ADMINISTRACIÓN LOCAL

2944/26

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE ALMERÍA

E D I C T O

SECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Referencia: 2026/6111Y
Procedimiento: Ordenanzas

LA SRA. CONCEJAL DELEGADA DEL ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y FIESTAS MAYORES, Dª ELOÍSA MARÍA CABRERA CARMONA,

HACE SABER: Que por el Pleno del Ayuntamiento de Almería, en la sesión ordinaria celebrada el día **5 de octubre de 2026** se adoptó el siguiente acuerdo:

"8. GMU - PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.
Referencia: 2026/6111Y.

Resolución de alegaciones y aprobación definitiva de las Ordenanzas Municipales de Edificación".-

Se da cuenta del dictamen favorable de la Comisión Plenaria de Urbanismo y Servicios Municipales, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de septiembre de 2026, del siguiente tenor literal:

La CONCEJAL DELEGADA DEL ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y FIESTAS MAYORES, ELOÍSA MARÍA CABRERA CARMONA, tiene el honor de elevar a la Comisión Plenaria de Urbanismo y Servicios Municipales la siguiente propuesta de DICTAMEN:

PRIMERO: Resolver las alegaciones presentadas en el periodo de información pública, de conformidad con el informe técnico de fecha 22/09/2026 en el sentido siguiente:

1º. Alegación presentada por Joaquín Ángel Sierra Fernández (registro de entrada 2026007079 y fecha 20/05/2026). Solicita: Que se tengan en cuenta las siguientes alegaciones y se realice una nueva información al público.

- Adecuar los usos gobales y pormenorizados a los definidos en el Anexo del Reglamento General de la LISTA.
- Ajustar el art.2.2.- Tipos de obras de edificación al Anexo del Reglamento General de la LISTA.
- Excluir del art.2.107.- Condiciones Estéticas Singulares para los Núcleos Urbanos incluidos en el Parque Natural Cabo de Gata, el apartado F.
- Se modifique el art.2.41.- Entreplantas para que no se altere el aprovechamiento urbanístico.

Contestación: De conformidad con lo establecido en los arts.96 y 78.2.g) del Reglamento General de la LISTA, estas ordenanzas contienen las Normas Generales de Usos y Normas Generales de Edificación que serán de aplicación a todo el suelo urbano y a todos los instrumentos de ordenación urbanística detallada en desarrollo del Plan General.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almería, el PGOU98, contiene las referidas normas generales de usos y edificación en los Títulos V y VI de sus Normas Urbanísticas (NN.UU.), siendo la finalidad de este nuevo documento de Ordenanzas Municipales de Edificación extraer de estas NN.UU. los referidos Títulos V y VII al objeto de poder tener una mayor agilidad para modificar aspectos de su contenido conforme sea necesario, bien por actualizaciones consecuencia de otra normativa, criterios surgidos de otras necesidades sobrevenidas, etc.; pero sin perder por ahora la vinculación o dependencia que tienen del resto de Normas Urbanísticas del Plan General.

Las modificaciones ahora introducidas responden básicamente a adaptaciones o referencias a normativa técnica actualmente vigente como es el Código Técnico de Edificación, alternativas para la evacuación de humos y olores en casos excepcionales, condiciones para el uso de apartamentos turísticos, criterios en el programa de vivienda, etc.

Cualquier cambio de nomenclatura o criterio en estas ordenanzas que repercuta también en otras partes del resto del documento del vigente PGOU98 crearía discrepancias dentro del mismo. Es por ello, que se ha considerado oportuno no alterar su contenido en ese sentido hasta tanto no se proceda a la sustitución del vigente Plan General por los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística general conforme a la LISTA.

Será entonces en estos nuevos instrumentos (Plan General de Ordenación Municipal y especialmente, el Plan de Ordenación Urbana) donde se unifique en todas partes la nomenclatura de los usos o de los tipos de obras de edificación. Incluso se reubicarían en otro apartado, si se considera oportuno, las condiciones estéticas singulares para los núcleos urbanos del Parque Natural Cabo de Gata, o se establece un nuevo criterio para las entreplantas. En este momento, se considera más operativo no alterar parcialmente en el documento denominaciones y nomenclatura.

Conclusión: Se estima la alegación en el sentido del informe.

2º. Alegación presentada por Asociación Provincial de Empresarios de Hostelería de Almería (registro de entrada nº 2026008232 y fecha 08/06/2026). Solicita: Se permita la inclusión de excepciones a la prohibición general contenida en el art.1.29 para permitir la instalación de terrazas de hostelería en suelo de titularidad privada.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Contestación: La prohibición referida en el art.1.29, apartado 2.1.B) está prevista para el caso de suelo privado en un recinto también de uso privado. El caso más frecuente se trata de parcelas privadas con tipología de edificación plurifamiliar en bloque abierto que ocupa parcialmente la parcela, siendo el resto del suelo no ocupado por edificación espacios libres de uso privado.

Se considera que no es oportuno hacer compatible el uso de una actividad de terraza de hostelería en un espacio libre privado de parcela en la que su uso mayoritario es residencial plurifamiliar y dónde la planta baja en muchos casos tiene usos terciarios, entre los que se encuentra el hostelero en sus diferentes variantes (bares, cafeterías, restaurantes, etc.).

No está justificado que en un espacio libre comunitario de parcela privada se lleve a cabo una actividad privada que difícilmente no ocasione molestias a los residentes del edificio dado que inevitablemente, por su propia naturaleza es susceptible de generar ruidos incontrolados tales como voces, gritos, etc. En coherencia con los principios generales de la ordenación urbanística establecidos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), la ocupación del suelo debe basarse en el interés general y cualquier modificación que se realice debe basarse en la mejora del bienestar de la población. En este caso, no queda justificado.

En cualquier caso, para evitar alguna confusión en la interpretación de este artículo 1.29, se especifica que son suelos de uso privado y propiedad privada.

Conclusión: Se desestima la alegación en el sentido del informe.

3º. Alegación presentada por Colegio Oficial de Arquitectos de Almería (registro de entrada nº 2026008385 y fecha 09/06/2026) Solicita: Las alegaciones realizadas por el Colego de Arquitectos, se presentan tomando como base el texto de la Modificación las Ordenanzas, sobre dicho texto, se tachan, corrigen o propoinen en color rojo las alegaciones, se pueden distinguir las siguientes casuísticas; errores materiales en el texto donde se indica en color rojo el texto correcto, otro grupo de alegaciones, consiste en una mejora de la claridad del párrafo o sustitución del texto por cuadros aclaratorios, en otros casos se propone la remisión a las normas específicas en la materia y en otros casos asemejar nuevos usos o actividadaes que las normas no contemplabas.

Contestación: Se han fijado cinco bloques de criterios técnico-urbanísticos para evaluar las alegaciones presentadas:

• Bloque tipo 1 (errores materiales): Se estiman todas aquellas observaciones que detecten erratas tipográficas, fallos de concordancia numérica, contradicciones internas o fallos de cartografía/redacción que desvirtúen el sentido original de la norma.

• Bloque tipo 2 (mejora de redacción): Se estiman todas las propuestas técnico-formales dirigidas a reestructurar párrafos o sustituirlos por cuadros, de aquellos artículos que puedan generar confusión a a hora de su aplicación, donde se adapta a nueva redacción propuesta al comprobarse que simplifica la interpretación del precepto y agiliza la labor de los técnicos municipales sin alterar el contenido sustantivo de la ordenanza. Además se aceptan aquellas alegaciones en las que se proponen sinónimos cuya terminología es la que se recoge actualmente en las normas.

• Bloque tipo 3 (aclaración , incluisón de un uso o adaptar dimensiones): Se estiman aquellos casos, en los que la alegación propone que se solicita que nuevos usos o actividades surgidas desde la aprobación del PGOU, se asemejen a algun uso de los contemplados(entrenamiento deportivo), también se consideran estimables, aquellos casos que se suguiere que se adapten dimensiones o determinaciones que se consideran más adecuadas al momento actual, sin desvirtuar la normativa, como por ejemplo en uso campamento, establecer un ancho mínimo para las vías de 3,5m por las dimensiones de las autocaravanas.

• Bloque tipo 4 (cuando se solicita que se haga remisión a una norma que mantiene los estándares fijados por el Municipio): Se estiman aquellas alegaciones, que se valora que con la normativa estatal/autonómica sectorial, ya sea Código Técnico de la Edificación (CTE) u otra normativa, se alcanzan los estándares que requiere el municipio.

• Bloque tipo 5 (cuando se solicita que se haga remisión a una norma que minora los estándares fijados por el Municipio): Se desestiman cuando las Normas del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Almería establece determinaciones legítimamente más restrictivas en base al modelo de calidad que se estima adecuado para la ciudad, tipología edificatoria local y sostenibilidad ambiental.

Conclusión: Se estiman o desetiman las alegaciones en el sentido del informe.

4º. Alegación presentada por Asociación de Promotores-Constructores de Edificios de Asempal-Almería (registro de entrada nº 2026009265 y fecha 23/06/2026). Solicita: Que se tengan en cuenta las siguientes alegaciones:

- Que la aplicación de las Normas Generales de los Usos en los instrumentos de ordenación urbanística sea en aquellos cuya aprobación sea a partir de la entrada en vigor de estas ordenanzas.
- Que se modifiquen algunos aspectos del art.1.14.- Programa de Vivienda respecto a dimensiones mínimas y exigencias para piezas no habitables.
- Que se mantenga la redacción actual del art.1.17.- Accesos Comunes a las viviendas en lo que respecta a las dotaciones de ascensor establecidas en su apartado 3.
- Se propone una articulación menos rígida en lo que respecta a la dotación de aparcamientos en el uso residencial (art.1.18.- Dotación de Aparcamientos).
- Se modifique la redacción del último párrafo del art.1.61.- Plazas de Aparcamiento en el uso de Aparcamientos y Garajes.
- Que en la redacción del art.2.19.- Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios se permita la solución de pirámide invertida.
- Que se modifiquen algunos criterios del art.2.28.-Cómputo de Superficie Edificada.
- Modificar la redacción de los párrafos 2º y 3º del art.2.42.- Planta Baja por resultar confusa su redacción.
- Modificar la redacción del apartado 4 del art.2.92.- Escaleras.
- Modificar el art.2.121.- Cerramientos eliminando la expresión “como los terrenos que el Ayuntamiento disponga”.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Contestación:

◦ Los anteriores Títulos Quinto y Sexto de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU98 de Almería (ahora Títulos Primero y Segundo en las Ordenanzas Municipales de Edificación) siempre son y han sido de aplicación a todo el suelo urbano e instrumentos de desarrollo del Plan General, independientemente de que ahora se hayan extraído del propio PGOU para hacer más ágil su tramitación en caso de tener que ser modificado algunos de sus artículos por circunstancias en la mayoría de los casos sobrevenidas por nueva normativa técnica de obligado cumplimiento. De hecho, la mayoría de los instrumentos de desarrollo aprobados, en sus Normas Urbanísticas, en los que respecta a condiciones generales de usos y edificación, hacen remisión expresa a estos Títulos.

Con anterioridad a la redacción de estas ordenanzas ha habido varias modificaciones puntuales del vigente PGOU98 (por ejemplo, las M.P.Nº1, M.P.Nº57,M.P.º69, M.P.Nº80, etc.) cuyo objeto ha sido modificar varios artículos de estos Títulos de las Normas Urbanísticas del PGOU98 y no por ello, ha dejado de aplicarse a instrumentos de desarrollo anteriormente aprobados porque el contenido de los artículos que regulan no tienen que incidir en las condiciones particulares de edificación de las parcelas resultantes de la ordenación de cada ámbito (parcela mínima, número de plantas, edificabilidad, ocupación, separación a linderos, etc.).

◦ En lo que respecta a las modificaciones sugeridas en los artículos 1.14, 1.17, 1.18, 1.61, 2.28 y 2.92, se informa que no se considera oportuna su estimación por entender con carácter general que aunque las normas urbanísticas establezcan en algunos casos condiciones puntualmente algo más exigentes que otras normas, por un criterio de calidad añadida, se prefiere mantener las condiciones existentes y no ir en detrimento de sus valores.

◦ En lo que respecta al art.1.61.- Plazas de aparcamiento, se adjunta un croquis aclaratorio para su mejor interpretación, pero se considera que dadas las amplias dimensiones que actualmente tienen muchos vehículos, es necesario mantener las dimensiones mínimas establecidas.

◦ En lo que respecta al art.2.19.- Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios, si bien se puede considerar viable permitir soluciones que lleven a un modelo de „pirámide invertida“, se ha estimado oportuno que esta opción sea objeto de un análisis y estudio pormenorizado para establecer unos parámetros mínimos que garanticen condiciones de soleamiento y ventilación adecuadas para un nivel óptimo de calidad ambiental en todas las plantas del edificio (ejemplo distancia mínima en planta baja, longitud máxima de fachada, etc.).

Este análisis queda pendiente de realizarse para incorporar los parámetros oportunos en una siguiente innovación de estas Ordenanzas Municipales de Edificación, pues han de entenderse como un documento vivo susceptible de tener modificaciones para incorporar aspectos derivados de otras normativas o criterios sobrevenidos por nuevas necesidades de uso.

◦ En lo que respecta al art.2.121.- Cerramientos, se matiza en el artículo los casos en los que debe procederse al vallado especificado, y que responden a razones de salubridad, seguridad y ornato público.

Conclusión: Se estiman parcialmente las alegaciones en el sentido del informe.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente las “ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN”, documento redactado y firmado por FRANCISCO JAVIER GARRIDO JIMÉNEZ y EVA CRISTINA RODRÍGUEZ MARÍN con fecha 22/09/2026 y por ROCÍO PASTOR GRANADOS con fecha 23/09/2026.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo, así como el texto completo del Reglamento definitivamente aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia, no entrando en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo de quince días a que se refiere el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local (artículo 70.2 de la LRBRL).

CUARTO.- Publicar el anterior acuerdo, así como el documento del Reglamento, en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Almería.

QUINTO.- De conformidad con informe de Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda emitido con fecha 21/11/2025, una vez que entren en vigor las “ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN”, dejarán sin efecto las Normas Generales de los Usos y Edificación contenidas actualmente en los títulos V y VI respectivamente de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU-98 de Almería.

SEXTO.- Facultar a la Concejal Delegada de Urbanismo, Vivienda y Fiestas Mayores a la realización de los actos necesarios para la ejecución del presente acuerdo.

SÉPTIMO.- Dar traslado del presente acuerdo y del texto definitivo del Reglamento a la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.””

