a) La venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.
- b) La venta directa por personas agricultoras y ganaderas de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.
- c) La venta realizada por las personas artesanas de sus productos en su propio taller.

Actividad comercial mayorista.

Se entiende por actividad comercial de carácter mayorista, a los efectos de este texto refundido, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a:

- a) Otros comerciantes minoristas o mayoristas.
- b) Empresarios o empresarias industriales o personas artesanas para su transformación.

2. Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual o periódico, a la que puedan acceder las personas consumidoras para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento.

En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público, los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial. En los establecimientos de jardinería no computará la superficie destinada a la producción de plantas para su venta posterior en viveros.

En las grandes superficies minoristas de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

Para calcular la superficie útil para la exposición y venta al público sólo se computará la superficie estrictamente comercial, excluyéndose, por lo tanto, cualquier superficie destinada al ocio, la restauración o cualquier otra actividad distinta de la definida en el artículo 3 de este texto refundido.

3. Sin perjuicio de lo expuesto y atendiendo en cualquier caso a lo dispuesto en la normativa específica, se distinguen de conformidad con el PGOU, los siguientes tipos de terciario comercial:

- a) Comercial de uso exclusivo:

Comprende aquellas actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor o a prestar servicios a los particulares cuando se implantan en una edificación como uso exclusivo. Tienen una limitación superficial de 2.500 m² como máximo de Superficie útil para exposición y venta al público.

a.1. Comercios Alimentación.

Se aplica esta denominación para aquellos comercios de uso exclusivo cuya actividad principal está relacionada con la venta o servicios de alimentación.

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del suelo urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que sus condiciones de ordenación y edificación y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en la ordenanza compatible, su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Se podrá implantar en suelos industriales siempre que quede justificada su conveniencia y compatibilidad y se tramite un Estudio de Detalle en el que se analicen la integración formal con el entorno, así como un análisis de incidencia en el tráfico. En todo caso, podrán ser requeridas medidas para paliar el impacto en el medio, como ejecución obligatoria de zonas ajardinadas y vías de servicio.

a.2. Comercios Mobiliario.

Se aplica esta denominación para aquellos comercios de uso exclusivo cuya actividad principal está relacionada con la venta o servicios de mobiliario.

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del suelo urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que sus condiciones de ordenación y edificación y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en la ordenanza compatible, su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Se podrá implantar en suelos industriales siempre que quede justificada su conveniencia y compatibilidad y se tramite un Estudio de Detalle en el que se analicen la integración formal con el entorno, así como un análisis de incidencia en el tráfico. En todo caso, podrán ser requeridas medidas para paliar el impacto en el medio, como ejecución obligatoria de zonas ajardinadas y vías de servicio.

a.3. Comercios especializados de Marca.

Se aplica esta denominación para aquellos comercios de uso exclusivo cuya actividad principal está relacionada con la venta o servicios de mercancías asociadas a una marca concreta.

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del suelo urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que sus condiciones de ordenación y edificación y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en la ordenanza compatible, su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación. Se podrá implantar en suelos industriales siempre que quede justificada su conveniencia y compatibilidad y se tramite un Estudio de Detalle en el que se analicen la integración formal con el entorno, así como un análisis de incidencia en el tráfico. En todo caso, podrán ser requeridas medidas para paliar el impacto en el medio, como ejecución obligatoria de zonas ajardinadas y vías de servicio.

a.4. Instalaciones de suministro de combustible (gasolineras).

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del suelo urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que sus condiciones de ordenación y edificación y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Se podrá implantar en suelos industriales siempre que quede justificada su conveniencia y compatibilidad y se tramite un Estudio de Detalle en el que se analicen la integración formal con el entorno, así como un análisis de incidencia en el tráfico. En todo caso, podrán ser requeridas medidas para paliar el impacto en el medio, como ejecución obligatoria de zonas ajardinadas y vías de servicio.

b) Comercio local:

Se denomina así al comercio cuando se implanta como uso no exclusivo en la edificación. Al igual que el anterior tiene una limitación superficial de 2.500 m² como máximo de Superficie útil para exposición y venta al público.

2.5.1.2. Condiciones de Implantación de Terciario Comercial.

1. Altura libre de plantas en edificios con uso comercial.

En edificios destinados a usos de comercio, así como los locales destinados a este uso, la altura libre mínima entre suelo y techo acabados para cada planta será, como mínimo, de doscientos sesenta (260) centímetros.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos al uso comercial, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

En las zonas de circulaciones externas a los comercios en centros comerciales la altura libre mínima entresuelo y techo acabados será de trescientos (300) centímetros.

2. Dotación de ascensores en edificios con uso comercial.

a. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante comercial, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a tres (3) metros.

b. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. «Y La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados».

3. Dotación de dársenas de carga y descarga en edificios con uso comercial.

Para edificios o locales comerciales con superficie de venta superior a los mil (1.000) metros cuadrados, o 750 m² en venta de productos alimentarios, el edificio o local deberá contar al menos con un espacio propio destinado a la carga y descarga de mercancías –dársena–, de longitud mínima siete (7) metros, y ancho mínima cuatro (4) metros.

El número de dársenas deberá aumentarse en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta o fracción adicionales.

