

ADMINISTRACIÓN LOCAL

3139/25

AYUNTAMIENTO DE ALMOCITA

A N U N C I O

D. Francisco García García, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Almócitya (Almería),

HACE SABER: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 11 de octubre de 2025 aprobó definitivamente, por mayoría absoluta (unanimidad de concejales asistentes), el documento de Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano a la LOUA (Ley 7/2002. de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Que el documento aprobado ha sido inscrito en el Registro Municipal de instrumentos de planeamiento, con el contenido que como Anexo se incluye en el presente Edicto. Además, en fecha 30 de octubre, ha sido inscrito y depositado el instrumento "Adaptación Parcial a la LOUA de la Delimitación de Suelo Urbano de Almócitya" en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de Registro 10654 en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Ayuntamiento de Almócitya de la Unidad Registral de Almería.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el art. 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

A continuación, se transcribe literalmente el acuerdo adoptado por el Pleno (Anexo I) y el contenido del articulado de las normas del Plan. Dichas normas, junto con los planos y demás documentación técnica y gráfica pueden consultarse en la sede electrónica del Ayuntamiento de Almócitya: www.almocita.es y a través del siguiente enlace:

<https://ov.dipalme.org/verifirma/code/FUNKLVwYneTt%2Fblq03%2F%2FdA%3D%3D>

En Almócitya, a cinco de noviembre de dos mil veinticinco.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Francisco García García.

A N E X O I

ACUERDO ADOPTADO EN SESIÓN ORDINARIA DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ALMÓCITA, CELEBRADA EL 11/10/2025, DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA "ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO A LA LOUA"

El Pleno del Ayuntamiento de Almócitya, por UNANIMIDAD de todos los miembros de la Corporación Municipal asistentes al Pleno, lo que constituye la mayoría absoluta, ha aprobado definitivamente la adaptación parcial de PDSU.

La citada adaptación parcial del PDSU ha estado a disposición de los interesados en las dependencias municipales del Excmo. Ayuntamiento de Almócitya, para su consulta o para formular alegaciones que tuvieran por conveniente durante el plazo de 30 días hábiles, contados desde el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería. Transcurrido el citado plazo de 30 días hábiles sin que los interesados hayan formulado alegaciones, el Pleno del Ayuntamiento de Almócitya, por Unanimidad de todos los miembros de la Corporación Municipal asistente al Pleno, lo que constituye la mayoría absoluta, ha aprobado definitivamente la adaptación parcial del PDSU.

II.1. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. Las determinaciones contenidas en el presente capítulo son de aplicación a las parcelas y los solares pertenecientes al suelo urbano del municipio.

2. Además se han de cumplir las condiciones establecidas en la legislación general vigente en materia de edificación, en especial la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, el Código Técnico de la Edificación, o las leyes de rango igual o superior que las sustituyan o modifiquen, así como, en su caso, en las ordenanzas municipales que regulen las materias relacionadas. Asimismo, deberán cumplirse las condiciones que establece la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en el urbanismo, la edificación y el transporte.

2. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE PARCELAS Y SOLARES.

2.1. Condiciones de las parcelas.

1. Clasificación.

A los efectos de esta ordenanza, las parcelas y los solares urbanos, se clasifican en edificables y no edificables.

2. Parcelas edificables.

Se consideran edificables aquellas parcelas que tengan la condición de solar según lo establecido en el artículo 148 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Además, deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie, longitud de fachada, fondo y diámetro inscrito que se establece para cada ordenanza particular aplicable.

3. Parcelas no edificables.

Serán considerados no edificables las parcelas y solares que no tengan la condición de solar establecidas en el citado artículo de la LOUA y aquellos que no cumplan con las condiciones mínimas fijadas.