Sometido el asunto a votación los reunidos, **por mayoría** de 26 votos favorables (15 PP, 7 PSOE y 4 VOX), ningún voto en contra, y una abstención (1 Podemos- IU Los Verdes con Almería), de los 27 miembros presentes de los 27 que legalmente componen la Corporación, **ACUERDAN** aprobar dicho dictamen.-

ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO.- Normas generales de los usos
CAPÍTULO PRIMERO: APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS.
Artículo 1.1.- Aplicación.
Artículo 1.2.- Uso Global y Uso Pormenorizado.
Artículo 1.3.- Uso Prohibido.
Artículo 1.4.- Uso Público y Uso Privado.
Artículo 1.5.- Tipos de Usos.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS
Artículo 1.6.- Condiciones de los usos.
Artículo 1.7.- Usos en los Sótanos.
Artículo 1.8.- Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.
Artículo 1.9.- Dotación de Aparcamientos.
CAPÍTULO TERCERO: USO RESIDENCIAL
Artículo 1.10.- Definición y Usos Pormenorizados.
Artículo 1.11.- Aplicación.
Artículo 1.12.- Vivienda Exterior.
Artículo 1.13.- Viviendas Interiores.
Artículo 1.14.- Programa de la Vivienda.
Artículo 1.15.- Altura de los Techos.
Artículo 1.16.- Dimensiones de los Huecos de Paso.
Artículo 1.17.- Accesos Comunes a las Viviendas.
Artículo 1.18.- Dotación de Aparcamientos.
CAPÍTULO CUARTO: USO INDUSTRIAL.
Artículo 1.19.- Definición y Usos Pormenorizados.
Artículo 1.20.- Aplicación.
Sección Primera.- Condiciones de la Industria en General.
Artículo 1.21.- Aislamiento de las Construcciones.
Artículo 1.22.- Servicios de Aseo.
Artículo 1.23.- Circulación Interior.
Artículo 1.24.- Dotación de Aparcamientos.
Artículo 1.25.- Vertidos Industriales.
Sección Segunda.-Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales.
Artículo 1.26.- Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.
Artículo 1.27.- Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
Artículo 1.28.- Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.
CAPÍTULO QUINTO: USO CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS.
Artículo 1.29.- Definición y Usos Pormenorizados.
Artículo 1.30.- Aplicación.
Sección Primera: Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje.
Artículo 1.31.- Dimensiones.
Artículo 1.32.- Ascensores.
Artículo 1.33.- Aseos.
Artículo 1.34.- Aparcamientos.
Sección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.
Artículo 1.35.- Dimensiones.
Artículo 1.36.- Circulación Interior.
Artículo 1.37.- Escaleras.
Artículo 1.38.- Ascensores.
Artículo 1.39.- Altura Libre de Pisos.
Artículo 1.40.- Aseos.
Artículo 1.41.- Aparcamientos.
Artículo 1.42.- Ordenación de la Carga y Descarga.
Artículo 1.43.- Pasajes Comerciales.
Artículo 1.44.- Almacenaje de Productos Alimentarios.
Artículo 1.45.- Grandes Superficies Comerciales.
Sección Tercera: Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas.
Artículo 1.46.- Dimensiones.
Artículo 1.47.- Accesos Interiores.
Artículo 1.48.- Escaleras.
Artículo 1.49.- Ascensores.
Artículo 1.50.- Altura Libre de Pisos.
Artículo 1.51.- Aseos.
Artículo 1.52.- Aparcamientos.
Artículo 1.53.- Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.
Sección Cuarta: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Campamento.
Artículo 1.54.- Emplazamiento.
Artículo 1.55.- Capacidad de Acogida.
Artículo 1.56.- Aparcamiento y Viario Interior.
Artículo 1.57.- Instalaciones y Servicios.
Artículo 1.58.- Zonificación y Diseño.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Sección Quinta: Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento.
Subsección Primera: Aparcamiento.
Artículo 1.59.- Dotación de Aparcamiento.
Artículo 1.60.- Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.
Artículo 1.61.- Plaza de Aparcamiento.
Artículo 1.62.- Aparcamientos en Espacios Libres.
Subsección Segunda: Garajes.
Artículo 1.63.- Emplazamiento.
Artículo 1.64.- Acceso a los Garajes.
Artículo 1.65.- Altura Libre de Garajes.
Artículo 1.66.- Escaleras en los Garajes.
Artículo 1.67.- Ventilación de Garajes.
Artículo 1.68.- Cubierta de Garaje.
Artículo 1.69.- Utilización de los Garajes.
Artículo 1.70.- Desagües.
Artículo 1.71.- Prevención de Incendios.
Subsección Tercera: Aparcamientos Públicos.
Artículo 1.72.- Establecimiento de Aparcamientos Públicos.
Artículo 1.73.- Accesos.
Artículo 1.74.- Plaza de Aparcamiento.
Artículo 1.75.- Altura Libre de Piso.
Artículo 1.76.- Edificación Bajo Espacios Públicos.
Artículo 1.77.- Aparcamientos en Superficie.
Sección Sexta: Agrupaciones Terciarias.
Artículo 1.78.- Agrupaciones Terciarias.
CAPÍTULO SEXTO: USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS.
Artículo 1.79.- Definición y Usos Pormenorizados.
Artículo 1.80.- Aplicación.
Artículo 1.81.- Compatibilidad de Usos.
Artículo 1.82.- Sustitución de Usos Dotacionales.
Artículo 1.83.- Calificación de Servicios de Interés Público y Social.
Artículo 1.84.- Edificaciones Especiales.
Artículo 1.85.- Edificabilidad de los usos dotacionales privados.
Artículo 1.86.- Plazas de Aparcamiento, y Superficie de Carga y Descarga.
Sección Primera: Condiciones Particulares de los Distintos usos pormenorizados.
Artículo 1.87.- Condiciones Particulares del Uso Docente.
Artículo 1.88.- Condiciones Particulares del Uso Deportivo.
Artículo 1.89.- Condiciones Particulares del Uso Servicios de Interés Público y Social.
Artículo 1.90.- Condiciones Particulares del Uso, defensa y Cárceles.
CAPÍTULO SÉPTIMO.- USO ESPACIOS LIBRES.
Artículo 1.91.- Definición y Usos Pormenorizados.
Sección Primera: Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados.
Artículo 1.92.- Condiciones Particulares de las Zonas Verdes o Jardines.
Artículo 1.93.- Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parque Central.
Artículo 1.94.- Condiciones Particulares del uso Pormenorizado Parque Suburbano.
Artículo 1.95.- Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Áreas de Ocio.
Artículo 1.96.- Condiciones Particulares del uso Pormenorizado Parque Periurbano.
CAPÍTULO OCTAVO: USO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.
Artículo 1.97.- Definición y Usos Pormenorizados.
Artículo 1.98.- Aplicación.
Sección Primera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario.
Artículo 1.99.- Sendas Públicas para los Peatones.
Artículo 1.100.- Jerarquización de la Red Viaria.
Artículo 1.101.- Características Generales del Viario.
Artículo 1.102.- Calles Compartidas.
Artículo 1.103.- Vías para Bicicletas.
Artículo 1.104.- Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes y Productos Petrolíferos.
Artículo 1.105.- Franjas de Reserva.
Sección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Estaciones de Autobuses y Centros de Transporte.
Artículo 1.106.- Condiciones de Uso.
Artículo 1.107.- Aplicación.
Artículo 1.108.- Condiciones de Edificación
Artículo 1.109.- Condiciones de Diseño.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Sección Tercera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Intercambiadores de Transporte.
Artículo 1.110.- Aplicación.
Artículo 1.111.- Condiciones de Desarrollo y Licencia de Obra.
Artículo 1.112.- Condiciones de Diseño
Sección Cuarta: Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Ferroviario.
Artículo 1.113.- Condiciones de Desarrollo.
Artículo 1.114.- Condiciones Generales de Diseño.
Artículo 1.115.- Servidumbre de las Ordenaciones Colindantes.
Artículo 1.116.- Condiciones de la Zona de Vías.
Artículo 1.117.- Condiciones de la Zona Ferroviaria.
Artículo 1.118.- Condiciones de la Zona de Servicio Ferroviario.
Artículo 1.119.- Aparcamiento.
Sección Quinta: Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Aeroportuario.
Artículo 1.120.- Aplicación.
Artículo 1.121.- Condiciones de Diseño.
Artículo 1.122.- Servidumbres Aeronáuticas.
Artículo 1.123.- Aparcamiento.
Sección Sexta: Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Portuario.
Artículo 1.124.- Aplicación.
Artículo 1.125.- Plan Especial del Puerto de Almería.
Sección Séptima: Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas.
Artículo 1.126.- Desarrollo.
Artículo 1.127.- Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.
Artículo 1.128.- Condiciones Específicas de las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.
CAPÍTULO NOVENO: USO AGROPECUARIO.
Artículo 1.129.- Definición y Regularización.

TÍTULO SEGUNDO.- Normas generales de edificación

TÍTULO SEXTO: Normas generales de edificación
CAPÍTULO PRIMERO: APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.
Artículo 2.1.- Aplicación.
Artículo 2.2.- Tipos de Obras de Edificación.
Artículo 2.3.- Condiciones de la Edificación.
CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE LA PARCELA.
Artículo 2.4.- Definición.
Artículo 2.5.- Aplicación.
Artículo 2.2.- Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.
Artículo 2.7.- Relación entre Edificación y Parcela.
Artículo 2.8.- Segregación y Agregación de Parcelas. Edificación en parcelas de dimensiones y/o superficie inferiores a la mínima.
Artículo 2.9.- Definición e Identificación de las Parcelas.
Artículo 2.10.- Condiciones para la Edificación de una Parcela.
CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.
Sección Primera: Definición y Aplicación.
Artículo 2.11.- Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.
Artículo 2.12.- Aplicación.
Sección Segunda: Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.
Artículo 2.13.- Alineación Exterior.
Artículo 2.14.- Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.
Artículo 2.15.- Fachada y Medianería.
Artículo 2.16.- Alineación Virtual.
Artículo 2.17.- Separación a Linderos.
Artículo 2.18.- Retranqueos.
Artículo 2.19.- Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.
Artículo 2.20.- Área de Movimiento de la Edificación.
Artículo 2.21.- Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.
Sección Tercera: Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación.
Artículo 2.22.- Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.
Artículo 2.23.- Superficie Ocupable.
Artículo 2.24.- Ocupación Bajo Rasante.
Artículo 2.25.- Superficie Libre de Parcela.
Artículo 2.26.- Construcciones Auxiliares.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Sección Cuarta: Condiciones de Edificabilidad.
Artículo 2.27.- Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.
Artículo 2.28.- Cómputo de la Superficie Edificada.
Artículo 2.29.- Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.
Sección Quinta: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.
Artículo 2.30.- Sólido Capaz.
Artículo 2.31.- Altura del Edificio.
Artículo 2.32.- Altura Máxima.
Artículo 2.33.- Consideración de la Condición de Altura.
Artículo 2.34.- Ancho de Vial.
Artículo 2.35.- Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.
Artículo 2.36.- Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.
Artículo 2.37.- Altura de las Edificaciones.
Artículo 2.38.- Plantas.
Artículo 2.39.- Altura Libre y Cota de Planta Piso.
Artículo 2.40.- Sótanos.
Artículo 2.41.- Entreplantas.
Artículo 2.42.- Planta Baja.
Artículo 2.43.- Planta Piso.
Artículo 2.44.- Áticos y Plantas Bajo Cubierta.
Artículo 2.45.- Patios.
Artículo 2.46.- Anchura de Patios.
Artículo 2.47.- Medición de la Altura de los Patios.
Artículo 2.48.- Dimensión de los Patios de Parcela.
Artículo 2.49.- Patios Abiertos a fachada.
Artículo 2.50.- Dimensión de los Patios Ingleses.
Artículo 2.51.- Cota de Pavimento.
Artículo 2.52.- Acceso a Patio.
Artículo 2.53.- Construcciones en los Patios.
Artículo 2.54.- Cubrición de Patios.
Artículo 2.55.- Régimen de Mancomunidad de Patios.
CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.
Artículo 2.56.- Definición.
Artículo 2.57.- Aplicación.
Sección Primera: Condiciones de Calidad.
Artículo 2.58.- Calidad de las Construcciones.
Artículo 2.59.- Condiciones de Ahorro de energía y salubridad.
Sección Segunda: Condiciones Higiénicas de los Locales.
Artículo 2.60.- Local.
Artículo 2.61.- Local Exterior.
Artículo 2.62.- Piezas Habitables.
Artículo 2.63.- Piezas Habitables en Plantas Sótano.
Artículo 2.64.- Ventilación e iluminación.
Artículo 2.65.- Oscurecimiento de las Piezas Habitables.
CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.
Artículo 2.66.- Definición.
Artículo 2.67.- Aplicación.
Sección Primera: Dotación de Agua.
Artículo 2.68.- Dotación de Agua Potable.
Artículo 2.69.- Dotación de Agua Caliente.
Artículo 2.70.- Energía Eléctrica.
Artículo 2.71.- Gas Energético.
Artículo 2.72.- Combustibles líquidos.
Artículo 2.73.- Combustibles Sólidos.
Artículo 2.74.- Energías Alternativas.
Artículo 2.75.- Cuartos de Calderas.
Sección Segunda: Dotaciones de Comunicación.
Artículo 2.76.- Telefonía.
Artículo 2.77.- Radio y Televisión.
Artículo 2.78.- Servicios Postales.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Sección Tercera: Servicios de Evacuación.
Artículo 2.79.- Evacuación de Aguas Pluviales.
Artículo 2.80.- Evacuación de Aguas Residuales.
Artículo 2.81.- Evacuación de Humos.
Artículo 2.82.- Evacuación de Residuos Sólidos.
Sección Cuarta: Instalaciones de Confort.
Artículo 2.83.- Instalaciones de climatización y ventilación
Artículo 2.84.- Aparatos Elevadores.
CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.
Artículo 2.85.- Definición.
Artículo 2.86.- Aplicación.
Artículo 2.87.- Accesos a las Edificaciones.
Artículo 2.88.- Visibilidad del Exterior.
Artículo 2.89.- Señalización en los Edificios.
Artículo 2.90.- Puerta de Acceso.
Artículo 2.91.- Circulación Interior.
Artículo 2.92.- Escaleras.
Artículo 2.93.- Rampas.
Artículo 2.94.- Accesibilidad.
Artículo 2.95.- Prevención de Incendios.
Artículo 2.96.- Prevención contra el Rayo.
Artículo 2.97.- Prevención de las Caídas.
CAPÍTULO SÉPTIMO: CONDICIONES AMBIENTALES.
Artículo 2.98.- Definición.
Artículo 2.99.- Aplicación.
Artículo 2.100.- Compatibilidad de Actividades.
Artículo 2.101.- Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica.
Artículo 2.102.- Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.
CAPÍTULO OCTAVO: CONDICIONES DE ESTÉTICA.
Artículo 2.103.- Definición.
Artículo 2.104.- Aplicación.
Artículo 2.105.- Armonización de las Construcciones con su Entorno.
Artículo 2.106.- Protección de los Ambientes Urbanos.
Artículo 2.107.- Condiciones Estéticas Singulares para los Núcleos Urbanos incluidos en el Parque Natural Cabo de Gata.
1. Condiciones de composición.
2. Condiciones de estética: materiales de acabado.
Artículo 2.108.- Fachadas.
Artículo 2.109.- Tratamiento de las Plantas Bajas.
Artículo 2.110.- Materiales de Fachada.
Artículo 2.111.- Modificación de Fachadas.
Artículo 2.112.- Soportales.
Artículo 2.113.- Plantas Bajas Porticadas.
Artículo 2.114.-Fachadas Ciegas.
Artículo 2.115.- Instalaciones en la Fachada.
Artículo 2.116.- Cuerpos Salientes.
Artículo 2.117.- Elementos Salientes.
Artículo 2.118.- Elementos Salientes no Permanentes.
Artículo 2.119.- Portadas y Escaparates.
Artículo 2.120.- Medianerías.
Artículo 2.121.- Cerramientos.
Artículo 2.122.- Protección del Arbolado.
Artículo 2.123.- Consideración del Entorno.
Artículo 2.124.- Urbanización y Ajardinamiento de los Patios de Manzana.
Artículo 2.125.- Publicidad exterior.
Artículo 2.126.- Marquesinas.
Artículo 2.127.- Portadas, escaparates y vitrinas.
Artículo 2.128.- Toldos.
Artículo 2.129.- Muestras.
Artículo 2.130.- Banderines.
Artículo 2.131.- Otros elementos publicitarios.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

TÍTULO PRIMERO.- NORMAS GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO PRIMERO: APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS.