4. Dotación de suministro de combustible.

Los establecimientos encuadrados en la clasificación de Gran Establecimiento Comercial, que superen los 2.500 m² de superficie de venta, incorporarán, entre sus equipamientos, al menos, una instalación para suministro de productos petrolíferos de vehículos.

En todo caso se estará a lo dispuesto por la Ley del Comercio Interior de Andalucía 1/96 de 10 de Enero, y todas aquellas que le sean de afección.

5. Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de uso comercial.

a. La dotación mínima obligatoria se establece en función de la intensidad del uso comercial tal que:

a.1. Para los edificios con uso comercial exclusivo, independientemente de la categoría, deberán disponerse obligatoriamente un mínimo de 2 plazas por cada 100 m² construidos.

a.2. Para Comercio local (implantado como uso complementario del principal de la edificación), se exigirá la siguiente dotación mínima:

Para comercio local de gran superficie la dotación mínima será de 2 plazas por cada 100 m² construidos destinados a comercio alimentario y/o 1 plazas por cada 100 m² construidos destinados a resto de comercio.

Para comercio local la dotación mínima se fija en 1 plaza por cada 100 m² construidos en el ámbito definido como zona comercial así como en suelos derivados del planeamiento de desarrollo.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de comercio.

b. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

6. Dotación de aseos en edificios de uso comercial.

a. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

Todo edificio destinado a uso comercial o con uso de locales comerciales, deberá disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo para el servicio del personal del comercio, cuando su superficie construida total sea igual o superior a 100 m².

Para locales comerciales con superficie útil de sala de ventas superior a 500 m² se establece una dotación mínima de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo y un aseo adaptado a personal con discapacidad según normativa vigente, que será incrementado con un aseo y un inodoro para cada sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción destinada a zona de venta.

b. Los aseos de uso público deberán siempre estar independizados del resto de las dependencias destinadas a la actividad comercial, mediante la disposición del correspondiente vestíbulo de independencia, cumpliéndose además las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes u ordenanzas municipales de afección.

c. En el caso de agrupaciones de varios comercios, tipo galerías comerciales, podrán también agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

2.5.2. Grandes Superficies Minoristas.

El presente uso es un uso excluido expresamente del PGOU por ser un uso sometido a una regulación especial extra municipal y que deberá de seguir lo especificado en el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).

2.5.3. Terciario No Comercial. Tipos de usos y condiciones de implantación.

Dentro del Terciario No Comercial distinguiremos los siguientes usos:

- Terciario Oficinas.
- Terciario Recreativo.
- Terciario Garaje.

2.5.3.1. Terciario Oficinas. Tipos de usos.

1. Se entiende por uso exclusivo de oficinas al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, desarrollados en la totalidad de un inmueble.

Este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de oficinas o terciario no comercial, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2. Se entiende por uso no exclusivo de oficinas al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, que se desarrolla junto con otras actividades o usos en el mismo inmueble.

2.5.3.2. Terciario Oficinas. Condiciones de implantación.

1. Altura libre de plantas en edificios con uso de oficinas.

a. Las dependencias destinadas a usos de oficinas, deberán contar con una altura libre entre el suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros para cada una de sus plantas.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

b. Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite de altura libre establecido anteriormente, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados destinados a uso de oficinas, siempre que las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo.

En todo caso no se admitirán estancias destinadas a uso de oficinas con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

2. Dotación de ascensores de edificios con uso de oficinas.

a. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de oficinas, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a seis (7) metros.(se aclara que PB+1 no necesita ascensor)

b. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Y La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.”.

3. Dotación de aseos en edificios con uso de oficinas.

a. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se atenderá al cumplimiento de los siguientes parámetros:

Los locales destinados al uso de oficinas deberán disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo para el servicio del personal de oficina.

En caso de oficinas con acceso de público con superficie útil de zona accesible a éste superior a 500 m² se establece una dotación mínima de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo y un aseo adaptado a personal con discapacidad según normativa vigente, que será incrementado con un aseo y un inodoro para cada sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción de zona accesible a público. Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de oficinas, por el correspondiente vestíbulo de independencia.

Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

b. En edificios exclusivos de oficinas, o asociaciones de varias firmas, podrán agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

c. Caso especial de Academias y otros centros de enseñanza. Independientemente de su superficie, las academias y centros de enseñanza son locales que albergan durante periodos temporales largos a los alumnos , por lo tanto será preciso de disponer como mínimo de un aseo público compuesto por inodoro y lavabo para cada sexo más aseo público adaptado a personas con discapacidad según legislación vigente. Para casos de superficies superiores a 500 m² se aplicará lo expresado en el apartado a

4. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de oficinas.

a. Para edificios con uso de oficinas, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores:

Una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

Una (1) plaza de aparcamiento por cada local independiente con destino a oficina.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de oficinas.

b. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

c. Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

Los edificios de uso exclusivo o dominante de oficinas ubicados sobre parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

Los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

En estos casos, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ordenanza que para este fin se apruebe.