4. Excepciones.

No obstante lo anterior, las parcelas y solares existentes a la entrada en vigor del PDSU objeto de adaptación parcial, que no tuvieran las condiciones mínimas de superficie, longitud de fachada, fondo y diámetro inscrito establecidas en la ordenanza de aplicación que sea de aplicación tienen la consideración de edificables. Dicha situación se acreditará mediante la información registral, catastral y/o histórico de ortofotografías.

2.2. Vivienda exterior.

Se considerará vivienda exterior, aquella en la que todas las piezas habitables, de las viviendas de nueva edificación, tengan huecos que abran a espacio abierto (al menos una pieza habitable ha de tener a calle o espacio libre público) o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integrantes de la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, garajes y similares.

2.3. Alineaciones oficiales.

Con carácter general, las alineaciones oficiales serán los linderos de las parcelas edificables con los espacios libres y viales públicos.

Las alineaciones oficiales de las parcelas edificables en suelo urbano serán las definidas en la documentación gráfica de la APPDSU así como en los Estudios de Detalle que cuenten con aprobación definitiva.

Cuando del contenido de la cartografía del APPDSU no sea posible la identificación detallada de la alineación de un solar concreto serán de aplicación las siguientes reglas:

1. Con carácter general, serán respetadas y tendrán la consideración de alineación oficial las alineaciones de las edificaciones existentes a la aprobación del PDSU objeto de esta adaptación. Dicha situación se acreditará mediante la información registral, catastral y/o histórico de ortofotografías
2. En el resto de los casos, las alineaciones oficiales serán los linderos de las fincas edificables con los espacios libres y viales públicos. Para definir dichos linderos se podrá tomar como referencia los linderos definidos en la cartografía del Catastro, siempre que cuente con la aprobación municipal por estar éste conforme con los límites de los suelos de dominio público. En caso de no aceptación municipal será necesario la previa aprobación de la figura de planeamiento prevista en la legislación urbanística.
3. Con carácter general, para resolver posibles situaciones contradictorias de alineaciones se deberán respetar los criterios previstos en la Norma 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de Ámbito Provincial de Almería, aprobadas definitivamente el 31 de agosto de 1987.

2.4. Alineaciones interiores.

1. En los casos en los que la forma de la manzana admita la construcción de un patio interior mancomunado la profundidad edificable de las manzanas vendrá fijada por las siguientes determinaciones:
 - Por un polígono interior, cuya superficie no será inferior al 25% de la superficie de la manzana y que se denominará patio de manzana.
 - Dicho patio de manzana tendrá como lado mínimo o diámetro de círculo inscrito en el mismo, una longitud igual a la altura permisible y en ningún caso menos de 15 metros.
2. Si la profundidad o lado mínimo de la manzana no admite el patio central mancomunado, podrá edificarse la totalidad del solar, si no se provén huecos al testero posterior y de preverse huecos, la fachada posterior, deberá retirarse 3 metros como mínimo de la linde posterior.
3. Se prohíbe dejar espacios sin construir visibles desde la vía pública, tales como callejones, pasos de canales de riego, etc, de menos de 6 metros de ancho.
4. Solamente se permitirán viviendas interiores (que no den a espacio público) si sus huecos abren a patio superior a 15 x 15 metros.
5. Estas condiciones podrán ser ajustadas por las ordenanzas particulares que se establezcan.

2.5. Fondo máximo edificable.

1. En el uso residencial se establece un fondo máximo edificable de 20,00 metros en todas sus plantas.
2. Los sótanos y plantas bajas destinadas a aparcamientos, locales comerciales o usos no residenciales podrán ocupar la totalidad de la parcela.