Artículo 1.1.- Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y se ajustarán a ella todos los instrumentos de ordenación urbanística que desarrollen el planeamiento general.

2. Los usos en el suelo rústico se regularán por las disposiciones recogidas en las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes ni a aquellos usos que no existan en la actualidad, pero se compruebe su existencia legal anterior, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

Artículo 1.2.- Uso Global y Uso Pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquel que el planeamiento general asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector siendo susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio planeamiento general o por el planeamiento detallado. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles. Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio planeamiento general, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con este. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder este ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquel que el planeamiento general o detallado asigna a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:

a. Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.

b. Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

4. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a. Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

4. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

5. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Artículo 1.3.- Uso Prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el planeamiento general o detallado por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona.

b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Artículo 1.4.- Uso Público y Uso Privado.

1. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

2. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 1.5.- Tipos de Usos.

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
1. Residencial	1.1. Vivienda unifamiliar		
	1.2. Vivienda bifamiliar		
	1.3. Vivienda colectiva		
2. Industrial	2.1. Industria no compatible con el territorio del municipio		
	2.2. Industria no compatible con el medio urbano		
	2.3. Industria convencional y almacenamiento		
	2.4. Talleres artesanales y pequeña industria		
	2.5. Talleres de mantenimiento del automóvil		

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
3. Centros y servicios terciarios	3.1. Centros terciarios	3.1.1 Hospedaje	
		3.1.2. Comercio	3.1.2.1. Local comercial
			3.1.2.2. Agrupación comercial
			3.1.2.3. Grandes superficies
		3.1.3. Oficinas	
	3.2. Servicios terciarios	3.2.1. Campamentos	
		3.2.2. Aparcamientos y garajes	3.2.2.1. Garajes privados
			3.2.2.2. Aparcamientos públicos
4. Dotacional y servicios públicos	4.1. Dotaciones	4.1.1. Docente	
		4.1.2. Deportivo	
		4.1.3. Servicios de interés público	4.1.3.1. Sanitario
			4.1.3.2. Asistencial
			4.1.3.3. Cultural
			4.1.3.4. Administrativo público
			4.1.3.5. Mercados de abastos
			4.1.3.2. Servicios urbanos
			4.1.3.7. Religioso
	4.2. Servicios públicos	4.2.1. Defensa y cárceles	
		4.2.2. Cementerio	
5. Espacios libres	5.1. Zonas verdes o jardines		
	5.2. Parques	5.2.1. Parques centrales	
		5.2.2. Parques suburbanos	
6. Transportes e infraestructuras urbanas básicos	6.1. Viario		
	6.2. Estaciones de autobuses y centros de transporte		
	6.3. Intercambiadores de transporte		
	6.4. Ferroviario		
	6.5. Aeroportuario		
	6.6. Portuario		
	6.7. Infraestructuras urbanas básicas		
7. Agropecuario			

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Artículo 1.6.- Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

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

3. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal *y* autonómica que les fuera de aplicación.

4. Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en esta Ordenanza.

Artículo 1.7.- Usos en los Sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

a. Las instalaciones al servicio de la edificación.

b. Aparcamientos y garajes.

c. Usos no residenciales cuyas características permitan su implantación en sótano.

Artículo 1.8.- Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Artículo 1.9.- Dotación de Aparcamientos.

1. Las edificaciones se dotarán de plazas de aparcamientos en la cantidad y condiciones que se establecen en esta Ordenanza y en las Ordenanzas de Zona, excepto que la superficie de la parcela sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados o esté situada en una calle de menos de seis (6) metros de anchura.

2. El Ayuntamiento de Almería podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

CAPÍTULO TERCERO: USO RESIDENCIAL

Artículo 1.10.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.

b. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.

c. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

Artículo 1.11.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

a. En las obras de nueva edificación.

b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.

c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 1.12.-Vivienda Exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en esta Ordenanza y, al menos los huecos de dos piezas habitables o sólo el de la pieza que constituye el estar- comedor recaerán sobre calle, espacio libre público o patios vivideros. No se admiten piezas habitables donde sólo se disponga de huecos de iluminación cenital.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable en planta sótano.

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

Artículo 1.13.- Viviendas Interiores.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, en caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Artículo 1.14.-Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo (compuesto de bañera o ducha, lavabo e inodoro), y un dormitorio principal o doble de 12 m^2 útiles. En viviendas de más de 70 m² útiles, existirán, al menos, dos cuartos de aseo, y como mínimo, uno de ellos será completo y el otro con lavabo e inodoro. Así mismo se garantizará, en el interior de la vivienda o en la totalidad del edificio la posibilidad del tendido de ropa no visible desde lugares públicos y en espacio en contacto directo con exterior (bien en azoteas, bien en lavaderos con celosía, hueco sin carpintería, etc.).

En toda vivienda la superficie útil mínima de la superficie de la sala de estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E+C+K) será, en función del número de dormitorios, la siguiente:

Viviendas de	E (m^2)	E+C+K (m^2)
Un dormitorio	14	20
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	24
Cuatro dormitorios	20	24
Por cada dormitorio adicional	+4	+4

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a los treinta y cinco (35) metros cuadrados en caso de componerse con una única pieza (con función de dormitorio más salón más cocina) más baño (este último aparte de los 35 m^2 útiles); en caso de ser con piezas separadas, la composición mínima será de salón cocina (mínimo 20 m^2) más dormitorio (mínimo 12 m^2) más baño. La superficie útil no será superior a los sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Tres (3) apartamentos equivalen a dos (2) viviendas a efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijadas en las fichas de Planeamiento de Desarrollo.

3. Las piezas de las viviendas no acogidas a régimen de promoción pública o de protección oficial cumplirán las condiciones superficiales mínimas de este último o de la normativa que las supliere.

En las diferentes piezas se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo que será de: 3 m. en la estancia, 2,50 m. en el comedor, 1,60 m. en la cocina, 2,50 m. en el dormitorio principal o doble y 1,80 m. en los dormitorios sencillos.

En los casos en que la cocina se incorpore al salón, al comedor o al salón-comedor, la distancia perpendicular del parámetro más profundo de la cocina respecto a fachada en la que se ubique el hueco de ventilación e iluminación no será superior a 8 m; en esos casos la cocina tendrá comunicación permanente con la estancia a la que se incorpore con hueco abierto (sin carpintería) de al menos 2 m^2.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

En los apartamentos descritos en el apartado 2, cuando sean de una única pieza, la distancia perpendicular del paramento más profundo del espacio habitable respecto a la fachada en la que se ubique el hueco de ventilación e iluminación no será superior a ocho (8) metros.

4. En el interior de la vivienda la dimensión libre mínima de pasillos y escaleras será de 0.85 m.

5. Se admiten piezas no habitables en el interior de las viviendas ubicadas en edificios bifamiliares o plurifamiliares, con las limitaciones que se indican a continuación:

a) No se admiten en aquellas viviendas o apartamentos en los que el estar-comedor-cocina-dormitorio se configuran en una única pieza.

b) La dimensión máxima de cada pieza no habitable será de $6m^2$, a excepción de los vestidores con acceso desde el dormitorio.

6. En los sótanos de viviendas unifamiliares no se establece dimensión máxima de pieza no habitable siempre que se configure en un único espacio.

7. En el interior de la vivienda, como máximo, se podrá disponer de una pieza no habitable por cada dos dormitorios independientes, a excepción de los vestidores con acceso exclusivo desde el dormitorio. Los trasteros y despensas que no den a patio o espacio público, deberán contar con ventilación forzada.

Artículo 1.15.- Altura de los Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos cincuenta (250) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 1.16.- Dimensiones de los Huecos de Paso.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para cuartos de aseo y de setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas, sin perjuicio de las normas nacionales y autonómicas sobre accesibilidad.

Artículo 1.17.- Accesos Comunes a las Viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes. En el caso de cambios de uso en planta baja, si existe imposibilidad de acceso a la vivienda a través de zonas comunes, se permitirá el acceso directo desde la vía pública salvo prohibición por la ordenanza de zona.

2. El acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones establecidas por la normativa vigente aplicable en materia de seguridad de contra incendios, de seguridad de utilización y de accesibilidad.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligada la dotación de ascensores o aparatos elevadores, se instalará al menos un ascensor cuando el número de viviendas sea igual o menor de veinticinco (25), dos (2) ascensores entre veintiséis (26) y cincuenta (50) viviendas, tres (3) ascensores entre cincuenta y una (51) y setenta y cinco (75) viviendas, y así sucesivamente.

Cuando el número de plantas servidas sea igual o superior a ocho (8) se instalarán al menos dos (2) ascensores si el número de viviendas es superior a dieciséis (16) viviendas.

Artículo 1.18.- Dotación de Aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, excluidos los locales comerciales en planta baja.

Los edificios de viviendas de protección oficial de promoción pública directa podrán carecer de aparcamiento dentro de la parcela, siempre que se garantice su existencia en el viario del entorno.

CAPÍTULO CUARTO: USO INDUSTRIAL.

Artículo 1.19.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

I. Industria convencional y almacenamiento, que comprende todas las actividades incluidas en la definición de industria o uso industrial, que no estén encuadradas en alguna de las categorías siguientes.

II. Industria no compatible con el modelo territorial del municipio de Almería, que incluye las siguientes actividades:

1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 MW, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.

3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

4. Plantas siderúrgicas integrales.

5. Instalaciones químicas integradas.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

III. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Almería, que incluye las siguientes actividades:

1. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.
2. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de mas de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de mas de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilizaciones de amiantos, una utilización de mas de 200 toneladas por año.
3. Instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
4. Plantas de fabricación de los aglomerantes hidráulicos.
5. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
6. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
7. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
8. Fabricación de aglomerados asfálticos.
9. Coquerías.
10. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m^2, superior a 200.
11. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
12. Instalaciones de fabricación de explosivos.
13. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
14. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 MW.
15. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 6 del apartado anterior.

IV. Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las siguientes actividades:

1. Talleres de reparaciones eléctricas.
2. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
3. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.
4. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
5. Los pequeños obradores con equipos térmicos eléctricos cerrados, sin procesos de fritura ni parrilla, y cuya potencia útil térmica total instalada del horno o suma de ellos sea menor o igual a 4 kw serán compatibles con el uso terciario.

V. Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las siguientes actividades:

1. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
2. Lavado y engrase de vehículos a motor.

Artículo 1.20.- Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:

a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.

b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.

c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presente Ordenanza, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

Sección Primera.- Condiciones de la Industria en General.

Artículo 1.21.- Aislamiento de las Construcciones.

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

Artículo 1.22.- Servicios de Aseo.

1. Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales contarán con aseo provisto al menos de inodoro y lavabo, debiendo contar con ducha cuando las características de la actividad lo requiera.
2. Por cada veinte (20) trabajadores o fracción, dispondrán de un aseo independiente para cada sexo.

En locales que alberguen no más de diez (10) trabajadores, no será obligatorio contar con aseos independientes para cada sexo.

Artículo 1.23.- Circulación Interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.
2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Artículo 1.24.- Dotación de Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Artículo 1.25.- Vertidos Industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Sección Segunda.- Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales.

Artículo 1.26.- Condiciones de la Industria convencional y Almacenamiento

Las actividades incluidas en el uso industria convencional y almacenamiento solo podrán ubicarse en zonas calificadas como Industrial por el planeamiento y cuando el uso determinado o permitido en la subzona lo autorice.

Artículo 1.27.- Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado, talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una de menor superficie.

c. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas y literarias.

Artículo 1.28.- Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una menor superficie.

CAPÍTULO QUINTO: USO CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 1.29.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centro y servicios terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

2.1. Uso pormenorizado Centros Terciarios, que tiene las siguientes categorías y subcategorías:

A) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

B) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, a prestar servicios a los particulares o actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos.

Se prohíbe el uso con carácter permanente de hostelería y de ocio y esparcimiento en terrazas o espacios libres descubiertos o al aire libre de uso y titularidad privada vinculados a los establecimientos públicos que se ubiquen en edificios de uso predominante residencial o colinden con viviendas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes subcategorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

b) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta

Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

D) Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

2.2. Uso pormenorizado Servicios Terciarios, que tiene las siguientes categorías y subcategorías:

E) Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

F) Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados o no, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos subcategorías

-Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.

-Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

Artículo 1.30.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

a. Íntegramente en las obras de nueva edificación.

b. En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante del objetivos de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

Sección Primera: Condiciones Particulares del uso Hospedaje.

Artículo 1.31.- Dimensiones.

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares.

2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en esta Ordenanza para las viviendas familiares.

3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial; las dimensiones libres de pasillos y escaleras no serán inferiores a ciento veinte (120) cm.

4. En todo caso, los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

5. Los apartamentos turísticos cumplirán las condiciones establecidas para el uso residencial vivienda y las condiciones generales de esta Ordenanza que sean de aplicación para el uso residencial vivienda.

Artículo 1.32.- Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de ascensor. Salvo exigencias mayores por aplicación de normativa vigente en cada momento, tanto de accesibilidad como de otra materia, el número de ascensores necesarios vendrá determinado por la siguiente fórmula, que considera el tiempo máximo de espera con el edificio lleno (5 minutos en edificios hasta 6 plantas y 8 minutos en adelante), el tiempo de un recorrido (altura entre velocidad) y el número de viajes (ocupantes totales del edificio, entre número de personas por cabina):

$$n = te \times (h/v) \times (N / p)$$

donde:

n = número mínimo de ascensores, redondeando siempre por exceso (ej. 1,1, obliga a 2, etc.)

te (hasta 6 plantas) = 0,003

te (más 6 plantas) = 0,002

h = recorrido en metros del ascensor

v = velocidad del ascensor en metros por segundo

N = número total de personas que se presumen en el edificio: 30 m2/persona

p = número de personas que pueden ocupar la cabina.

Dichos ascensores cumplirán los requisitos sobre accesibilidad vigentes.

Artículo 1.33.- Aseos.

En los espacios y zonas comunes o de utilización colectiva o pública, se dispondrá la siguiente dotación mínima de aseos:

Hasta 100 m² útiles	1 inodoro, 1 lavabo	Puede ser compartido
Hasta 300 m² útiles	1 inodoro, 1 lavabo	Por cada sexo en aseos separados
Hasta 600 m² útiles	2 inodoro, 2 lavabos	Por cada sexo en aseos separados
Hasta 1000 m² útiles	3 inodoro, 3 lavabos	Por cada sexo en aseos separados
A partir de 1000 m² útiles, cada 500 m² útiles adicionales se añadirá un retrete y un lavabo para cada sexo		

Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones de accesibilidad al respecto en la normativa vigente.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados útiles adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados útiles, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados útiles adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados útiles, un lavabo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones de accesibilidad establecidas al respecto en la normativa vigente.

A los efectos de computar la superficie útil total, se excluye la superficie ocupada por los espacios destinados exclusivamente a almacén, a habitaciones o dormitorios, a aseos públicos o privados, vestuarios y cuartos de instalaciones.