2.5.3.3. Terciario Recreativo. Tipo de usos.

1. Se entiende por uso exclusivo de servicios recreativos, aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinados a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, actividades lúdicas, o correspondiente a actividades propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), desarrollado con carácter exclusivo en un inmueble.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo en un edificio sobre un suelo en que esté permitido el uso pormenorizado terciario no comercial recreativo, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2. Se entiende por uso no exclusivo de servicios recreativos aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinadas a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, actividades lúdicas, o a las propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), que se desarrolla junto a otros usos sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que esté permitido el uso pormenorizado terciario no comercial recreativo las condiciones de calificación del PGOU. Este uso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario de la edificación, podrá implantarse en un inmueble con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos establecidas en el PGOU y las determinaciones de la calificación sobre la que se implante. Deberá asegurarse el acceso independiente para el local de espectáculo o centro de reunión en relación con el resto de usos implantados en la edificación.

3. Expresamente se prohíbe el uso de establecimientos de esparcimiento (discoteca o sala de fiesta) como uso complementario en planta baja de edificaciones destinadas a uso vivienda, así como a menos de 250 metros de edificaciones destinadas a uso vivienda.

4. En todo caso, las actividades de espectáculos o centros de reunión a implantar sobre un inmueble deberán cumplir con las determinaciones propias de las legislaciones y normativas específicas de afección que les sean de aplicación en función de su propia naturaleza.

Además deberán de cumplir:

a) 10% del núm. de parcelas que serán de reserva para posibles visitantes

b) Si contiene restaurante, se exigirá una (1) plaza de aparcamiento por cada 10 m² de superficie útil de comedor.

2.5.3.4. Condiciones de Implantación de Terciario Recreativo.

1. Altura libre de plantas en edificios con uso de terciario recreativo.

a. Los edificios con uso de espectáculos o centros de reunión, deberán contar con una altura libre entre el suelo y el techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros para cada una de sus plantas.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y/o anejos del uso de espectáculos o reunión, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

b. Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados destinados al uso de espectáculos o centros de reunión, siempre que las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendientes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En cualquier caso no se admitirá ninguna dependencia destinada a este uso con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

2 Dotación de ascensores en edificios con uso de terciario recreativo.

a. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de terciario recreativo, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a seis (6) metros.

b. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

3. Dotación de aseos en edificios con uso de terciario recreativo.

a. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación, todo edificio destinado a servicios recreativos deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

a.1. Disponer, cuando menos, de un aseo público compuesto por inodoro y lavabo para cada sexo más aseo público adaptado a personas con discapacidad según legislación vigente, por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil accesible por público.

a.2. Los edificios o locales que se destinen al uso hostelero (propio de labores de restauración como bares, cafeterías, restaurantes o similares), dispondrán como mínimo, cualquiera que sea su superficie construida, de dos unidades de aseo, siendo uno de ellos adaptado a personas con discapacidad de acuerdo con la legislación vigente. En todo caso se atenderá a la dotación mínima definida por la legislación sectorial para cada uso concreto.

b. Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

c. En aquellos edificios de asociaciones comerciales –galerías comerciales o centros comerciales, que cuenten con locales de servicios recreativos, éstos deberán contar con dotación de aseos independiente al resto de los dispuestos para la asociación comercial, atendiendo a los parámetros antes señalados.

4. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de terciario recreativo.

a. Para los edificios con uso exclusivo o dominante de servicios recreativos, deberá disponerse como mínimo cuatro (1) plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados útiles o fracción de superficie accesible por público. Dichas plazas de

aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de local de espectáculo o reunión.

b. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

c. Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

Los edificios de uso exclusivo o dominante de servicios recreativos ubicados sobre parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

Los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

En estos casos, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ordenanza que para este fin se apruebe.

2.5.3.5. Terciario Garaje. Tipos de usos.

1. Se entiende por uso exclusivo de garajes, al uso de la edificación relacionado con el estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla con exclusividad en un inmueble.

Este uso podrá implantarse en un inmueble sobre un suelo que permita el uso pormenorizado terciario de garajes o equipamiento aparcamiento, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU.

2. Se entiende por uso no exclusivo de garajes, al uso de la edificación destinado al estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de garajes o equipamiento aparcamiento, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU.

Como uso compatible, podrá ubicarse en la planta baja y sótano de inmuebles con otros usos dominantes de la edificación, siempre que así se permita por las condiciones de usos del presente PGOU. Se garantizará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de los usos implantados sobre el inmueble, salvo en el caso de garajes vinculados a viviendas, que podrán contar con acceso común.

3. En cualquier caso, todo uso de garajes deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

2.5.3.6. Condiciones de implantación de terciario garaje.

1. Dimensiones de las plazas de aparcamientos.

a. La dimensión mínima libre de cualquier plaza de aparcamiento será doscientos veinte (220) centímetros de latitud y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud. Dicha área así definida deberá quedar absolutamente libre de cualquier obstáculo.

b. No obstante, no tendrá la consideración de plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad suficiente para los vehículos.

c. Los garajes y sus establecimientos anejos dispondrán, en sus accesos, de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo mínimo, con piso con pendiente máxima de un 5%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. La puerta del garaje se dispondrá siempre coincidente con la línea de edificación del inmueble y tendrá una altura mínima de doscientos tres (203) centímetros.

d. En garajes de uso colectivo, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. En el caso de garajes individuales, las rampas rectas podrán llegar a contar con un veinte por ciento (20%) de pendiente, y las curvas, hasta un dieciséis por ciento (16%), medidas con los mismos criterios expresados anteriormente. Todas las rampas contarán con una anchura mínima de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será siempre superior a seis (6) metros. En todo caso, deberá asegurarse el perfecto funcionamiento y capacidad de maniobrabilidad para los vehículos que las utilicen.

e. Los garajes colectivos contarán con calles interiores para el desplazamiento de vehículos que cuenten en cada sentido de circulación con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

2. Altura libre de las plantas en edificios con uso de garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie desde el suelo acabado al elemento más bajo al nivel de techo, incluidas instalaciones. Esta dimensión libre habrá de cumplirse en cualquiera de los puntos comprendidos en las zonas comunes de recorrido y maniobra de vehículos.