2.6. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación se medirá por el número de plantas y por la distancia vertical.
2. La altura de la edificación es la distancia vertical existente desde la rasante oficial hasta la cara inferior del último forjado.
3. La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada. En las calles con fuerte pendiente se harán los escalonamientos pertinentes, con una tolerancia de altura entre los puntos extremos de más o menos 1,50 metros.
4. La altura de la edificación se regirá por el ancho de la calle. En las calles con ancho irregular, la altura será la del promedio de la manzana.
5. En parcelas con fachadas opuestas a calles con distinta rasante, se admite escalonar la altura del edificio según la pendiente del terreno sin superar en ningún punto la envolvente delimitada por los planos teóricos de las alineaciones de cada fachada y el superior que será el resultado de unir el que pasa por un metro más de la altura máxima permitida en la calle más baja y por una planta más que la máxima permitida en la calle más alta, respetándose en ambas calles, en todo caso, la altura máxima permitida.

6. En los solares en esquina, la mayor altura permitida se podrá mantener sobre la calle más estrecha en una longitud de fachada no mayor del doble de ancho de esta calle, con un máximo de 12 metros siendo condición indispensable tratar como fachada los paramentos de las medianerías que quedan al descubierto.
7. La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor ancho de las que a ella concurren.
8. Se incluirán en el cómputo de las alturas de la edificación las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de 1,50 m en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.
9. La altura libre de planta, entendida esta como la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será como mínimo de 2,50 metros excepto los garajes y en las piezas no habitables donde se permitirá 2,20 metros.
10. La altura máxima permitida en las parcelas donde se admiten P.B.+1, es de siete metros y medio (7,50 metros).
11. La altura máxima permitida en las parcelas donde se admiten P.B.+2, es de diez metros y medio (10,50 metros).
12. Si como consecuencia de la aplicación de los criterios anteriores para la definición de las alturas permitidas en una parcela se generasen medianerías que quedaran vistas tras aplicar los criterios de las alturas permitidas en los solares o parcelas colindantes, la edificación que produzca dichas medianerías deberá retranquearse 3 metros dentro de la parcela y tratar el paramento descubierto como fachada.
13. Con carácter general se permitirán edificaciones con altura y número de plantas inferiores a la máxima permitida.
14. En aplicación del criterio de la envolvente definido en el apartado 5 de este artículo no se podrán superar en la proyección vertical de la edificación más de dos niveles del número de plantas permitidas como máximas. A modo explicativo dicha regulación supone que en zonas o manzanas con una altura máxima permitida de PB+1 no se podrán superar los 4 niveles en proyección vertical (edificación de 4 plantas de altura en su proyección vertical) y en el caso de zonas con una altura máxima permitida de PB+2 no se podrán superar los 5 niveles (edificación de 5 plantas en su proyección vertical). En aquellos casos que surjan más niveles de los permitidos, ha de quedar un nivel libre de edificación (destinado a espacios libres).

2.7. Sótanos y semisótanos.

Se admiten los sótanos y semisótanos.

Los semisótanos que sobresalgan más de 1,50 m medidos a cara inferior del forjado superior, referidos a la totalidad de la alineación correspondiente, tendrán la consideración de planta y se incluirán en el cómputo de altura de la edificación.

2.8. Construcciones e instalaciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. 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.
2. Por encima de la altura máxima solo se permitirá la realización de la cubierta y si la cubierta es plana, se permitirá el casetón de las escaleras siempre que el mismo quede retranqueado de la fachada un mínimo de 3 metros. La altura de la caja de la escalera no podrá sobrepasar un máximo de 3,50 metros de altura, medida esta hasta la cornisa del elemento construido. La superficie máxima será la estrictamente necesaria para la ejecución de la caja de escaleras y la ubicación de las instalaciones que deban ir en cubierta. Los cuerpos de obra que se realicen por encima de la altura máxima se tendrán que tratar como fachada.
3. En el caso de que se admitan las cubiertas inclinadas, éstas no podrán disponer de una pendiente superior a 30 grados y, en el espacio inferior de las mismas se admiten los usos de almacén, depósitos e instalaciones de la edificación. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el establecido para los aleros. El arranque de los faldones de cubierta podrá situarse a una altura igual o inferior a un (1,00) metro desde la cara superior del forjado de última planta.
4. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y de 1,80 metros si son enrejados o transparentes. En todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima.