Artículo 1.34.- Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Sección Segunda: Condiciones Particulares del uso Comercio.

Artículo 1.35.- Superficie útil de exposición y venta al público.

1. La superficie útil de exposición y venta al público es la superficie útil total, 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 los consumidores para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta de acceso al establecimiento y no se incluirá en el mismo la superficie ocupada por el mobiliario fijo inherente a la propia actividad.

2. Para calcular esta superficie no se considerarán los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial, a aseos públicos o privados, duchas, vestuarios, etc. En los establecimientos de jardinería no computará la superficie destinada a la producción de plantas para su venta posterior en viveros.

3. Se excluirá del cálculo de esta superficie la destinada a otros usos pormenorizados del uso terciario ubicadas dentro del espacio o edificio destinado a uso pormenorizado comercio.

4. En las agrupaciones de locales comerciales 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.

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

Artículo 1.36.- Circulación Interior.

1. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles tendrán el ancho mínimo que establezca la normativa vigente en materia de accesibilidad y seguridad; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos, que garantizarán el acceso a las zonas comunes de las personas con movilidad reducida.

2. En agrupaciones comerciales, centros comerciales y grandes superficies comerciales los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

Artículo 1.37.- Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con el ancho mínimo que establezca la normativa vigente en materia de accesibilidad y seguridad. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 1.38.- Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de ascensor. Salvo exigencias mayores por aplicación de normativa vigente en cada momento, tanto de accesibilidad como de otra materia, el número de ascensores necesarios vendrá determinado por la siguiente fórmula, que considera el tiempo máximo de espera con el edificio lleno (5 minutos en edificios hasta 6 plantas y 8 minutos en adelante), el tiempo de un recorrido (altura entre velocidad) y el número de viajes (ocupantes totales del edificio, entre número de personas por cabina):

$$n = te \times (h/v) \times (N / p)$$

donde:

n = número mínimo de ascensores, redondeando siempre por exceso (ej. 1,1, obliga a 2, etc.)

te (hasta 6 plantas) = 0,003

te (más 6 plantas) = 0,002

h = recorrido en metros del ascensor

v = velocidad del ascensor en metros por segundo

N = número total de personas que se presumen en el edificio: 20 m^2/persona

p = número de personas que pueden ocupar la cabina.

Dichos ascensores cumplirán los requisitos sobre accesibilidad vigentes.

Artículo 1.39.- Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas, así como en los locales con superficie útil de exposición y venta inferior a cien metros cuadrados situados en planta baja de edificios construidos antes de la entrada en vigor del PGOU-98. En las entreplantas, el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de la entreplanta.

Artículo 1.40.- Aseos.

1. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de locales, para lo cual dispondrán de vestíbulo o espacio de aislamiento, salvo en los locales con superficie útil de exposición y venta inferior a cien metros cuadrados situados en planta baja de edificios construidos antes de la entrada en vigor del PGOU-98.

2. Para el cálculo de la dotación de aseos se establece que la superficie útil total será la suma de:

a) La superficie útil de exposición y venta al público del uso comercial definida en el artículo 1.35

b) La superficie útil del uso oficinas incluidas junto al anterior uso comercial.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

c) En establecimientos de hostelería se excluye la superficie ocupada por almacén, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones.

3. Los establecimientos comerciales no destinados a espectáculos públicos y actividades recreativas dispondrán como mínimo de la dotación de aseos siguiente, según superficie útil total:

Hasta 100 m² útiles	1 inodoro, 1 lavabo	Puede ser compartido
Hasta 300 m² útiles	1 inodoro, 1 lavabo	Por cada sexo en aseos separados
Hasta 600 m² útiles	2 inodoro, 2 lavabos	Por cada sexo en aseos separados
Hasta 1000 m² útiles	3 inodoro, 3 lavabos	Por cada sexo en aseos separados
A partir de 1000 m² útiles, cada 500 m² útiles adicionales se añadirá un retrete y un lavabo para cada sexo		
A partir de 3000 m² útiles, cada 1000 m² útiles adicionales se añadirá un retrete y un lavabo para cada sexo		

4. A partir de 200 m^2 de superficie útil de local comercial destinada a ventas, será obligatorio disponer de aseos para el público. Para locales comerciales destinados a prestación de servicios será obligatorio disponer al menos un aseo de uso público por cada 200 m² o fracción.

5. Los establecimientos de destinados a espectáculos públicos y actividades recreativas dispondrán como mínimo de la siguiente dotación de aseos, según la superficie útil total:

Hasta 50 m² útiles	1 inodoro, 1 lavabo	Puede ser compartido
Hasta 100 m² útiles	1 inodoro, 1 lavabo	Por cada sexo en aseos separados
Hasta 300 m² útiles	2 inodoro, 2 lavabos	Por cada sexo en aseos separados
A partir de 300 m² útiles, cada 200 m² útiles adicionales se añadirá un retrete y un lavabo para cada sexo		

6. En establecimientos con una proporción elevada de sala de ventas no ocupada por personas, tales como venta al por menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria de envergadura y muebles, se establecen las siguientes condiciones especiales:

a) Si la superficie útil total St < 200 m^2, un solo aseo para ambos sexos compuesto por un retrete y un lavabo.

b) Si la superficie útil total 200 m^2 ≤ St < 400 m^2, un aseo diferente para cada sexo compuesto (cada aseo) por un retrete y un lavabo.

c) Para superficies útiles totales mayores de 400 m^2 se procederá de igual forma, incrementado la dotación de retretes y lavabos de cada aseo con un retrete y un lavabo más por cada incremento de 500 m^2.

Los aseos de las agrupaciones comerciales y de las grandes superficies minoristas podrán centralizarse por módulos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes.

Artículo 1.41.- Aparcamientos.

1. Cuando el uso comercial sea el uso implantado, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b) definidas en el artículo 1.29 apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

Artículo 1.42.- Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 1.43.- Pasajes Comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Artículo 1.44.- Almacenaje de Productos Alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos. La superficie del almacén será, al menos, equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de venta destinada a estas mercancías, con una dimensión mínima en todo caso, de tres (3) metros cuadrados.

Artículo 1.45.- Grandes Superficies Comerciales.

No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales, salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente. Todo ello, sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes vinculantes con que deban contar, de conformidad con la legislación sectorial aplicable.

Sección Tercera: Condiciones Particulares del uso Oficinas.

Artículo 1.46.- Dimensiones.

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

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Artículo 1.47.- Accesos Interiores.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán el ancho mínimo que establezca la normativa vigente en materia de accesibilidad y seguridad.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Artículo 1.48.- Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

La anchura libre mínima será la que establezca la normativa vigente en materia de accesibilidad y seguridad, la dimensión de la huella no será inferior a veintisiete (27) cm. de proyección y la de la contrahuella no será superior a dieciocho y medio (18,5) cm.

Artículo 1.49.- Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de ascensor. Salvo exigencias mayores por aplicación de normativa vigente en cada momento, tanto de accesibilidad como de otra materia, el número de ascensores necesarios vendrá determinado por la siguiente fórmula, que considera el tiempo máximo de espera con el edificio lleno (5 minutos en edificios hasta 6 plantas y 8 minutos en adelante), el tiempo de un recorrido (altura entre velocidad) y el número de viajes (ocupantes totales del edificio, entre número de personas por cabina):

$n = te \times (h/v) \times (N / p)$

donde:

n = número mínimo de ascensores, redondeando siempre por exceso (ej. 1,1, obliga a 2, etc.)

te (hasta 6 plantas) = 0,003

te (más 6 plantas) = 0,002

h = recorrido en metros del ascensor

v = velocidad del ascensor en metros por segundo

N = número total de personas que se presumen en el edificio: 20 m^2/persona

p = número de personas que pueden ocupar la cabina.

Dichos ascensores cumplirán los requisitos sobre accesibilidad vigentes.

Artículo 1.50.- Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Artículo 1.51.-Aseos.

1. Para el cálculo de la dotación de aseos se establece que la superficie total será la superficie útil total de las dependencias destinadas a oficinas y usos administrativos, excluyéndose los archivos, almacenes, cuartos de maquinaria e instalaciones, aseos, vestuarios, etc.

2. Los espacios destinados a uso oficinas dispondrán como mínimo de la siguiente dotación de aseos:

Hasta 100 m² útiles	1 inodoro, 1 lavabo	Puede ser compartido
Hasta 300 m² útiles	1 inodoro, 1 lavabo	Por cada sexo en aseos separados
Hasta 500 m² útiles	2 inodoro, 2 lavabos	Por cada sexo en aseos separados
A partir de 500 m² útiles, cada 200 m² útiles adicionales se añadirá un inodoro y un lavabo para cada sexo		

3. Cuando en un aseo exista más de un retrete, éste no podrá comunicar directamente con el resto del local o locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

4. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán los aseos agruparse en módulos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie útil total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

5. En el caso de oficinas de servicios públicos, deberá disponerse un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de oficinas, por el correspondiente vestíbulo de independencia o espacio de aislamiento.

Artículo 1.52.- Aparcamientos.

Cuando el uso de oficinas sea el implantado se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 1.53.- Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Sección Cuarta: Condiciones Particulares del uso Campamento.

Artículo 1.54.- Emplazamiento.

Solo se permitirá el uso de campamento en los emplazamientos establecidos por el Planeamiento general o o por los instrumentos que lo desarrollan.

Artículo 1.55.- Capacidad de Acogida.

Las plazas de acampada no podrán exceder del número que resulte de dividir por cien (100) la superficie en metros cuadrados del recinto interior al perímetro de protección.

Artículo 1.56.- Aparcamiento y Viario Interior.

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cuatro de acampada.

2. El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a quince (15) metros. El ancho mínimo será de tres (3) metros para circulación en un sentido si el aparcamiento está fuera del recinto de acampada.

Artículo 1.57.- Instalaciones y Servicios.

1. Se dotará de agua y energía eléctrica a cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los quince (15) metros.

2. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.

3. Ninguna edificación podrá tener más de una planta de altura.

Artículo 1.58.- Zonificación y Diseño.

1. Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de tres (3) metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

2. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberán plantarse con árboles o arbustos.

3. Deberá preverse una superficie del veinte por ciento (20%) de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

Sección Quinta: Condiciones Particulares del uso Aparcamientos y garajes

Subsección Primera: Aparcamiento.

Artículo 1.59.-Dotación de Aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto esta Ordenanza en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.

3. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio. Igualmente se podrá proceder en edificios de nueva planta en los que las características morfológicas de la parcela o circunstancias concurrentes así lo impongan o aconsejen.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en el establecimiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida propia sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios o semejantes; tampoco computará la planta baja cuando no esté destinada al uso principal del edificio.

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

7. La Administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Artículo 1.60.-Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.

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

a. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.

b. En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

2. Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras y el edificio tenga tales locales sin uso como uso principal o mayoritario (para futura adaptación a uso específico), la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos propios de los locales.

3. Excepcionalmente y previo informe técnico, la Administración Municipal también podrá considerar satisfecha la dotación de aparcamientos en los edificios residenciales, cuando éstos se ubiquen en otras edificaciones privadas situadas a menos de doscientos cincuenta (250) metros y siempre que cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a. En un edificio de nueva construcción para este uso.

b. En un edificio existente, cuya dotación de aparcamientos, al descontar las que se adscriben a la nueva edificación, no sea inferior al número de plazas mínimas necesarias en aplicación de esta Ordenanza.

Artículo 1.61.-Plaza de Aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las dimensiones de la tabla anexa, incluso sobreanchos en plazas de borde, y excepto para las situadas en viviendas unifamiliares que se regirán por las ordenanzas de las viviendas de protección oficial.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Las dimensiones mínimas de las plazas de garaje estarán libres de obstáculos o elementos construidos, representándose el rectángulo de la plaza de garaje con las dimensiones mínimas establecidas libre de los mismos, según el croquis que se adjunta.

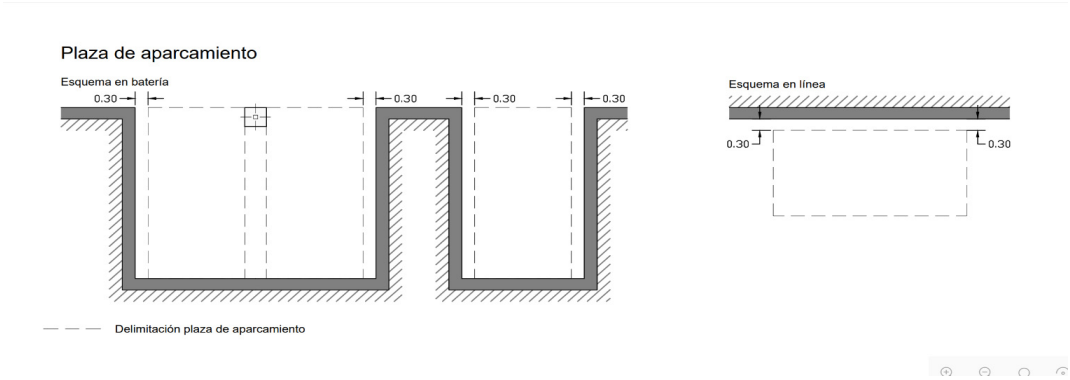
2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

3. En todos los aparcamientos se destinará, al menos, el diez por ciento (10%) de sus plazas para automóviles grandes y el resto para ligeros.

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

TIPO DE APARCAMIENTO	ANCHO LIBRE DEL VIAL (cm)	AUTOMÓVILES GRANDES		AUTOMÓVILES LIGEROS	
		LONGITUD (cm)	LATITUD (cm)	LONGITUD (cm)	LATITUD (cm)
EN LÍNEA	250	550	250	500	225
	300	525	225	475	200
EN ESPINA DE 30° (1 lado)	300	500	250	450	220
EN ESPINA DE 30° (2 lados)	360	500	250	450	220
EN ESPINA DE 45° (1 lado)	320	500	250	450	220
EN ESPINA DE 45° (2 lados)	425	500	250	450	220
EN ESPINA DE 60º (1 lado)	375	500	250	450	220
EN ESPINA DE 60° (2 lados)	450	500	250	450	220
EN BATERÍA	450	500	300	450	270
	500	500	250	450	225

(*): En plazas de borde (toda aquella que tenga cerrado uno o los dos límites longitudinales laterales) y para aparcamiento en batería, se añadirá un sobreancho de 30 cm por cada lateral cerrado (se considera cerrado cuando en él exista cualquier paramento tal como muro, tabique, mampara, etc.).



Artículo 1.62.- Aparcamientos en Espacios Libres.

1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

Subsección Segunda: Garajes.

Artículo 1.63.-Emplazamiento.

Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

a. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios; en las plantas sobre rasante por encima de la baja cuando el uso terciario se autorice en las condiciones particulares de zona.

b. En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas.

c. En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 1.64.-Acceso a los Garajes.

1. Los garajes, excepto los individuales y los de viviendas unifamiliares y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como, líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos metros con 20 centímetros (2,20 m.). En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

La puerta de acceso a un garaje de vivienda unifamiliar tendrá un ancho mínimo de 2,50 m., una altura libre mínima de 2,00 m., y la plaza de garaje en el interior tendrá unas dimensiones mínimas de 2,60 x 4,50 m., debiendo reflejarse este rectángulo (libre de obstáculos) en el plano del garaje.