3. Dotación de ascensores en edificios con uso de garajes.

a. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, se fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de garajes, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas sobre rasante destinadas a dicho uso sea superior a seis (7) metros.

Además para el caso de uso de garajes bajo rasante será obligatoria la disposición de ascensor cuando exista más de una planta bajo rasante destinada a dicho uso.

b.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en el Real Decreto 505/2007 de 20 de abril de condiciones básicas de accesibilidad y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Y La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.”.

4. Dotación de aseos en edificios con uso de garajes.

a. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, y un aseo adaptado para personas con discapacidad, en garajes de uso y acceso público, por cada 100 plazas o fracción. Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de garajes, por el correspondiente vestíbulo de independencia.

Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

b. Para garajes privados en edificios de vivienda no será necesaria la dotación de aseos.

2.6. Ordenanzas particulares de Edificación para uso Terciario.

2.6.1. Ordenanza SU- T1 Terciario Gran Superficie Minorista.

2.6.1.1. Delimitación.

El presente uso no se ha delimitado en los planos porque es un uso sujeto a una tramitación especial regulada por el TRLCIA. En principio se encuentra excluido de lo regulado por el PGOU. No obstante y de acuerdo con la tramitación expresada en el DL si dicho uso se autorizase deberá de cumplir lo siguiente.

2.6.1.2. Ordenación.

El sistema de ordenación será de «edificación aislada» con retranqueos a vía pública y a linderos, ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos exteriores, como fachada.

2.6.1.3. Condiciones de edificación.

La derivada de la propuesta tramitada de acuerdo con lo expresado anteriormente.

2.6.1.4. Usos.

- Característico: Gran Superficie Minorista.
- Usos compatibles: Terciario (Comercial, Oficinas, Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje). Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Industrial Talleres y Industrial Gran industria. Residencial resto categorías. Turístico.

2.6.2. ORDENANZA SU- T2 TERCIARIO COMERCIO.**2.6.2.1. Delimitación.**

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU- T2 en las áreas de suelo urbano que admitan el uso como compatible y sectores de suelo con uso característico terciario cuyo documento de planeamiento así lo determine.

2.6.2.2. Ordenación.

El sistema de ordenación será el que corresponda con la zona residencial ó terciaria donde se ubique la edificación.

2.6.2.3. Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación serán las que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

2.6.2.4. Usos.

- Característico: Terciario Comercio.
- Usos compatibles: Terciario (Oficinas, Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje). Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Terciario (Gran Superficie Minorista) Talleres y Industrial Gran industria. Turístico.

2.6.3. ORDENANZA SU- T3 TERCIARIO OFICINAS.**2.6.3.1. Delimitación.**

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU- T3 en las áreas de suelo urbano que admitan el uso como compatible y sectores de suelo con uso característico terciario cuyo documento de planeamiento así lo determine.

2.6.3.2. Ordenación.

El sistema de ordenación será el que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

2.6.3.3. Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación serán las que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

2.6.3.4. Usos.

- Característico: Terciario Oficinas.
- Usos compatibles: Terciario (Comercio, Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje). Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Terciario (Gran Superficie Minorista) Talleres y Industrial Gran industria. Turístico.

2.6.4. ORDENZA SU- T4 Terciario Recreativo.**2.6.4.1. Delimitación.**

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU- T5 ,en las áreas de suelo urbano que admitan el uso como compatible y sectores de suelo con uso característico terciario cuyo documento de planeamiento así lo determine.

2.6.4.2. Ordenación.

El sistema de ordenación será el que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

2.6.4.3. Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación serán las que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

2.6.4.4. Usos.

- Característico: Terciario Hospedaje.
- Usos compatibles: Terciario (Comercio, Oficinas, Hospedaje, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje). Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Terciario (Gran Superficie Minorista) Talleres y Industrial Gran industria. Turístico.

2.6.5. ORDENANZA SU- T5 Terciario Garaje.**2.6.5.1 Delimitación.**

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU- T6 ,en las áreas de suelo urbano que admitan el uso como compatible y sectores de suelo con uso característico terciario cuyo documento de planeamiento así lo determine.

2.6.5.2. Ordenación.

El sistema de ordenación será el que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

2.6.5.3. Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación serán las que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

2.6.6.4. Usos.

- Característico: Terciario Garaje.
- Usos compatibles: Terciario (Comercio, Oficinas, Hospedaje, Recreativo) máximo 15% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje). Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos Prohibidos: Terciario (Gran Superficie Minorista) Talleres y Industrial Gran industria. Turístico.

2.7. Turístico.

Se entiende por uso turístico las actividades que las personas realizan durante sus viajes y estancias en lugares distintos a su entorno habitual, por periodos temporales determinados.