2.9. Medianerías.

1. Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior, deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura.
2. Cuando las medianerías den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y acabado en color blanco.

2.10. Ocupación y volumen.

La superficie ocupada y el volumen edificado en cada solar, serán los resultantes de las ordenanzas anteriores y de la condición de que la dimensión mínima de los patios interiores no sea inferior a 1/4 de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros.

2.11. Vuelos.

Los cuerpos volados sobre la alineación oficial se han de ajustar a las siguientes determinaciones dimensionales:

- No se admiten vuelos en calles de ancho inferior a 3 metros.
- En calles de ancho comprendido entre 3 y 8 metros el vuelo máximo permitido es de 0,40 metros.
- En el resto de calles (de ancho superior a 8 metros) o espacios públicos el vuelo máximo permitido es de 0,80 metros.
- Los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,00 metros del nivel de la acera.
- En todo caso, el vuelo quedará retranqueado 0,30 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 metros de separación.

2.12. Cubiertas.

Las cubiertas deberán disponerse, obligatoriamente, con la forma y materiales de cubrición dominantes en el conjunto urbano. No estarán permitidos la utilización de materiales vitrificados, los acabados de chapa ondulada ni las láminas asfálticas en su color negro, aluminio o similar.

2.13. Fachadas. Composición y materiales.

1. Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde el espacio público o privado. Se exceptúan únicamente las paredes medianeras que puedan quedar ocultas al edificarse la edificación colindante.
2. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere.
3. La composición, huecos y volúmenes, así como los materiales y sistemas de construcción, se adaptarán a las tradicionales de la comarca, tratando de no crear elementos discordantes con el carácter y la composición estética dominante.
4. Los materiales de fachada para paramentos opacos tendrán terminación en color blanco y preferentemente a base de enfoscados, revocos y estucos.
5. Se prohíbe el acabado mediante bloques de hormigón o ladrillo visto en todos sus colores, con azulejos, cerámica vidriada, baldosas hidráulicas, terrazos y similares.
6. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las mismas condiciones de composición y materiales de acabado que los utilizados en la fachada principal.
7. Las edificaciones podrán contar con un tratamiento de zócalo con una altura máxima de 1,20 metros.
8. Se prohíben las carpinterías exteriores de aluminio anodizado en su color o similares y la colocación de bajantes y canalones vistos.
9. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse, en lo posible, al orden de las edificaciones colindantes.

2.14. Condiciones higiénicas de la vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina (mínimo 7 m²), estancia-comedor (mínimo 20 m²), cuarto de baño completo (mínimo 3 m²), dormitorio principal (mínimo 12 m²) o dos dormitorios sencillos (mínimo 8 m² cada uno).
2. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán las condiciones señaladas por las normativas estatales y autonómicas de viviendas de protección oficial y viviendas de promoción pública. Las piezas de las viviendas no acogidas a ninguno de estos regímenes cumplirán las dimensiones superficiales mínimas de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las suplire.

2.15. Ocultación de servicios.

1. Los servicios de lavaderos, tendedores u otros cualesquiera, cuya visión deberá quedar oculta desde los espacios públicos, quedarán ubicados en patios de servicios abiertos al exterior, pero cerrado por celosías.
2. Deben evitarse las conducciones vistas, especialmente en las fachadas a vía pública.
3. Los equipos de calefacción y /o refrigeración deberán instalarse en zona no visibles de la edificación.
4. En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3 metros de altura que puedan afectar a la vía pública.
5. Las instalaciones que hayan de ubicarse sobre la cubierta deberán quedar integradas en la edificación, y en la medida de los posible, ocultos a la vista. Para la colocación de las antenas de televisión se prohibirá la colocación de estos sobre balcones o fachadas.
6. La instalación de los elementos de captación de energía solar deberán integrarse al máximo en el diseño del edificio y deberá garantizarse la ocultación desde las vías y espacios públicos colindantes con la edificación.