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

a. A distancia menor de ocho (8) metros, o de cinco (5) metros en la zona Centro, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

b. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

c. Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro Histórico del eje de otro acceso de garaje.

d. Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximírsele del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

3. 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. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros; en zonas puntuales (pilares, tacones, chimeneas, etc.) se podrá reducir el ancho de rampa hasta 2,8 m. en los tramos rectos; además de esto, en garajes de viviendas unifamiliares se podrá reducir a 2,8 m. toda la rampa sólo en los tramos rectos. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdo verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4. En los garajes de menos de cuatrocientos (400) metros cuadrados podrá utilizarse como acceso el del portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio.

Los accesos de los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den a los mismos sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior el ancho de este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

5. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personal, el ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea (referido exclusivamente a rampas sólo con desarrollo en curva, no a los giros entre tramos o zonas rectas). Si la rampa no es rectilínea (con el mismo criterio anterior), es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

7. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

8. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

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

10. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

11. Las superficies a las que hace referencia el presente artículo será la mayor entre la útil y la construida.

Artículo 1.65.- Altura Libre de Garajes.

La altura libre de garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros, con un mínimo absoluto de dos (2) metros en todos los espacios de circulación y aparcamiento.

Artículo 1.66.- Escaleras en los Garajes.

La dimensión del ancho mínimo de las escaleras de los garajes se obtendrá mediante la aplicación de las condiciones establecidas en la normativa vigente aplicable en materia de seguridad contra incendios, de seguridad de utilización y de accesibilidad.

Artículo 1.67.-Ventilación de Garajes.

1. La ventilación de los garajes se realizará conforme a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

3. Cuando la ventilación se produzca sobre patios, salvo en garajes de vivienda unifamiliar, las bocas de expulsión de aire de los sistemas mecánicos de ventilación tendrán que distar al menos quince (15) metros de las fachadas de las viviendas, medidos según las luces rectas establecidas por esta Ordenanza para los patios.

Artículo 1.68.- Cubierta de Garaje.

Excepto para los garajes individuales, las cubiertas de los garajes bajo espacios no edificados que tengan acceso desde espacios públicos, se calcularán con una sobrecarga de uso según se establezca en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 1.69.- Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 1.70.- Desagües.

En los garajes subterráneos cuyo uso que no sean dotación obligatoria del inmueble donde se ubiquen y en estos cuando se prevean servicios de lavado, engrase, etc. se instalará una red de evacuación de fluyentes que dará servicio a las distintas plantas y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

Artículo 1.71.- Prevención de Incendios.

1. Se proyectará de conformidad con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y resto de reglamentación aplicable en esta materia.

Subsección Tercera: Aparcamientos Públicos.

Artículo 1.72.- Establecimiento de Aparcamientos Públicos.

Los Aparcamientos Públicos se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario.

Artículo 1.73.- Accesos.

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

2. Los accesos podrán ser unidireccionales, de carácter alternativo, para los inferiores a dos mil (2.000)metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados. Entre seis mil (6.000) metros cuadrados y diez mil (10.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos unidireccionales.

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

4. Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los previstos para vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros, y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) metros. Salvo exigencias mayores por aplicación de normativa vigente en cada momento, tanto de accesibilidad como de otra materia, el número de ascensores necesarios vendrá determinado por la siguiente fórmula, que considera el tiempo máximo de espera con el edificio lleno (5 minutos en edificios hasta 6 plantas y 8 minutos en adelante), el tiempo de un recorrido (altura entre velocidad) y el número de viajes (ocupantes totales del edificio, entre número de personas por cabina):

n = te x (h/v) x (N / p)

donde:
n = número mínimo de ascensores, redondeando siempre por exceso (ej. 1,1, obliga a 2, etc.)
te (hasta 6 plantas) = 0,003
te (más 6 plantas) = 0,002
h = recorrido en metros del ascensor
v = velocidad del ascensor en metros por segundo
N = número total de personas que se presumen en el edificio: 30 m2/persona
p = número de personas que pueden ocupar la cabina.
Dichos ascensores cumplirán los requisitos sobre accesibilidad vigentes.

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

6. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido.

7. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje el carril interior en caso de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación. La de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva, tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

Artículo 1.74.- Plaza de Aparcamiento.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento, serán las que señalan en el artículo 1.61. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválido igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Artículo 1.75.- Altura Libre de Piso.

La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

Artículo 1.76.- Edificación Bajo Espacios Públicos.

Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios ajardinados, se atendrá a lo establecido en el artículo 1.68 de esta ordenanza.

Artículo 1.777.- Aparcamientos en Superficie.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

Sección Sexta: Agrupaciones Terciarias.

Artículo 1.78.- Agrupaciones Terciarias.

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje.
- Comercio en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos treinta (30) metros sobre una de las vías grafiadas como viario básico o secundario en la planimetría del planeamiento general.

b. El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.

c. Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellos que se vaya a implantar en las construcciones y, en especial las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.

d. Informe sectorial en materia de comercio cuando así lo indique la normativa sectorial.

CAPÍTULO SEXTO: USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 1.79.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación, así como los Colegios Mayores, Residencias de estudiantes y profesorado, ...etc.

b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a´) Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

b´) Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

c´) Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

d´) Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

e´) Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

f´) Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

g´) Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

h´) Alojamiento o Residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes, ...etc. Excluyéndose el uso hotelero.

d. Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento.

e. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

Artículo 1.80.- Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del planeamiento general y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

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

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 1.81.- Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en la planimetría del planeamiento general y de detalle se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, hasta un máximo del 25% de la

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

superficie construida total, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 1.82.- Sustitución de Usos Dotacionales.

1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

b. Si está situado en edificio exclusivo o parcela, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona.

3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo *o parcela* los que no estuviesen grafiados como tales en la planimetría de la planificación general o de detalle, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que la planificación general o de detalle califique de Sistemas Generales.

Artículo 1.83.- Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

Artículo 1.84.- Edificaciones Especiales.

1. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, y el cumplimiento de las condiciones que se establecen en los epígrafes siguientes:

2. En zonas donde las edificaciones deban alinearse a vial deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

c. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.

d. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

e. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

3. Si la edificación se ubica en cualquier otra zona deberá cumplir además las siguientes condiciones:

a. El número de plantas no excederá del que le correspondiera por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. La ocupación no superará el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.

c. Deberá cumplir las condiciones de separación a otras edificaciones que señalen las condiciones particulares de zona.

Artículo 1.85.- Edificabilidad de los usos dotacionales privados.

Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima de dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro de suelo, excepto para el uso Deportivo que será de medio (0,5) metro cuadrado construido por cada metro de suelo. Cuando se trate de dotaciones privadas existentes la edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.

Artículo 1.86.- Plazas de Aparcamiento, y Superficie de Carga y Descarga. Dotación mínima de aseos

1. Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, se dispondrá sobre rasante de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

2. Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán de una zona destinada a carga y descarga de mercancías.

Sección Primera: Condiciones Particulares de los Distintos usos pormenorizados.

Artículo 1.87.- Condiciones Particulares del Uso Docente.

1. Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básico no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso podrá alcanzar las cuatro plantas de altura.

2. Los edificios o establecimientos que se destinen a enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) se regirán por las condiciones del uso oficinas.

Artículo 1.88.- Condiciones Particulares del Uso Deportivo.

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

3. Los edificios o establecimientos que se destinen a gimnasio, centros de entrenamiento o similar se regirán por las condiciones del uso comercio.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Artículo 1.89.- Condiciones Particulares del Uso Servicios de Interés Público y Social.

1. Administrativo público. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades incluidas en el uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que esta Ordenanza establezca para dicho uso.

2. Mercados y centros de comercio básico. Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en esta Ordenanza.

Artículo 1.90.- Condiciones Particulares del Uso, defensa y Cárceles.

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. La ocupación superficial de la parcela no podrá superar el 65%.

CAPÍTULO SÉPTIMO.- USO ESPACIOS LIBRES.

Artículo 1.91.- Definición y Usos Pormenorizados.

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

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Zonas verdes o jardines: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

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

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

b) Parques suburbanos: son los espacios forestados en la periferia de la ciudad para cualificarla y acondicionarla para el disfrute de la población en uso cotidiano o de carácter campestres.

C) Áreas de ocio: son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas, tales como ferias, zoológicos, parques acuáticos, de atracciones, etc.

Sección Primera: Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados.

Artículo 1.92.- Condiciones Particulares de las Zonas Verdes o Jardines.

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes como V1, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultos de flores. Admitirán usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

En las edificaciones existentes además se permitirá el uso de centro y servicios terciarios teniendo en cuenta que siempre se tratará de usos compatibles y subordinados que contribuyan a una mayor diversidad de actividades para el uso y disfrute del espacio libre en el que se encuentran.

La superficie cubierta y descubierta de la edificación existente se incluirá para el cómputo de la ocupación máxima permitida para otro tipo de instalaciones.

2. En jardines de menos de una (1) hectárea pueden localizarse un máximo de mil quinientos (1.500) metros cuadrados destinados exclusivamente al uso deportivo.

3. Las zonas verdes de extensión superior a una (1) hectárea admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes restricciones:

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

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

c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona.

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

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

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

b. Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizadas, áreas de arena y lámina de agua.

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

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

e. Áreas de plantación y ajardinamiento.

f. Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo.

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

5. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura estarán a lo señalado en esta Ordenanza.

6. En todo caso, las características de las zonas verdes y jardines se adecuarán al Pliego de Normalización de Elementos de Urbanización Municipal.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Artículo 1.93.- Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parque Central.

1. Los parques centrales, identificados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes como V2, en su trazado, figuración del espacio y destino, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes condiciones y restricciones:

a. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

b. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.

d. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

En las edificaciones existentes además se permitirá el uso de centro y servicios terciarios teniendo en cuenta que siempre se tratará de usos compatibles y subordinados que contribuyan a una mayor diversidad de actividades para el uso y disfrute del espacio libre en el que se encuentran.

La superficie cubierta y descubierta de la edificación existente se incluirá para el cómputo de la ocupación máxima permitida para otro tipo de instalaciones.

3. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

Artículo 1.94.- Condiciones Particulares del uso Pormenorizado Parque Suburbano.

1. Los parques suburbanos, identificados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes como V3, en su trazado, figuración del espacio y destino, se atendrán a la finalidad que se les asigna.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción divulgativa no especializada sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamientos, con las siguientes condiciones y restricciones;

a. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

b. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al quince por ciento (15%) de la extensión total del parque.

c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total del parque.

d. Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

En las edificaciones existentes además se permitirá el uso de centro y servicios terciarios teniendo en cuenta que siempre se tratará de usos compatibles y subordinados que contribuyan a una mayor diversidad de actividades para el uso y disfrute del espacio libre en el que se encuentran.

La superficie cubierta y descubierta de la edificación existente se incluirá para el cómputo de la ocupación máxima permitida para otro tipo de instalaciones.

3. La implantación de cualquiera de los usos permitidos antes señalados deberá estar prevista en el Plan Especial del parque correspondiente.

4. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter está determinado por la zona forestada, y que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

Artículo 1.95.- Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Áreas de Ocio.

1. La disposición de estas áreas, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes como V4, están previstas para asumir un grado máximo de usos compatibles y su forma será tal que se mantenga su carácter básico de espacio libre.

2. Salvo el recinto reservado para la instalación de la Feria, las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

3. Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, de espectáculos y análogas, como ferias, zoológicos, parques acuáticos, de atracciones, etc., de interés público y social y aparcamientos.

4. Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos o materiales que impacten apreciablemente el carácter abierto del área.

En las edificaciones existentes además se permitirá el uso de centro y servicios terciarios teniendo en cuenta que siempre se tratará de usos compatibles y subordinados que contribuyan a una mayor diversidad de actividades para el uso y disfrute del espacio libre en el que se encuentran.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Artículo 1.96.- Condiciones Particulares del uso Pormenorizado Parque Periurbano.

1. Los parques periurbanos, identificados como V5, en su diseño, trazado, forestación y tratamiento del espacio, se atendrán a la finalidad restauradora y paisajística que se les asigna.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: educativos vinculados a la instrucción divulgativa no especializada sobre la naturaleza y lúdicos o de ocio, con las siguientes condiciones y restricciones;

a. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no será superior al dos por ciento (2%) de la superficie total del parque.

b. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al cinco por ciento (5%) de la extensión total del parque.

c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del cinco por ciento (5%) de la superficie total del parque.

En las edificaciones existentes además se permitirá el uso de centro y servicios terciarios teniendo en cuenta que siempre se tratará de usos compatibles y subordinados que contribuyan a una mayor diversidad de actividades para el uso y disfrute del espacio libre en el que se encuentran.

La superficie cubierta y descubierta de la edificación existente se incluirá para el cómputo de la ocupación máxima permitida para otro tipo de instalaciones.

CAPÍTULO OCTAVO: USO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Artículo 1.97.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básica comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

b. Estación de autobuses y centros de transporte, constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc., de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

c. Intercambiadores de transporte: constituidos por los terrenos, donde se localizan instalaciones para hacer posible a la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte.

d. Ferroviario, constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías. La red ferroviaria comprende:

a') La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias, tales como redes de toma, balizamiento, etc.

b') La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

c') La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones.

e. Aeroportuario, constituido por los terrenos destinados a albergar las instalaciones que hacen posible el movimiento de las aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra, así como las terminales de viajeros y carga.

f. Portuario, si se destina a facilitar el atraque y los servicios a las embarcaciones.

g. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

Artículo 1.98.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Planeamiento General y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo la presente Ordenanza.

Sección Primera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario.

Artículo 1.99.- Sendas Públicas para los Peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en esta Ordenanza.

Artículo 1.100.- Jerarquización de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

a. Carreteras: son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante.

b. Vías primarias: son las vías que sirven para desplazamientos urbanos de largo recorrido, que permiten una elevada especialización de sus flujos. Constituyen con las anteriores la red viaria básica de primer orden.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

c. Viario medio: vías de menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado, pero fundamentales en la estructura urbana por sus características, continuidad y posición. Constituyen la red viaria secundaria.

d. Otras vías, cuya función es canalizar los tráficos de acceso a las actividades.

Artículo 1.101.- Características Generales del Viario.

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

2. Las márgenes de las vías, cuando discurran por suelo rústico, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determine la legislación de Carreteras. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el planeamiento general establece.

Artículo 1.102.- Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

Artículo 1.103.- Vías para Bicicletas.

1. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:

a. Carril bici: espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. El carril-bici será semiprotegido cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.

b. Carril bici-bus: cuando se comparte su uso con el autobús mediante el sobreancho adecuado.

c. Pista bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.

d. Acera-bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. La acera-bici será semiprotegida cuando existan elementos franqueables destinados a la protección del peatón.

Artículo 1.104.- Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes y Productos Petrolíferos.

1. Las instalaciones para el suministro de combustible y actividades complementarias, dentro del término municipal de Almería, podrán ser de alguna de las siguientes categorías:

a) Tipo A:

- La marquesina no superará el 20% de la superficie de la parcela, con un máximo de 1.000 metros cuadrados.
- La superficie edificada, incluyendo tanto instalaciones para suministro de combustible como complementarias, no excederá del 15% de la superficie de la parcela, con un máximo de 750 metros cuadrados.

b). Tipo B:

- La parcela mínima será de 500 metros cuadrados.
- La marquesina no superará los 50 metros cuadrados.
- La superficie edificada, incluyendo tanto instalaciones para suministro de combustible como complementarias no excederá de 50 metros cuadrados.
- El viario de acceso tendrá doce (12) metros de ancho como mínimo.

c) Tipo C:

- Son las que se instalen en aquellos establecimientos comerciales y otras zonas de desarrollo de actividades empresariales e industriales en las que se permita este tipo de instalación de acuerdo con su legislación sectorial específica, con las limitaciones de marquesina y superficie edificada establecidas para las instalaciones tipo A respecto de la parcela delimitada para este uso, y con un viario de acceso de doce (12) metros de ancho como mínimo.