Dentro de este uso consideramos los siguientes:

- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Apartamentos turísticos.
- c) Campamentos de turismo o campings.
- d) Casas rurales.
- e) Residencias Comunitarias (Residencias estudiantes, colegios mayores, residencias ancianos).
- f) Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.

2.7.1. Condiciones Generales del uso Turístico.

2.7.1.1. Generalidades.

1. Se entiende por uso exclusivo de alojamiento turístico, el uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, y que se desarrolla como actividad única y exclusiva sobre la totalidad del inmueble.

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado hotelero o terciario no comercial, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones

2. Se entiende por uso no exclusivo de alojamiento turístico, al uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos de esta naturaleza que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado turístico, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de alojamiento hotelero en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU, así como las condiciones de implantación derivadas de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales de afección.

3. En todo caso, cualquier uso de alojamiento turístico implantado sobre la edificación cumplirá con las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

2.7.1.2. Condiciones de Implantación.

1. Dimensiones de las distintas piezas para el uso de alojamiento turístico.

a. Las dependencias de los alojamientos turísticos responderán a las dimensiones mínimas señaladas para las mismas en la legislación sectorial vigente de afección.

b. Si por las características del establecimiento, las habitaciones dispusiesen de cocina, deberán asegurarse en todo caso la perfecta evacuación de los humos y gases que pudieran producirse.

2. Altura libre de plantas destinadas a uso de alojamiento turístico.

a. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier dependencia destinada a la estancia habitual de personas en inmuebles destinados a actividades de alojamiento turístico, será de doscientos sesenta (260) centímetros, pudiendo reducirse dicha altura libre a doscientos veinte (220) centímetros en estancias no vivideras como baños, almacenes, zonas de instalaciones, etc.

No estarán obligados al cumplimiento de los parámetros dimensionales señalados anteriormente, las dependencias auxiliares a la actividad específica de alojamiento turístico, tales como zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones, que podrán reducir la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

b. Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de alojamiento turístico, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o de reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado de 260 centímetros. En todo caso se fija altura libre mínima para cualquier estancia el valor de doscientos veinte (220) centímetros.

3. Dotación de ascensores en edificios con uso de alojamiento turístico.

a. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de alojamiento turístico, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros.

b. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

4. Dotación de aseos en edificios con uso de alojamiento turístico.

Se atenderá a las determinaciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

5. Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de alojamiento turístico.

a. Se satisfará el mayor de los dos siguientes valores posibles:

Una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación,

Una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de alojamiento turístico.

b. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

c. Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

Los edificios de uso exclusivo o dominante de alojamiento turístico implantados sobre parcelas de superficie inferior a cien (400) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 10 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

Los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

En estos casos, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ordenanza que para este fin se apruebe.

6. Condiciones especiales del Uso de Alojamiento en recintos abiertos. Camping. Los Campings deberán cumplir las siguientes normas en cuanto a:

a. Ubicación: Los terrenos previstos por el Plan General a tal efecto.

b. Normativa: Decreto 164/2003, de 17 de Junio, sobre ordenación de los campamentos de turismo de Andalucía y demás disposiciones oficiales que se dicten.

c. Las construcciones no podrán superar en su conjunto una edificabilidad mayor de 0,05 m²/m² aplicado sobre la parcela neta de uso camping.

d. Aparcamiento:

Se dispondrán el número de plazas que resulte de las condiciones siguientes:

d.1. 10% del núm. de parcelas que serán de reserva para posibles visitantes.

d.2. Si contiene restaurante, se exigirá una (1) plaza de aparcamiento por cada 10 m² de superficie útil de comedor.

d.3. artículo 22 del decreto 164/2003 sobre aparcamientos:

Los campamentos de turismo dispondrán, al menos, de un número de plazas de estacionamiento igual a la tercera parte de su capacidad máxima de alojamiento.

Las plazas de estacionamiento podrán disponerse, en su totalidad o en parte, en el interior de las parcelas cuando éstas superen los veinticinco metros cuadrados y siempre

que el viario interior permita el acceso directo a ellas. Aquellas parcelas cuyas plazas de estacionamiento se ubiquen fuera de las mismas podrán disminuir las dimensiones mínimas que le correspondan según su categoría, en una superficie equivalente a quince metros cuadrados.

Cuando el aparcamiento correspondiente a una parcela se encuentre en el exterior de la zona de acampada estará señalizado con el mismo número de aquélla.

2.8. Ordenanzas particulares de Edificación para uso Turístico.

2.8.1. Ordenanza SU- TUR Turístico.

2.8.1.1. Delimitación.

Aplicable en las zonas marcadas en los planos de ordenación con SU- TUR ,en las áreas de suelo urbano que admitan el uso como compatible y sectores de suelo con uso característico terciario cuyo documento de planeamiento así lo determine.

2.8.1.2. Ordenación.

El sistema de ordenación será el que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

2.8.1.3. Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación serán las que corresponda con la zona residencial donde se ubique la edificación.

2.8.1.4. Usos.

- Característico: Turístico. Se excluyen las Residencias Comunitarias.
- Usos compatibles: Terciario en planta baja (Comercio, Oficinas, Recreativo, Garaje) máximo 15% de la edificabilidad y Equipamiento.
- Usos permitidos en planta sótano: Terciario (Garaje). Cumpliendo resto de condiciones.
- Usos prohibidos: Terciario (Gran Superficie Minorista) Talleres y Industrial Gran industria.