II.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

1. ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT)
2. ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)
3. ORDENANZA EQUIPAMIENTOS
4. ORDENANZA ESPACIOS LIBRES
5. CUADRO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

1. Ordenanza Casco Tradicional (CT)**1.1. Ámbito y delimitación.**

Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a los suelos calificados como CASCO TRADICIONAL (CT) en los planos de ordenación.

1.2. Condiciones de solares edificables.

Las condiciones mínimas de superficie, longitud de fachada, fondo y diámetro inscrito de las parcelas edificables, se establecen en función de la anchura de la calle a la que tenga fachada, son las siguientes:

	ANCHO DE CALLES			
	Inferior a 9 metros	Igual a 9 e inferior a 14 metros	Igual a 14 e inferior a 20m	Igual o superior a 20 metros
Superficie mínima	60,00 m ²	80,00 m ²	100,00 m ²	120,00 m ²
Longitud mínima de fachada	4,00m	6,00m	8,00m	10,00 m
Fondo mínimo	6,00m	8,00m	10,00m	12,00 m
Diámetro del círculo inscrito	3,50m	5,00m	6,00m	8,00 m

Si la parcela o solar tiene fachada a más de una calle la condición de longitud mínima de fachada deberá cumplirse respecto de cada una de las fachadas. En relación a la superficie mínima será la requerida para la calle de mayor ancho.

1.3. Condiciones para la agrupación de parcelas.

No se permitirán agrupaciones de parcelas que superen los 500m².

1.4. Alineaciones

Se establece el sistema de alineación a vial, por lo que las alineaciones exteriores oficiales son las que se fijan en los planos de ordenación correspondientes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.3 de las ordenanzas generales de la edificación.

En manzanas sin edificar, mediante Estudio de Detalle podrán ordenarse frentes de manzana completos para fijar un retranqueo siempre que no se creen medianeras vistas.

1.5. Altura máxima

1. Las nuevas edificaciones tendrán una altura máxima de fachada igual a la que alcancen más del 50 % de la alineación de la calle donde se ubique el solar objeto del proyecto.

2. 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:

- En calles de ancho igual o inferior a 5,00m: Dos plantas (PB+1) y 7,50 m de altura.
- En calles de ancho superior a 5,00m.: Tres plantas (PB+1+Ático) y 10,50m de altura.

3. En calles de ancho irregular, la altura se regirá por el promedio de cada manzana.

4. La planta ático deberá estar retranqueada un mínimo de 2 metros, medidos desde la alineación de fachada, de manera que no sea visible desde el vial.

- En el espacio generado por el retranqueo no se podrán disponer instalaciones, escaleras, u otros elementos fijos o desmontables.
- Se considerará a la alineación de la planta ático como fachada a efectos de la ubicación del casetón de escaleras de la cubierta, al que se refiere el punto 2.8.2. de las Ordenanzas Generales de Edificación.

1.6. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela estará condicionada por el fondo máximo edificable establecido.

1.7. Edificabilidad

La edificabilidad de cada parcela será la resultante de aplicar los parámetros de máxima ocupación sobre rasante y de altura máxima que se establecen en los artículos anteriores.

1.8. Composición de fachadas

1. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería.

2. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales, si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

1.9. Condiciones particulares de uso.

1. En el ámbito de la presente ordenanza se permiten lo siguientes usos:

- Residencial, en el que se incluyen tanto la vivienda unifamiliar como la plurifamiliar.
- Hotelero y alojamientos turísticos.
- Comercial (entre los que se incluyen las actividades de hostelería, la venta al por menor y las actividades comerciales).
- Oficina.
- Artesanal.
- Equipamiento, en todas sus modalidades.
- Agrícola, exclusivamente los elementos auxiliares y de apoyo a los usos agrícolas como almacenes y graneros.
- Aparcamiento en edificio exclusivo.
- Los usos existentes, que se encuentren legalmente implantados a la entrada en vigor de esta Adaptación Parcial del PDSU, se consideran compatibles.