2. Las instalaciones para el suministro de combustible "tipo A" del apartado anterior podrán ubicarse:

- En cualquier categoría de suelo rústico con uso susceptible de autorización, en cuyo caso la parcela mínima será de 3.500 metros cuadrados.
- En cualquier tipo de suelo calificado como sistema general de red viaria, que haya sido obtenido por la Administración Municipal competente.

3. Las instalaciones para el suministro de combustible "tipo B" podrán ubicarse solamente en suelo urbano.

4. Las instalaciones para el suministro de combustible “tipo C” podrán ubicarse en cualquier tipo de suelo, siempre que cumplan los requisitos del apartado 1.c) anterior.

5. En todos los tipos de instalaciones se justificará el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Conveniencia y necesidad de las mismas.
- Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
- Adecuación al entorno urbano.
- Cumplimiento de distancias y demás requisitos exigibles en la normativa técnica de aplicación.
- La parcela debe permitir en su interior dos vehículos estacionados por cada servicio, entendiendo como tales cada punto de suministro de carburante, servicios de aire, agua, lavado, etc… sin incluir el espacio destinado a entradas y salidas de vehículos.
- Se dispondrá de una dotación para aparcamiento de 1 plaza, por cada 100 metros cuadrados construidos incluyendo todos los usos.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

6. Las instalaciones para el suministro de combustible podrán albergar los siguientes usos complementarios, con las limitaciones establecidas en el apartado 1.a).

- Taller mecánico
- Cafetería y restaurante
- Lavadero
- Zona de ventas.

7. Las instalaciones para suministro de combustible y actividades complementarias, en cualquiera de sus modalidades, cumplirán con la normativa general y autonómica sectorial y específica que les resulte de aplicación, y en particular con la normativa que regula los derechos de los consumidores y usuarios en las actividades de distribución al por menor y suministro a vehículos de combustibles y carburantes en instalaciones de venta directa al público junto con las demás normas de aplicación.

Artículo 1.105.- Franjas de Reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño de las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

Sección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Estaciones de Autobuses y Centros de Transporte.

Artículo 1.106.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las estaciones de autobuses y centros de transporte viario se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del planeamiento general o de detalle.

Artículo 1.107.- Condiciones de Uso.

En las estaciones de autobuses y centros de transporte podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.

Artículo 1.108.- Condiciones de Edificación

1. La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado, si aquella fuese menor.

2. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en esta Ordenanza.

Artículo 1.109.- Condiciones de Diseño.

1. En relación al viario, los proyectos de estaciones y centro de transporte habrán de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior y un estudio de las necesidades de aparcamiento.

2. En relación a las instalaciones de los centros de transporte, se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales.

Sección Tercera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Intercambiadores de Transporte.

Artículo 1.110.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los intercambiadores de transporte también se aplicarán a los terrenos que sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

Artículo 1.111.- Condiciones de Desarrollo y Licencia de Obra.

1. El desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento general o de detalle para los intercambiadores de transporte se realizará mediante Proyecto de Obra.

2. Las instalaciones y puesta en nuevo uso de los terrenos destinados a intercambiadores de transporte, están sujetos a licencia urbanística municipal.

Artículo 1.112.- Condiciones de Diseño.

Los proyectos de intercambiadores de transporte habrán de contener la nueva redistribución del espacio viario y las instalaciones estrictamente imprescindibles para el servicio que prestan, adecuándolos al entorno urbano.

Sección Cuarta: Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Ferroviario.

Artículo 1.113.- Condiciones de Desarrollo.

Previamente a la actuación sobre cualquier terreno calificado por el planeamiento de uso ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales, necesarias y urgentes, que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas, o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

Artículo 1.114.- Condiciones Generales de Diseño.

1. Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, el establecimiento de servidumbres y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establezcan el planeamiento general y sus instrumentos de desarrollo.

2. En las áreas urbanas se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por los organismos competentes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

Artículo 1.115.- Servidumbre de las Ordenaciones Colindantes.

1. Las determinaciones de ordenación de los terrenos y de las edificaciones afectadas por las servidumbres ferroviarias deberán respetar las limitaciones impuestas por la normativa ferroviaria.

2. La zona de servidumbre ferroviaria podrá destinarse a cualquier uso de espacios libres o de aparcamiento, siempre que no impida a límite el uso ferroviario.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

3. Los promotores de las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario deberán vallar las lindes con este o establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y los bienes. El diseño del espacio colindante facilitará el adecuado mantenimiento del mismo en buenas condiciones de calidad ambiental.

Artículo 1.116.- Condiciones de la Zona de Vías.

No se podrán edificar en la zona de vías otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los ferrocarriles, tales como casetas de protección, señalización, etc.

Artículo 1.117.- Condiciones de la Zona Ferroviaria.

1. En la zona ferroviaria podrán construirse edificios con uso industrial o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario, viviendas para los encargados de la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal de servicio.

2. Su edificabilidad máxima será de cinco (5) metros cuadrados construidos por cada diez (10) metros cuadrados de suelo.

3. En todos los casos cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en esta Ordenanza.

Artículo 1.118.- Condiciones de la Zona de Servicio Ferroviario.

1. En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.

2. Su edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de suelo.

3. En todos los casos cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en esta Ordenanza.

Artículo 1.119.- Aparcamiento.

Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Sección Quinta: Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Aeroportuario.

Artículo 1.120.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso aeroportuario son de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y así se señalan en la documentación gráfica.

Artículo 1.121.- Condiciones de Diseño.

Las condiciones de diseño son las derivadas de la legislación vigente.

Artículo 1.122.- Servidumbres Aeronaúticas.

Las determinaciones de la ordenación de los terrenos y de las edificaciones afectadas por las servidumbres aeronáuticas deberán respetar las limitaciones impuestas.

Artículo 1.123.- Aparcamiento.

Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Sección Sexta: Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Portuario.

Artículo 1.124.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el puerto son de aplicación en los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del planeamiento general.

Artículo 1.125.- Ordenación del Puerto de Almería.

La ordenación del recinto portuario se llevará a cabo según los instrumentos de planificación previstos en la legislación sectorial.

Sección Séptima: Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 1.126.- Desarrollo.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle al planeamiento general como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2. El uso de las infraestructuras urbanas básicas, a efectos de su compatibilidad, se regirá por las condiciones de un servicio urbano de carácter público. El Ayuntamiento, a través de planes especiales de infraestructuras, establecerá para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Artículo 1.127.- Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística o sectorial. A estos efectos, las determinaciones del planeamiento sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 1.128.- Condiciones Específicas de las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

3. En el suelo urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

CAPÍTULO NOVENO: USO AGROPECUARIO.

Artículo 1.129.- Definición y Regularización.

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola y a la cría de ganados.

2. Este uso se regulará por los preceptos del título correspondiente de las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

TÍTULO SEGUNDO.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO: APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.1.- Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen al planeamiento general.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 2.2.- Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en la presente Ordenanza, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d) Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

B) Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a) Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujías asociadas a los elementos de interés tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patios y elementos de articulación espacial: galerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c) Reforma general: Son obras en las que manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta así como, en su caso, los restos de elementos arquitectónicos de valor, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

C) Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

D) Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c) Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

- Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección de edificios catalogados podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 2.3.- Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

a. Condiciones de parcela.

b. Condiciones de situación y forma de los edificios.

c. Condiciones de calidad e higiene.

d. Condiciones de dotaciones y servicios.

e. Condiciones de seguridad.

f. Condiciones ambientales.

g. Condiciones de estética.

3. En el suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial correspondiente.

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 2.4.- Definición.

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 2.5.- Aplicación.

Las condiciones de la parcela solo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 2.6.- Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

a. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

c. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

e. Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 2.10, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 2.7.- Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

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

Artículo 2.8.- Segregación y Agregación de Parcelas. Edificación en parcelas de dimensiones y/o superficies inferiores a la mínima.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, excepto que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.

2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si fueran existentes con anterioridad a la publicación de aprobación definitiva del plan general, lo cual habrá de demostrarse fehacientemente.

Artículo 2.9.- Definición e Identificación de las Parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 2.10.- Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en esta Ordenanza para edificaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que el planeamiento general o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

b. Condiciones de urbanización:

I) Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

II) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultanea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en la legislación urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I.

c. Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el planeamiento general o de detalle, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d. Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

I) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

II) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

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

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Sección Primera: Definición y Aplicación.

Artículo 2.11.- Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 2.12.- Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restauración y reforma), tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

Sección Segunda: Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.

Artículo 2.13.- Alineación Exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica del planeamiento general o de detalle que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 2.14.- Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea marcada en la planimetría del planeamiento general o de detalle con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea marcada en la planimetría del planeamiento general o de detalle que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 2.15.- Fachada y Medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 2.16.- Alineación Virtual.

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 2.17.- Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

3. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de piscinas descubiertas, patios ingleses, o la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos.

4. Cuando la ordenanza particular de zona no obligue al retranqueo bajo rasante pero sí lo haga sobre rasante, la planta sótano no podrá superar la cota de referencia en una franja de 3 metros desde la alineación exterior.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Artículo 2.18.- Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportes.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

4. Vuelos en los espacios de retranqueo o separación obligatorios:

Se distinguen dos casos:

a. Retranqueo a linde público (vía o espacio público): En dicho retranqueo se podrán realizar vuelos según las condiciones generales establecidas para los mismos en los artículos 2.116 y 2.117; el ancho de calle para determinar la dimensión máxima del vuelo se medirá entre alineaciones exteriores (artículo 2.13, línea que separa el suelo público del privado).

b. Retranqueo a linde privado: en dicho caso no se podrá hacer ningún vuelo que disminuya el espacio de retranqueo, excepción hecha de aleros y cornisas, que se harán según condiciones generales establecidas para los mismos; en caso de plantear vuelos, la dimensión mínima del retranqueo o separación al linde privado se medirá sobre una recta perpendicular a éste desde el borde del vuelo en su punto más desfavorable.

5. Pérgolas en los espacios de retranqueo o separación obligatorios: Se estará a lo establecido en el epígrafe anterior (epígrafe 4), admitiéndose únicamente en el caso “a”, y sólo en planta baja, pérgolas formadas con elementos ligeros, preferentemente de madera, nunca con elementos de hormigón o metálicos estructurales; en el caso “b” no se admite ningún tipo de pérgolas.

2. Pérgolas u otros elementos en los áticos: No se permiten pérgolas de ningún tipo ni elementos estructurales en los espacios de retranqueo obligatorio de los áticos (salvo los elementos puntuales que sirvan a la edificación tales como chimeneas, shunt, casetón de escalera, etc..).

Artículo 2.19.- Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros, cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

4. Forma de medir la separación entre edificios: La separación se medirá entre los elementos más salientes de las fachadas de los edificios (en caso de tener vuelos, desde el punto más saliente de los mismos, excepción hecha de aleros y cornisas, que se harán según las condiciones generales establecidas para los mismos) y ortogonalmente a las mismas.

En caso de que la separación se establezca en relación a la altura de los edificios, si las fachadas tuvieran alturas distintas, para el cálculo de la separación se tomará la mayor correspondiente a cada edificio, no admitiéndose las soluciones de pirámide invertida; puntualmente se podrán admitir dichas soluciones en casos excepcionales de actuaciones en edificios existentes que no hayan sido realizados con este plan general, siempre que esté debidamente justificado por razones de seguridad, accesibilidad, confort y mejora de programas de vivienda.

Artículo 2.20.- Área de Movimiento de la Edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación, excluidos los cuerpos salientes, como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 2.21.-Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Sección Tercera: Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación.

Artículo 2.22.- Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 2.23.- Superficie Ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 2.24.- Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 2.25.- Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en esta Ordenanza para los patios mancomunados.

Artículo 2.26.- Construcciones Auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición de los aprovechamientos y la ocupación.

3. Las construcciones auxiliares no tendrán que cumplir los retranqueos marcados por las Ordenanzas de Zona, su superficie no podrá exceder de los quince (15) metros cuadrados, ni su altura de los trescientos sesenta (360) centímetros. En todo caso deberán cumplir las condiciones estéticas que le sean de aplicación al edificio principal.

Sección Cuarta: Condiciones de Edificabilidad.

Artículo 2.27.- Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

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

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Artículo 2.28.- Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las ordenanzas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1.- No computarán como superficies edificadas las siguientes:

1.1.- Las construcciones bajo rasante.

1.2.- Los “pasajes totalmente diáfanos de acceso a viales públicos o a espacios libres públicos”, entendiendo como tales los espacios libres, diáfanos y cubiertos, sitos en planta baja, y que están abiertos a vial, plaza o espacio libre públicos en dos lados opuestos o de inicio y fin en el caso de que tengan formas irregulares, en ángulo, curvas, etc.; dichos espacios no pueden ser en ningún caso objeto de cerramiento posterior y han de ser de uso público, no pudiendo destinarse a otra actividad más que las de tránsito peatonal y estancia, no admitiendo ningún otro uso, ni siquiera el de aparcamiento; han de cumplir la normativa de accesibilidad vigente en cada momento y en ellos, únicamente, pueden situarse los elementos estructurales necesarios, así como los que se requieran para posibilitar dicha accesibilidad.

1.3.- Los patios interiores de parcela, aunque estén cerrados en todo su perímetro, que no estén cubiertos o que lo estén con cubiertas que cumplan las condiciones del artículo 2.54.

1.4.- Los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, y siempre y cuando cumpla los límites de altura e inclinación establecidos en el artículo 2.35.

1.5.- Las plantas bajas porticadas diáfanas (destinadas a uso comunitario exclusivo de los residentes del edificio y con acceso desde zonas comunes), salvo las porciones cerradas que hubiera en ellas, siempre y cuando la parte diáfana no computable sea de uso comunitario y no se destine a otra actividad más que las de tránsito peatonal y estancia, no admitiendo ninguna otra, ni siquiera la de aparcamiento; en cualquier caso, en las mismas podrán situarse los elementos estructurales necesarios, así como los que, en su caso, se requieran por normativa de accesibilidad.

1.2.- Las plantas técnicas en las que se sitúen las instalaciones necesarias para su buen funcionamiento, en aquellos edificios en los que, justificadamente y por su complejidad técnica, se hayan de disponer las mismas; dichas plantas han de tener una altura libre de al menos dos (2) metros.

1.7.- En las plantas bajas, en cualquier frente o, en su caso, en espacio interno de parcela sito en la zona de retranqueo a colindantes, no computará la superficie de los espacios libres que queden cubiertos como consecuencia de la realización sobre ellos de cualquier tipo de cuerpos salientes o volados.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

2.- Cómputo de espacios abiertos, totalmente o en parte, en cualquier planta, tal como porches, terrazas, galerías, lavaderos y similares: a excepción de los casos específicos contemplados en el epígrafe 1 y sus apartados así como los elementos comunes de circulación y comunicación, en todos los espacios abiertos de una edificación, tales como porches, espacios diáfanos, terrazas, lavaderos, tendederos, galerías, etc., la superficie edificada computará de la siguiente forma:

2.1.- Computará al cien por cien (100%) si los referidos espacios están cubiertos y cerrados por tres lados (*).