2.9. Equipamiento Comunitario.

2.9.1. Condiciones Generales del uso Equipamiento Comunitario.

2.9.1.1. Condiciones de implantación.

El equipamiento comunitario podrá implantarse como uso exclusivo sobre un inmueble o instalación que se sitúe sobre suelos en que este permitido cualquiera de los usos pormenorizados correspondientes a equipamientos comunitarios, o como uso no exclusivo situado en edificación con otro uso dominante.

Si en la documentación del presente PGOU sólo se indica el uso de equipamiento comunitario, sin especificación de uso pormenorizado, podrá disponerse cualquiera de los definidos anteriormente.

La calificación pormenorizada en el plano de usos del suelo, o el señalamiento de una acción programada para un uso concreto, tiene el valor de la asignación de un uso preferente, pudiendo, siempre que los condicionantes urbanísticos, las circunstancias y necesidades del momento así lo exigieran, cambiar de uso pormenorizado entre los incluidos como equipamiento comunitario, sin considerarlo una modificación de PGOU ni del Programa de Actuación del mismo.

En parcelas calificadas con uso equipamiento comunitario se podrá disponer como uso complementario cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con la limitación del uso residencial, que sólo podrá implantarse en aquellos inmuebles de equipamiento comunitario que así lo exijan, como es el caso de viviendas asociadas a la guarda y custodia de estas instalaciones.

El uso residencial existente siempre podrá ser sustituido por el uso equipamiento comunitario en cualquiera de sus usos pormenorizados a excepción del uso cementerio.

2.9.1.2. Sustitución de los equipamientos comunitarios existentes.

Ningún equipamiento comunitario existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Los equipamientos comunitarios existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo equipamiento comunitario podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:

- Educativo, que podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento, excepto de ocio.

- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.

- Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratase de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominante de equipamiento.

- Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento, salvo ocio y religioso.

- Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento, excepto ocio.

- Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.

- Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso de equipamiento.

c) Los usos dotacionales obtenidos por ejecución del planeamiento o que figuren como tales dentro del suelo urbano consolidado solamente podrán ser sustituidos mediante la innovación del planeamiento general (art.36 LOUA) y siempre deberá contemplarse las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas. En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será preceptivo justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

2.9.1.3. Condiciones generales del uso equipamiento comunitario.

2.9.1.3.1. Legislaciones sectoriales.

Cualquier edificio o instalación destinada a equipamiento comunitario deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección, en función de la naturaleza de su actividad.

2.9.1.3.2. Altura libre mínima de planta.

a) Los edificios y locales destinados a usos de equipamiento comunitario, deberán contar con una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos a los usos de equipamiento comunitario, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

b) Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite antedicho, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados con uso de equipamiento comunitario, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En todo caso no se admite ninguna dependencia destinada a uso de equipamiento comunitario con una altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

2.9.1.3.3. Dotación de ascensores en edificios con uso de equipamiento comunitario.

a) En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de

ascensor en edificios con uso dominante de equipamiento comunitario, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros.

b) En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía. Y La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.”

2.9.1.3.4. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de equipamiento comunitario.

1. Para los edificios con uso de equipamiento comunitario deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, que serán incrementadas si así resulta al aplicar las siguientes condiciones:

a) En los equipamientos en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos (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.

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

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

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

e) Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de altitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia de los usos de equipamiento comunitario.

2. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

2.9.1.3.5. Dotación de aseos en edificios de equipamiento comunitario.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se atenderá al cumplimiento de los siguientes parámetros:

En el caso de equipamientos comunitarios con acceso de público, deberá disponerse un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, más un aseo adaptado a personas con discapacidad de acuerdo con la normativa vigente, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil accesible por público.

En todo caso habrá de cumplirse con la normativa sectorial vigente de acuerdo con el uso concreto a implantar.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia.

Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

2.9.1.4. Equipamiento aparcamiento público.

Se regulará con las mismas condiciones que las definidas para el uso terciario de garajes, con la obligatoriedad de su destino a uso público con carácter rotatorio para al menos el 70% de sus plazas.

2.10. Ordenanzas particulares de Edificación para uso Equipamiento comunitario.

2.10.1. Ordenanza (E) EQUIPAMIENTOS.

2.10.1.1. Delimitación.

El equipamiento comunitario lo constituye el suelo dedicado actualmente o previsto para usos Docente, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Social, Cultural, Religioso, Aparcamiento Público y Servicios Urbanos.

2.10.1.2. Ordenación.

Se aplicará la ordenación de la zona donde se implante el equipamiento. No obstante, por el carácter especial de estas edificaciones, para los edificios dotacionales públicos los parámetros de ordenación podrán ser alterados para adaptarse a la singularidad del programa del equipamiento o la normativa sectorial de aplicación.

2.10.1.3. Condiciones de edificación.

Se aplicarán las condiciones de edificación de la ordenanza particular de la zona donde se implante el Equipamiento. No obstante, por el carácter especial de estas edificaciones, para los edificios dotacionales públicos los parámetros de las condiciones de ordenación podrán ser alterados para adaptarse a la singularidad del programa del equipamiento o la normativa sectorial de aplicación.