2. En el ámbito de esta ordenanza no se admiten los usos ganaderos en ninguna de sus categorías.

2. Ordenanza Unifamiliar Adosada (AD).

2.1. Ámbito y delimitación.

Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a los suelos calificados como UNIFAMILIAR ADOSADA (AD), en los planos de ordenación.

2.2. Condiciones de solares edificables.

Las condiciones mínimas de superficie, longitud de fachada, fondo y diámetro inscrito de las parcelas edificables, se establecen en función de la anchura de la calle a la que tenga fachada, son las siguientes:

Superficie mínima	75,00 m ²
Longitud mínima de fachada	5,00 m
Fondo mínimo	10,00 m
Diámetro del círculo inscrito	5,00 m

2.3. Condiciones para la agrupación de parcelas.

Podrán realizarse agrupaciones de parcelas para la constitución de complejos inmobiliarios o la obtención de mayores superficies de solar para la edificación sin límite de superficie.

2.4. Alineaciones.

1. Con carácter general, las edificaciones se retranquearán una distancia de dos metros de la alineación a vial y se adosarán a las medianerías colindantes.

2. Mediante Estudio de Detalle podrán ordenarse frentes de manzana completos para fijar un retranqueo mayor al establecido en este artículo.

3. Si por necesidades del servicio a prestar resultase justificado, los edificios de uso exclusivo dotacional podrán alinearse a vial.

2.5. Retranqueos.

1. El espacio de retranqueo a vial se acondicionará como espacio libre de acceso a la edificación, pudiendo estar dotado de jardinería y pavimentación. Este espacio será descubierto.

2. A partir de la línea de edificación se permitirán los porches y retranqueos de la edificación, que se dispondrán de forma libre, debiendo ajustarse a la línea de edificación un mínimo del 40% de la longitud de la fachada de la planta baja.

3. Con carácter general, las edificaciones deberán adosarse a las medianerías colindantes hasta un fondo mínimo de la primera crujía o 3,00m medidos desde la fachada. A partir de dicha distancia, la edificación podrá establecer retranqueos para generar espacios libres en el interior de la parcela. Estos retranqueos cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los patios en función del uso al que se destinen y podrán cubrirse con porches o pérgolas.

2.6. Altura y número de plantas.

El número máximo de plantas será dos (PB+1) y 7,50 m de altura.

2.7. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela estará condicionada por el retranqueo de la edificación y el fondo máximo edificable establecido.

2.8. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad de cada parcela será la resultante de aplicar los parámetros de máxima ocupación sobre rasante y de altura máxima que se establecen en los artículos anteriores.

2.9. Constitución de complejos inmobiliarios.

Se admitirá la construcción de complejos inmobiliarios de unifamiliares adosadas o residencial plurifamiliar siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La parcela tendrá una superficie igual o superior a 500 m².
- b) Deberá contar con un espacio libre interior cuyas dimensiones cumplirán las establecidas para los patios de manzana. Dicho espacio libre se acondicionará con zonas ajardinadas y esparcimiento para uso de la comunidad de propietarios.
- c) El número máximo de viviendas será de una por cada 50,00m² de solar, aplicando el redondeo al número entero inferior resultante aplicar este parámetro a la superficie de solar.

2.10. Cuerpos salientes.

1. Se admiten los cuerpos cerrados volados.
2. El vuelo máximo permitido será el definido en las ordenanzas generales en el artículo correspondiente. A este respecto, se tomará como ancho de calle el definido en los planos de Ordenación o en caso de ausencia, la distancia entre las alineaciones oficiales de las parcelas.
3. En los patios de manzana, se tomará como referencia el ancho del lado menor del patio.
4. Se permiten los balcones corridos.