2.2.- Computará al cincuenta por cien (50%) el resto de espacios cubiertos (*).

2.3.- En el caso de espacios cubiertos cerrados por uno o dos lados (*) no computará edificabilidad la franja de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m.) de ancho, medidos a partir de dichos lados cerrados, así como del límite exterior de los espacios del apartado anterior; el resto del espacio computará al cincuenta por cien (50%). La aplicación de esta norma es incompatible con cualquier autorización excepcional de incrementos del sólido capaz, tales como plantas ático, invocando la imposibilidad de materializar la edificabilidad permitida por el planeamiento.

Las terrazas o similares, para que no se consideren cerradas, deberán separarse de los cerramientos colindantes al menos una distancia igual al vuelo total de la terraza o similar.

2.4.- No computará en el caso de espacios no cubiertos, o cubiertos con una altura libre igual o superior a dos plantas.

2.5.- En los casos de espacios de formas claramente irregulares o curvas y similares se procederá por asimilación.

(*) *Si en un lado hay un paramento, se entiende que no es cerrado cuando dicho paramento se dispone, como máximo, con elementos macizos de altura máxima uno con veinte centímetros (1,20 m.) en la parte inferior y diáfanos en la parte superior hasta una altura máxima total de dos metros (2,00 m.) o, en su caso, diáfanos en su totalidad, también hasta una altura máxima de dos metros (2,00 m.); son elementos diáfanos los de tipo transparente o translúcido, tal como cristal, metacrilatos, etc., o las celosías y similares de diversos tipos.*

3.- Cómputo del resto de espacios, construcciones y elementos: Todo lo no contemplado específicamente en el resto de epígrafes computará al cien por cien (100%).

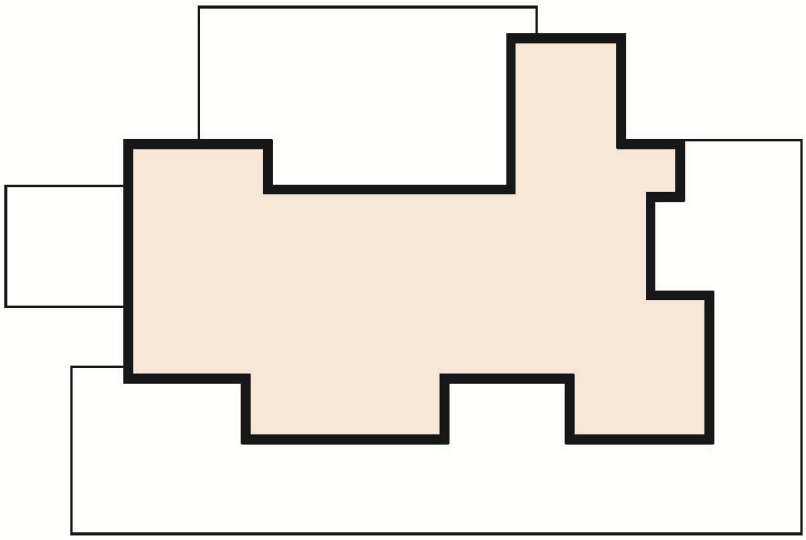


Figura A

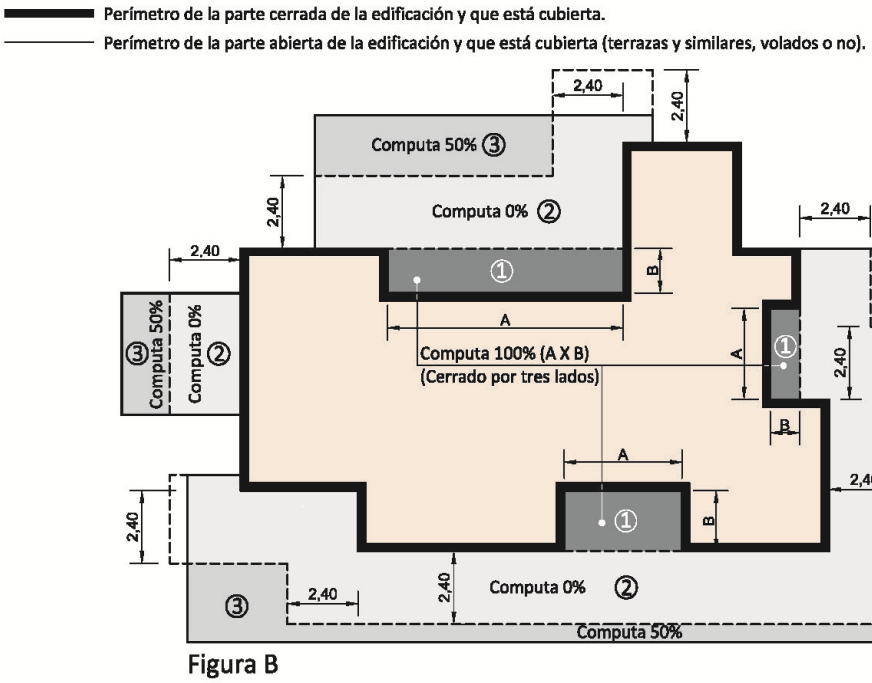
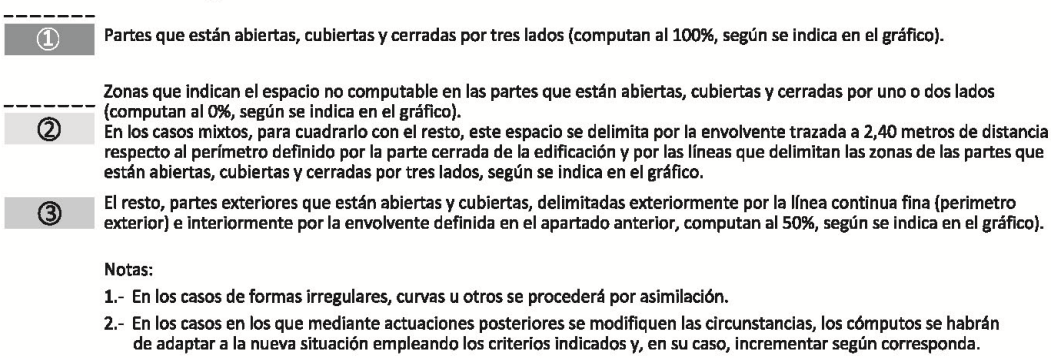


Figura B

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .



Artículo 2.29.- Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

Sección Quinta: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

Artículo 2.30.- Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 2.31.- Altura del Edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 2.32.- Altura Máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación. De dicha altura se excluyen los áticos, salidas de escaleras, casetas de ascensores, etc., cuando los mismos estén autorizados.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

3. Cuando en una edificación se prevean usos distintos al residencial, la altura en unidades métricas podrá aumentarse en un máximo del diez (10%) por ciento sobre la prevista en las condiciones particulares de zona.

Artículo 2.33.- Consideración de la Condición de Altura.

De manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable, cuando sea obligatoria la alineación a vial será de una planta menos que la fijada como altura máxima.

Excepcionalmente, y por causa justificada, mediante Estudio de detalle o figura superior se podrá permitir la edificación con alturas inferiores a la establecida como mínima en el párrafo anterior.

Artículo 2.34.- Ancho de Vial.

Si las condiciones particulares de zona fijaran la altura reguladora u otras características de la edificación en función del ancho de la calle, su forma de medición se atendrá a las siguientes reglas:

a. Si las alineaciones exteriores están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.

b. Si las alineaciones exteriores no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el ancho medio ponderado en el lado y tramo considerados.

Artículo 2.35.- Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. La cámara interior de la cubierta inclinada no podrá superar la altura libre de 2 m. en el punto de altura máxima. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

b. 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 ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes, así como elementos diáfanos para ocultación de maquinaria en edificios en que esté justificado.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d. Los remates de las cajas de escaleras, (en viviendas unifamiliares), remates de cajas de escalera comunitarias y de viviendas individuales (en edificios plurifamiliares situados en zonas de edificación abierta), patios, ascensores, los armarios o cuartos de telecomunicación, telefonía móvil (éstas, reguladas específicamente en el apartado “g”), antenas necesarias, depósitos y otras instalaciones, no podrán sobrepasar una altura de 4,50 m. (excepción hecha de las antenas propiamente dichas, que tendrán la altura necesaria), y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. Los remates de cajas de escaleras, ascensores y cuartos o armarios de telecomunicación tendrán como máximo las dimensiones estrictas de su uso; los cuartos de depósitos e instalaciones no podrán sobrepasar la dimensión de 12 m2. Útiles (salvo casos debidamente justificados por las características especiales del edificio al que sirven).

La altura de 4,50 m. anteriormente indicada se reducirá a 3,50 m. en los siguientes casos:

1.Cuando el propio terreno vulnere las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Almería que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas adjuntos a este documento.

2. Cuando la altura máxima de las construcciones incluidos los elementos que se regulan en el presente artículo vulneren dichas servidumbres aeronáuticas.

3. Cuando las construcciones se encuentren ubicadas en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea y/o en las Áreas de Aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra ILS.

4. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo

5. Los áticos donde estén permitidos.

2. Las estaciones de telefonía móvil digital consistentes en las correspondientes antenas y casetas, que tendrán las dimensiones estrictas para la instalación, no permitiéndose éstas en las zonas internas al área central.

Artículo 2.36.- Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

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

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

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

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al doble de la anchura de la calle menor (medido desde la esquina de las alineaciones exteriores), no pudiendo en ningún caso superar la mitad geométrica de la manzana, y además cumpliendo lo siguiente: El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras vistas en ninguna planta, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación, debiendo igualarse en dicho tramo con la altura reguladora de la calle en que sea menor, o en su caso, con la asignada al solar o edificio colindante; en este tramo y en la parte posterior a partir de los 3 primeros metros se estará al artículo 2.120 (y 11.18 en zona centro); El paramento medianero que se origine se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales. También por motivos de composición arquitectónica el Ayuntamiento podrá admitir pequeñas variaciones sobre la bisectriz que formen las calles (trasladando volúmenes de un lado a otro de la misma) siempre y cuando los mismos queden compensados y no se rebase la edificabilidad del solar.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán:

a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta. También por motivos de composición arquitectónica el Ayuntamiento podrá admitir pequeñas variaciones sobre la línea que define los puntos equidistantes referidos anteriormente (trasladando volúmenes de un lado a otro de la misma) siempre y cuando los mismos queden compensados y no se rebase la edificabilidad del solar.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

1.5. Edificios con frente a plaza:

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de la alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha de las que forman la plaza o afluyan a ésta y de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma determinada.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.2.b) de este artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atendrá a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la línea virtual que une las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique. La cara superior del forjado de piso de la planta baja podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a dicha línea virtual. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 2.37.- Altura de las Edificaciones.

Las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en las que el planeamiento fijara gráficamente la altura, o ésta tenga la condición de mínima.

Artículo 2.38.- Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

b. Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento setenta (170) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga la cara superior del forjado de piso entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la línea virtual definida en el artículo 2.32.2.1.

c. Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

d. Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e. Ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

f. Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 2.39.- Altura Libre y Cota de Planta Piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

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

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 2.40.- Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en esta Ordenanza.

Artículo 2.41.- Entreplantas.

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, esté retranqueada un mínimo de 3 m. De todas las fachadas a vía o espacio público, y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

3. Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables.

Artículo 2.42.- Planta Baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

a. Altura mínima: Se establece un mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros salvo para las viviendas unifamiliares, en las que se podrá reducir hasta trescientos (300) centímetros.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

b. Altura máxima: Se establece un máximo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros medidos en el punto medio del tramo de fachada considerado.

Excepcionalmente se podrán admitir alturas superiores si el uso asignado a dicha planta así lo requiera.

Las distancias citadas lo son sin perjuicio de las que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

Artículo 2.43.- Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 2.44.- Áticos y Plantas Bajo Cubierta.

1. Solo se permitirán los áticos, que tendrán la misma altura que las plantas pisos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

2. En las Unidades de Ejecución y Planes Especiales delimitadas por el presente Plan, de manera excepcional y con la finalidad de posibilitar la materialización de la edificabilidad permitida por el mismo, podrá autorizarse la construcción de una planta ático, aun cuando esta no estuviese permitida por las condiciones particulares de zona, sin que en ningún caso ello pueda suponer aumento de la edificabilidad permitida por el Plan.

3. Las plantas bajo cubierta, igualmente solo se autorizan donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

4. En todo caso, tanto los áticos como las plantas bajo cubierta, cuando tengan el carácter de habitables, serán computables a los efectos de la edificabilidad permitida por el planeamiento.

Artículo 2.45.- Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a´) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

b´) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

b. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

d. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 2.46.- Anchura de Patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en la presente Ordenanza para los patios de manzana.

Artículo 2.47.- Medición de la Altura de los Patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada paramento se medirá, tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio, y hasta la cara superior del último forjado de la edificación a la que sirve, incluyendo las construcciones por encima de la altura máxima en la longitud que afecten.

En el caso de que por encima de la altura máxima de las fachadas que den directamente al patio haya construcciones retranqueadas, no influirán para el cálculo de la altura aquellas que queden englobadas dentro de un plano inclinado 60º respecto a la horizontal y trazado desde el borde superior del forjado de la fachada que da al patio.

Artículo 2.48.- Dimensión de los Patios de Parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (h/3), con un mínimo de doscientos (200) centímetros. En patios irregulares la dimensión citada se refiere al diámetro mínimo del círculo inscrito, y la superficie mínima ha de ser 4 m^2.

Las luces rectas no podrán ser inferiores a 2 m. En el punto más desfavorable del hueco. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior en el que se encuentra el hueco hasta el linde medianero más próximo; la distancia mínima a la línea medianera desde el hueco situado en un paramento perpendicular a la misma no podrá ser inferior a 60 cm. (luces y vistas laterales).

3. En las viviendas plurifamiliares y resto de edificios sus parámetros serán los siguientes:

a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el artículo 2.47.

b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas referidas al diámetro mínimo del círculo que se ha de poder inscribir en el patio; dicho círculo podrá sustituirse por una elipse de superficie equivalente cuya relación entre ejes mayor / menor sea máximo 1,5, y con un mínimo absoluto de 3 m. en el diámetro menor, salvo en patios de ventilación en los que será de 2 m. y superficie mínima 4m^2:

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

USO DEL LOCAL	DIMENSIÓN MÍNIMA	
	En relación con la altura	Absoluta (m)
Patios vivideros	H	9,00
Patios de luces - Si iluminan piezas excepto cocinas - Si iluminan solo cocinas	 H/3 H/4	 3,00 3,00
Patios con ventilación	H/5	2,00

c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares, en casos justificados a criterio municipal se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d. Las luces rectas no podrán ser inferiores a 2 m. En el punto más desfavorable del hueco. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior en el que se encuentra el hueco hasta el linde medianero más próximo; la distancia mínima a la línea medianera desde el hueco situado en un paramento perpendicular a la misma no podrá ser inferior a 60 cm. (luces y vistas laterales).

e. En caso de patios mancomunados con el edificio colindante, el resultante cumplirá las condiciones anteriores y se atenderá a lo establecido en al artículo 2.55.

f. Subpatios abiertos a patio principal y ventilación de piezas a través de terrazas a patios:

En el caso de espacios o subpatios abiertos a patio principal que cumpla las dimensiones especificadas por el plan, dichos espacios tendrán las siguientes dimensiones mínimas y cumplirán las siguientes condiciones:

- La abertura al patio principal será como mínimo de 3 m.
- El fondo no será superior a dicha abertura.
- En el caso de que dichos subpatios o al patio principal den terrazas cubiertas a las que a su vez ventilen espacios, en éstas no se ha de poder inscribir un círculo de diámetro mayor de 2 m.
- La dimensión del paramento de la fachada de fondo del subpatio no podrá ser de dimensión superior a la abertura del mismo al patio principal.

g. Los patios a los que sólo ventilen escaleras tendrán la consideración de patios de ventilación.

h. Concepto de patio vividero: Patio vividero es aquél al que ventilan e iluminan las viviendas interiores o aquellas que tienen menos piezas habitables de las mínimas exigibles con fachada a vía o espacio público.