2.10.1.4. Usos.

- Característico: Docente, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Social, Cultural Religioso, Aparcamiento Público y Servicios urbanos.

- Uso compatible adicional: vivienda unifamiliar anexa al equipamiento con las siguientes limitaciones:

- 1 vivienda por Equipamiento
- Superficie construida máxima 150,00 m².

- Uso prohibido: Industrial y Terciario

- Nota. En relación con el uso Religioso se hace constar que dicho uso no podrá ser computado dentro de las reservas para dotaciones que establece el art. 17.1.2.^a de la LOUA, por no encontrarse entre los usos previstos en dicho artículo.

- En relación con el uso de aparcamiento público se hace constar que este constituye una reserva dotacional que deberá ser computada de forma independiente al resto de las Dotaciones previstas por la LOUA

2.11. L Espacios Libres.

2.11.1. Espacios Libres. Tipos y condiciones de implantación.

El presente Plan General contempla como Espacio libre los siguientes:

2.11.1.1. Parques Urbanos.

Corresponde al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básicamente, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.

Para el caso de uso pormenorizado de parque, se admitirán sobre dicho suelo usos terciarios comerciales puntuales de apoyo (quioscos ó similares), en régimen de concesión administrativa, hasta una ocupación máxima del dos por ciento (2%) de la

superficie total del parque. En este caso, las edificaciones no podrán superar una (1) plantas de altura.

2.11.1.2. Plazas, Jardines y Zonas Verdes.

Comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, industriales, terciarios, institucionales y/o de equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

2.11.2. Ordenación de los espacios libres.

En todo caso, los espacios libres que se identifican en la documentación gráfica del presente PGOU, se adecuarán para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir.

Los Proyectos para desarrollo de espacios libres definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.

2.11.3. Acceso a la edificación desde los Parques y jardines.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada adyacente con una anchura mínima de 3 metros que posibilite el acceso de personas y vehículos de servicio y emergencia.

2.12. Ordenanzas particulares para el uso de Espacios Libres. Ordenanza (L) ESPACIOS LIBRES.

2.12.1. Delimitación.

El sistema de espacios libres está integrado por los parques y jardines públicos, de recreo y expansión, con posibilidad de instalar ferias, quioscos y otras instalaciones complementarias.

2.12.2. Condiciones de edificación.

Se podrá autorizar la edificación aislada de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, instalaciones deportivas descubiertas, casetas de instalaciones, quioscos, etc., así como la provisional de casetas e instalaciones de feria.

- Ocupación máxima: 1% para edificaciones fijas .Sin limitación para instalaciones desmontables.

- Altura máxima: 1 planta, sin limitación de metros.

- Retranqueos: mínimo de 5 metros.

2.12. Usos.

- Característico: Parques Urbanos, Plazas, jardines, zonas verdes.

- Uso compatible: aparcamiento público.

2.13. Condiciones Generales del Uso de Transportes y Comunicaciones Red Viaria.

Comprende los usos del suelo destinados a resolver el movimiento de las personas, tanto de manera exclusiva como en sección compartida, de los vehículos automóviles, públicos y/o privados, de las bicicletas, y del transporte colectivo en plataformas reservadas, así como el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red viaria.

Se incluyen en el presente PGOU las siguientes categorías de vías, reflejadas en la documentación gráfica adjunta con expresión de sus principales características y secciones de referencia.

- Vías nacionales.

- Autovías autonómicas.

- Vías interurbanas. Provinciales.

- Vías urbanas.
- Vías pecuarias.
- Caminos rurales.

Los márgenes de las vías, cuando discurran por Suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determine la legislación sectorial vigente de aplicación. Cuando discurran en Suelo urbano, estarán sometidos a las condiciones del presente PGOU.

2.14. Instalaciones para generación de energía eléctrica mediante fuentes energéticas renovables en suelo urbano.

Las instalaciones fotovoltaicas en construcciones, instalaciones, infraestructura o suelo deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

1. Cubiertas Inclinadas.

Podrán situarse paneles de captación de energía solar en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de estos y sin salirse de su plano, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio, hasta una superficie máxima del 70% de la superficie total de la cubierta en cuestión.

Excepcionalmente y de forma debidamente justificada se permitirá incrementar el ángulo de los módulos hasta en un máximo de 10.º, en cualquiera de los ejes, considerando el mayor aprovechamiento y condicionado a su integración en el entorno y con el menor impacto visual. Para el caso de cubiertas mixta (con parte de cubierta inclinada y parte plana) en la parte plana se permitirá realizar estructuras, estas debidamente dimensionadas e instaladas a tal fin. Estas infraestructuras, incluidas los módulos fotovoltaicos, no podrán sobrepasar la altura de dos (2) metros sobre la altura máxima del edificio. En todo caso la instalación estará provista de un pasillo de mantenimiento de los módulos u otros elementos constitutivos, salvo que se acredite de forma fehaciente la no necesidad de estos.

2. Cubiertas Planas. Tendrán que situarse por debajo de un plano paralelo a la cubierta de 2,00 metros desde la parte superior del último forjado. Aquellas instalaciones que superen dicha altura se considerarán como nueva planta por lo que tendrán que cumplir con la normativa urbanística vigente. En aquellos supuestos en lo que se pretenda instalar módulos fotovoltaicos y no se hubiere agotado la altura máxima de la edificación en planta, se podrá ocultar la instalación mediante falsa fachada. Si los equipos, sistemas, elementos y montajes de la instalación se encontraran en la última planta deberán retranquearse un metro, como mínimo del plano de fachada y no podrán rebasar un plano de 45.º trazado en la línea de cornisas.