2.11. Condiciones particulares de uso.

1. En el ámbito de la presente ordenanza se permiten lo siguientes usos:
 - a) Residencial, en el que se incluyen tanto la vivienda unifamiliar como la plurifamiliar.
 - b) Hotelero y alojamientos turísticos.
 - c) Comercial (entre los que se incluyen las actividades de hostelería, la venta al por menor y las actividades comerciales).
 - d) Oficina
 - e) Artesanal.
 - f) Equipamiento, en todas sus modalidades.
 - g) Agrícola, exclusivamente los elementos auxiliares y de apoyo a los usos agrícolas como almacenes y graneros.
 - h) Aparcamiento en edificio exclusivo.
 - i) Los usos existentes, que se encuentren legalmente implantados a la entrada en vigor de esta Adaptación Parcial del PDSU, se consideran compatibles.
3. En el ámbito de esta ordenanza no se admiten los usos ganaderos en ninguna de sus categorías.

2.12. Usos industriales compatibles con zonas residenciales.

Se consideran compatibles con las zonas residenciales las actividades industriales sometidas al procedimiento de prevención y control ambiental de calificación ambiental o calificación ambiental por declaración responsable que se enumeran a continuación:

- a) Tratamiento, transformación y/o envasado de materias primas animales o vegetales.
- b) Fabricación de vinos y licores.
- c) Centrales hortofrutícolas.
- d) Oficina.
- e) Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

- f) Talleres de carpintería de madera.
- g) Lavado de vehículos a motor.
- h) Talleres de reparación eléctricas, entre los que se pueden incluir electrodomésticos.
- i) Talleres de reparación de vehículos a motor menores de 3.500 kg.
- j) Obradores de panadería y confitería.
- k) Almacenamiento y/o venta de abonos, piensos y plaguicidas.
- l) Almacenamiento y/o venta de productos de droguería o perfumería.
- m) Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles. Almacén-trastero en uso exclusivo.

3. Ordenanza Equipamientos

3.1. Condiciones generales de aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas tanto de titularidad pública como privada, que se indican como Equipamiento o Sistema General de Equipamiento en los planos de Ordenación.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener la calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la Ordenanza particular de la zona.

3. Se pretende llevar a cabo su fin dotacional, respetando las tipologías edificatorias de las zonas y entorno donde se encuentran ubicadas.

3.2. Definición usos dotacionales

Dentro del uso de equipamiento se distinguen los siguientes:

- Equipamiento educativo: incluye la formación intelectual de las personas mediante enseñanza en cualquier nivel reglado, guarderías, las enseñanzas no regladas (academias) y la investigación.
- Equipamiento deportivo: Comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, puede ser en espacio cubierto o al aire libre
- Equipamientos de servicios de interés público y social: Comprende los siguientes usos:
 - Comercial.
 - Cultural o social.
 - Administrativo público.
 - Servicios urbanos.
 - Cementerio.
 - Y similares a los anteriores.
- Equipamiento genérico: comprende aquellos terrenos destinados a equipamientos que aun no tienen establecido su uso específico, siendo posible destinarlos a alguno o algunos de los equipamientos anteriores y/o a espacios libres.

3.3. Sistema de ordenación

La edificación se ordenará de forma libre sobre las parcelas, atendiendo a su carácter singular.

3.4. Parcelación

No se establece una superficie mínima de parcela edificable.

En el caso de la ejecución de actuaciones vinculadas a la prestación e implantación de equipamientos de titularidad pública serán viables las divisiones de terrenos que tengan como objeto la división de los lotes necesarios para la implantación de dichos equipamientos.

3.5. Alineaciones y rasantes

No se fija una alineación determinada ni retranqueo obligatorio. De la ordenación no podrán resultar medianerías vistas, ya existentes o posibles de realizar en el propio equipamiento ni en las edificaciones colindantes.

3.6. Altura máxima

La altura máxima se establece en 8 y 11 m respectivamente, según sean dos o tres plantas, dependiendo de la zona de ordenanza particular donde se ubique, salvo que excepcionalmente, se justifique la necesidad de una altura mayor.

3.7. Fondo máximo

No se fija límite en cuanto al fondo máximo edificable.

3.8. Ocupación

No se establece un límite para la ocupación de las parcelas edificables.

3.9. Edificabilidad

Será la resultante de aplicar, en cada caso, la altura y fondo máximo permitido.

3.10. Condiciones de uso

En las parcelas destinadas a equipamientos es compatible la implantación de cualquiera de las categorías de los usos dotacionales definidos en esta ordenanza.

Igualmente será compatible con el uso de equipamiento en todas sus categorías, el uso de aparcamientos y espacios libres.

3.11. Cuerpos salientes.

1. Se admiten los cuerpos cerrados volados.
2. El vuelo máximo permitido será el definido en las ordenanzas generales en el artículo correspondiente. A este respecto, se tomará como ancho de calle el definido en los planos de Ordenación o en caso de ausencia, la distancia entre las alineaciones de las parcelas.
3. En los patios de manzana, se tomará como referencia el ancho del lado menor del patio.
4. Se permiten los balcones corridos.

4. Ordenanza Espacios Libres.

4.1. Ámbito de aplicación y objetivos.

Comprende parcelas cuya previsión de uso resulta ser dotacional para conseguir satisfacer a todo el conjunto urbano, con áreas de esparcimiento, ocio y reposo para la población, así como para mejorar sus condiciones ambientales.

4.2. Sistema de ordenación.

Sobre las parcelas, si existe, la edificación se situará de forma libre atendiendo a su carácter singular.

4.3. Altura máxima.

Para las edificaciones permitidas en los espacios libres el número máximo de plantas permitidas se establece en una (Planta Baja), sin limitación de altura máxima, que vendrá justificada por su uso.

4.4. Ocupación.

Se establece una ocupación máxima de 30 m² para instalaciones y/o construcciones necesarias para el correcto uso y funcionamiento del espacio libre (entre otras: casetas de mantenimiento, cuartos de instalaciones, aseos, kioscos, ambigús o similares).

4.5. Condiciones de uso.

Se admitirán parques, jardines, áreas de juego y recreo, y áreas peatonales. Asimismo, al servicio de dichos espacios de esparcimiento, se admitirán los usos y edificaciones siguientes:

- Instalaciones para actividades culturales y recreativas (barbacoas, merenderos).
- Instalaciones para comercio, en pequeñas construcciones (kioscos).
- Instalaciones deportivas al aire libre, y pequeñas construcciones vinculadas a ellos, tales como vestuarios o almacén.
- Aparcamientos públicos entre arbolado.
- O similares a los anteriores.

5. Cuadro de Condiciones Particulares de las Ordenanzas en Suelo Urbano.

El siguiente cuadro recoge a modo de resumen los parámetros generales de aplicación establecidos por las Ordenanzas de zona, no obstante, cada caso concreto deberá abordar el cumplimiento íntegro de las condiciones que cada Ordenanza establezca en función de sus condiciones concretas.

PARÁMETROS DE APLICACIÓN A LAS ORDENANZAS											
Zona	Superficie mínima de parcela (m²)			Fondo máximo	Separación linderos			Altura máxima y mínima		Usos	
					Calle	Fondo	Lateral	Nº de plantas/alturas máxima	Altura mínima		
	Ancho de calle										
	≤5,00	>5,00									
Ancho de calle (m)											
<9	9≤a<14	≥14									
CT	60,00	80,00	100,00	20,00m	No	No	No	PB+1 7,50m	PB+1+Ático 10,50m	PB	Art. 1.10
AD	75,00			20,00m (desde línea de edificación)	2,00m	Libre	Libre (a partir de la primera crujía o 3,00m desde línea de edificación).	PB+1 7,50m		PB	Art. 2.12 Art. 2.13