3. Fachadas.

Solo podrán situarse módulos fotovoltaicos en las fachadas cuando en el proyecto se prevea solución constructiva que garantice la integración arquitectónica en la estética del edificio, así como en el entorno. Queda prohibido expresamente el trazado visible por fachadas de cualquier tubería y otras canalizaciones que sirvan, salvo que se acompañe en el proyecto, de forma detallada, solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio. Las instalaciones y todos los elementos constitutivos del sistema de aprovechamiento por energía solar deberán estar debidamente protegidos y sujetos para evitar el desprendimiento de éstos, justificándose la solución adoptada. En zonas comunes se permitirá instalaciones fotovoltaicas siempre y cuando estén integrados en el entorno y no implique la reducción en el uso de estas zonas. Se podrán instalar módulos fotovoltaicos en aquellos espacios que tengan uso específico de recreo, lindero o medianías entre edificios contiguos siempre y cuando no impida el uso previsto en la ordenación urbanística y el que le es propio por su calificación.

4. Espacios de aparcamientos públicos o privados.

Se podrán instalar módulos fotovoltaicos en aquellos espacios que tengan un uso específico de aparcamientos siempre y cuando no se impida el uso previsto en la ordenación urbanística y que le es propio por su calificación.

Las estructuras con destino a tal fin no podrán tener una altura superior a 4 metros y no inferior a 2,80, medido desde el suelo verticalmente desde cualquier punto debajo del área de barrido de la estructura en cuestión.

La estructura deberá ser de materiales resistentes a la corrosión, deterioro e impactos.

No se reducirá el espacio destinado al estacionamiento o pasillos de las instalaciones salvo que se detalle solución constructiva.

5. Mobiliario urbano.

El Ayuntamiento podrá integrar los sistemas de captación de energía solar fotovoltaica en los diversos elementos del mobiliario urbano que lo admitan, como por ejemplo: marquesinas, farolas, columnas informativas, quioscos, pérgolas, etc.

6. Edificios catalogados.

Se permitirá siempre y cuando sea compatible con el grado de protección e intervención establecido en el Catálogo Municipal de Protección Arquitectónica y Etnográfica del Municipio y no desvirtúen las características que dieron lugar a la protección de la edificación y/o elemento.

7. Edificios sin instalación solar térmica.

Los edificios que no posean instalación solar térmica y opten por la implantación de módulos fotovoltaicos en lugar de colectores solares térmicos deberán justificar y dejar el espacio necesario para la implantación de los mismos.

8. Condiciones de habitabilidad y funcionalidad.

La instalación de sistemas solares fotovoltaicos en cubiertas no podrá reducir en modo alguno las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de la edificación, por lo que, a modo de ejemplo, no se podrá cubrir patios o claraboyas u otros que sirvan de ventilación o iluminación de la edificación.

2.14.1. Protección del paisaje urbano.

Las instalaciones reguladas en esta Ordenanza no podrán provocar la desfiguración de la perspectiva del paisaje urbano o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica y además deberán quedar preservados y protegidos los edificios, conjuntos, entornos y paisajes urbanos incluidos en los catálogos o planes de protección del patrimonio, por lo que de este orden le son de aplicación las normas urbanísticas que se recojan en las ordenanzas reguladoras de estas cuestiones.

Asimismo se tendrá en cuenta que estas instalaciones, y en especial las instalaciones solares, no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes, vías de comunicación terrestre y aérea y zonas de especial interés paisajístico.

Los servicios técnicos municipales verificarán la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales.

Las instalaciones ejecutadas tanto en suelo como sobre instalaciones, construcciones e infraestructuras, salvo en aquellos supuestos que estén integrados arquitectónicamente en los edificios, deberán ser retiradas en los tres siguientes meses al cese de la actividad, prorrogables otros 3 meses, cualquiera que fuera la causa, dejando el soporte (cuando este no sea parte de la instalación fotovoltaica) en perfecto estado para el uso principal de este.

2.14.2. Deber de conservación.

El propietario de la instalación y/o el titular de la actividad deberán conservarla en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

El deber de conservación de la instalación implica su mantenimiento, mediante la realización de mediciones periódicas y reparaciones que sean precisas, para asegurar el cumplimiento de, entre otros, los siguientes fines:

a) Preservar las condiciones con arreglo a las cuales hayan sido autorizadas las citadas instalaciones.

b) Preservar las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad y ornato público, incluidos los elementos soporte de las mismas.

c) Todas las instalaciones que se implanten deben disponer de los equipos adecuados de medida de energía y control que permitan comprobar el funcionamiento del sistema

d) Serán responsables del mantenimiento de la instalación sus propietarios y/ o titulares de derechos sobre la misma, con independencia de que su utilización sea individual o colectiva.

e) Acreditación anual del cumplimiento del condicionado establecido en las licencias preceptivas, especialmente, los relativos a los suelos rústicos y los de tratamientos análogos

El Delegado Territorial, Raúl Enríquez Caba.