Artículo 2.49.- Patos Abiertos a fachada.

En zonas de alineación a vial, y salvo en zona centro (*), si está debidamente justificado, podrán autorizarse patios abiertos a fachada o retranqueos a partir de la planta baja, los cuales no podrán generar medianerías vistas en ninguna planta; en la planta baja, también si está justificado, podrán autorizarse retranqueos siempre que sea en tratamiento completo de manzana, que se proyecte una falsa fachada en la alineación a vial, y que no genere paños medianeros vistos.

(*) En zona centro será posible en las plantas que no constituyan la parte obligatoria de altura mínima según artículo 11.9.3.

Artículo 2.50.- Dimensión de los Patios Ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 2.51.- Cota de Pavimento.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él habrán huecos de luces o ventilación.

Artículo 2.52.- Acceso a Patio.

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana, que sean íntegramente de nueva creación, deberán tener un acceso o vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Artículo 2.53.- Construcciones en los Patios.

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por la presente Ordenanza.

2. El planeamiento de detalle podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

Artículo 2.54.- Cubrición de Patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 2.55.- Régimen de Mancomunidad de Patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la Administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión.

CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 2.56.- Definición.

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

Artículo 2.57.- Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma general. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas en los términos establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Sección Primera: Condiciones de Calidad.

Artículo 2.58.- Calidad de las Construcciones.

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

Artículo 2.59.- Condiciones de ahorro de energía y salubridad

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de ahorro energético y salubridad contenidas en la normativa vigente y en el Código Técnico de la Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán lo establecido por el Código Técnico de la Edificación.

Sección Segunda: Condiciones Higiénicas de los Locales.

Artículo 2.60.- Local.

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

Artículo 2.61.- Local Exterior.

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

a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

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

Artículo 2.62.- Piezas Habitables.

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

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

3. Los locales de trabajo y núcleos de escaleras de edificios de oficinas, dispondrán de iluminación natural, excepción hecha de las partes de escalera bajo rasante; la ventilación podrá ser natural o por medios mecánicos, debiendo cumplir además la normativa estatal y/o autonómica que corresponda.

Artículo 2.63.- Piezas Habitables en Plantas Sótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo que su techo esté un (1) metro por encima de la cota de referencia o del terreno, salvo los expresamente autorizados en las normas de uso. En todo caso se prohíbe el uso residencial en las plantas sótano, sin perjuicio de que puedan autorizarse piezas complementarias, tales como bodegas, estancias de juego, etc.

Artículo 2.64.- Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a menor distancia de los huecos de iluminación que la fijada por las Ordenanzas Laborales.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.

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

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Artículo 2.65.- Oscurecimiento de las Piezas Habitables.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 2.66.- Definición.

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

Artículo 2.67.- Aplicación.

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

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

Sección Primera: Dotación de Agua.

Artículo 2.68.- Dotación de Agua Potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

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

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, todo ello siempre que el suministro no sea de la red municipal. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse además su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

Artículo 2.69.- Dotación de Agua Caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica, así como cuando lo establezca la legislación sectorial o laboral.

Artículo 2.70.- Energía Eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Artículo 2.71.- Gas Energético.

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

Artículo 2.72.- Combustibles líquidos.

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

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

Artículo 2.73.- Combustibles Sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 2.74.- Energías Alternativas.

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Artículo 2.75.- Cuartos de Calderas.

Cumplirán las normativas técnicas aplicables en función del tipo de instalaciones de que se trate.

Sección Segunda: Dotaciones de Comunicación.

Artículo 2.76.- Telecomunicaciones

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones de telecomunicaciones, de conformidad con la legislación sectorial aplicable.

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

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

Artículo 2.77.- Radio y Televisión.

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

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

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

Artículo 2.78.- Servicios Postales.

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

Sección Tercera: Servicios de Evacuación.

Artículo 2.79.- Evacuación de Aguas Pluviales.

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

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta. En caso de no existir acera el vertido se podrá hacer por fachada desde una altura no superior a 30 cm.

Artículo 2.80.- Evacuación de Aguas Residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el Código Técnico de la Edificación y deberán cumplir las determinaciones técnicas municipales.

Artículo 2.81.- Evacuación de humos, olores y vapores

1. La evacuación de humos procedentes cocinas industriales, semi-industriales, cocinas de bares, restaurantes, autoservicio, catering, asadores, hamburgueserías, freidurías, pizzerías, hornos de pastelerías, confiterías o similares y demás actividades en las que existan procesos de elaboración en caliente y en los que debido precisamente a la participación del calor, se producen sustanciales emisores de vapores, humos y olores, con su correspondiente repercusión medioambiental, se realizará a través de chimeneas mediante un sistema de ventilación mecánica, con las características siguientes:

El sistema de ventilación estará integrado como mínimo por campana dotada de filtros metálicos para la retención de grasas y aceites, un ventilador y conductos de extracción hasta la atmósfera. Este sistema estará provisto del aislamiento y revestimiento suficiente para evitar la transmisión a las propiedades contiguas de calor, ruido y vibraciones.

La descarga de aire procedente de una campana será conducida a la cubierta más alta del edificio en el que esté integrado el local, dos (2) metros por encima de ella, en una zona distante diez (10) metros por lo menos, de cualquier ventana, puerta, hueco o tomas de aire exterior, o bien un (1) metro por encima del edificio más alto próximo o colindante situado a menos de diez (10) metros.

Excepcionalmente, en edificios existentes anteriores a la aplicación de la aprobación definitiva de la modificación puntual nº47 del PGOU-98 de Almería (B.O.P. n.º 82 de 02 de mayo de 2014), podrán autorizarse otros sistemas alternativos de evacuación con salida mediante rejillas a fachada, cuando sea posible acreditar que existe una imposibilidad técnica de ejecución de chimenea a cubierta que deberá ser debidamente justificada con certificado suscrito por técnico competente con documentación gráfica y fotografías.

Estos sistemas deberán disponer de filtros que garanticen la adecuada depuración de los vapores, humos y olores a evacuar y contar con sistema de filtraje de carbono, generador de ozono para tratamiento de aire contaminado, turbina extractora, circuito cerrado de caudal de aire y conducto de evacuación de aire tratado al exterior. Se deberá aportar documentación técnica con las características del sistema y la justificación de la eficacia y validez de la solución propuesta, contrato de mantenimiento de dicha instalación con empresa especializada y cumplir las siguientes condiciones:

a) No se permitirá la salida a fachada en edificios incluidos en el Catálogo de Edificios y Espacios Protegidos ni en vías o calles con anchura inferior a 3 m.

b) No se permitirá la salida a fachada de patios interiores.

c) El volumen de aire de extracción debe ser inferior a 1 m³/s y se justificará según la norma UNE 100165:2004.

d) El punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 m. de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical, y la altura mínima sobre la acera será de 2,5 m.

e) No pueden existir huecos abiertos que comuniquen directamente el recinto de elaboración de alimentos con el medio ambiente exterior.

f) También serán autorizables cuando se utilicen exclusivamente aparatos eléctricos en los que se justifique técnicamente con fichas o certificado de la empresa instaladora, que por realizar labores de cocinado en el interior del propio aparato, no transmitan olores, tales como microondas, tostadoras, hornos o equipos con sistema de recogida de vapores por condensación, u otros asimilables, siempre que la potencia útil térmica instalada de todos estos aparatos sea menor o igual a 4 kw.

Cuando se acrediten molestias al vecindario y las medidas adoptadas no se consideren suficientes, el Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime necesarias para evitar o minimizar las emisiones molestas, tales como limitaciones de usos, potencias, aislamientos, etc., incluso exigir la instalación de sistemas de extracción, filtrado o conducto de evacuación a cubierta y previo informe técnico, se podrá ordenar el cese de la actividad.

El conducto de extracción de aire de las campanas de humos no podrá ser utilizado para fines diferentes al indicado, ni podrá ser atravesado por elementos ajenos a la evacuación de dicho aire.

2. Las chimeneas de extracción de cocinas domésticas y los conductos de evacuación de aseos se llevarán hasta la cubierta, cumpliendo las condiciones de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Excepcionalmente, en cambios de uso en edificios existentes podrán autorizarse otros sistemas alternativos de evacuación con salida mediante rejillas a fachada, cuando sea posible acreditar que existe una imposibilidad técnica de ejecución de chimenea a cubierta que deberá ser debidamente justificada con certificado suscrito por técnico competente con documentación gráfica y fotografías.

Estos sistemas deberán disponer de filtros que garanticen la adecuada depuración de los vapores, humos y olores a evacuar y contar con sistema de filtraje de carbono, generador de ozono para tratamiento de aire contaminado, turbina extractora, circuito

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

cerrado de caudal de aire y conducto de evacuación de aire tratado al exterior. Se deberá aportar documentación técnica con las características del sistema y la justificación de la eficacia y validez de la solución propuesta.

3. Se prohíbe la salida directa de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, fuera de las excepciones recogidas en los apartados anteriores.

4. En toda edificación de nueva planta donde sea posible instalar actividades que requieran evacuación de humos o gases, o acondicionamiento, etc., se preverán pasos técnicos para estas instalaciones en capacidad suficiente, como mínimo de 60x60cm útiles cada 200 m^2 de local, convenientemente aislados térmica y acústicamente. Estas canalizaciones no computarán como superficie edificada. En el supuesto de que se realizaran divisiones de locales y alguno(s) quedaran sin acceso a los citados pasos técnicos, dichos locales sólo se podrán destinar a usos que no requieran de estos elementos, salvo en el supuesto de que cuando se realice su adaptación a uso y/o actividad concretos, en los mismos, según proceda, se tomen las medidas oportunas para cumplir la normativa vigente correspondiente a lo indicado en el presente artículo (evacuación de humos y gases, ventilación, etc.).

5. En todo caso, todos los elementos de ventilación, como conductos, chimeneas, etc., deberán cumplir las condiciones indicadas para los mismos en el Código Técnico de la Edificación o norma que le sustituya.

Se permitirá la realización de barbacoas fijas en patios interiores y en las zonas de retranqueo a lindes privados pero con la salida de humos adosada a la propia edificación, no permitiéndose su instalación en los cerramientos de los linderos con otras parcelas o edificios. Dicha salida será conducida a la cubierta más alta del propio edificio, dos (2) metros por encima de ella, en una zona distante de diez (10) metros por lo menos, de ventanas, puertas, huecos o tomas de aire exterior, o bien un (1) metro por encima del edificio más alto próximo o colindante situado a menos de diez (10) metros.

En los edificios plurifamiliares previo al otorgamiento de licencia para instalación de barbacoa, será preceptiva la previa autorización por mayoría cualificada por parte de la comunidad de propietarios.

Artículo 2.82.- Evacuación de Residuos Sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

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

Sección Cuarta: Instalaciones de Confort.

Artículo 2.83.- Instalaciones de climatización y ventilación

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

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

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

4. Las entradas y salidas de la instalación de climatización y ventilación deberán realizarse a través de rejillas instaladas en fachada. El aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En todo caso, la distancia mínima entre la rejilla de salida y cualquier puerta, hueco o ventana de otro inmueble de distinto uso, actividad o titularidad no será menor de ciento cincuenta (150) centímetros. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, la rejilla de salida no se instalará a altura menor que trescientos (300) centímetros desde la rasante de la acera y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público, excepto cuando sea técnicamente inviable y debidamente justificado, en cuyo caso, se colocará a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5. Los proyectos de edificación para usos residenciales o terciarios deberán contemplar la integración de aparatos de aire acondicionado de ventana, cuando no incluyan al menos la posibilidad de instalación.

Artículo 2.84.- Aparatos Elevadores.

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

2. Será obligatoria la instalación de ascensor o la previsión del espacio para su futura instalación (en dimensiones y estructura) según las condiciones que se establezcan en la presente Ordenanza y en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. En edificios existentes y en nuevos edificios en la zona Centro (con superficie de parcela inferior a 200 m^2), se permitirá la instalación de ascensor que no tenga comunicación directa a través de zonas comunes de circulación en todas las plantas siempre que se

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

cumplan las condiciones de seguridad exigibles por la normativa vigente y que disponga de un sistema que lleve al ascensor en condiciones de seguridad a un desembarque con comunicación directa con una zona común en caso de fallo del sistema o de interrupción del suministro de energía.

2. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

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

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

9. Únicamente se admite la solución de montacoches en garajes con un máximo de 20 plazas de garaje y en solares con una superficie máxima de 400 m², y en todo caso los montacoches deben ser de cabina cerrada.

10. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por la normativa sectorial de aplicación.

CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 2.85.- Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

Artículo 2.86.- Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en resto de las obras de los edificios, en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 2.87.- Accesos a las Edificaciones.

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

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1/10) de su perímetro, con un mínimo de tres metros y medio. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los treinta (30) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible la aproximación a los accesos a la edificación por vehículos de servicios de emergencia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 2.88.- Visibilidad del Exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

Artículo 2.89.- Señalización en los Edificios.

Los edificios dispondrán de señalización frente a situaciones de emergencia y accesibilidad conforme a la reglamentación sectorial vigente.

Artículo 2.90.- Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán con la normativa vigente aplicación en materia de seguridad contra incendios, seguridad de utilización y accesibilidad.

Artículo 2.91.- Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Los espacios de circulación cumplirán con el Código Técnico de la Edificación y normativa de accesibilidad vigente.

Artículo 2.92.- Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras se dimensionará según lo previsto en la normativa vigente aplicable en materia de seguridad contra incendios, de seguridad de utilización y de accesibilidad. Todo ello, sin perjuicio de las mayores limitaciones contenidas en la normativa de uso a que se destine el edificio.

2. El rellano de las escaleras tendrán un ancho igual o superior al del tramo. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tramo estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios, en todo caso, la huella no será inferior a veintisiete (27) cm. en proyección horizontal, la contrahuella no será superior a dieciocho y medio (18,5) cm. y el número de peldaños sin meseta no podrá superar los dieciséis (16). Se entenderán que cumplen estas condiciones las soluciones suficientes avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado, siendo como mínimo de 2,2 m. Libres. Se exceptúan las viviendas unifamiliares, en las que el ancho de los tramos será como mínimo el que se establezca en la legislación vigente en materia de seguridad de utilización y seguridad contra incendios.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape cuando así lo exija la norma vigente *de seguridad* contra incendios.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se permitirán escaleras con iluminación cenital y ventilación por medio de lucernarios que tengan una superficie mínima de iluminación en planta igual dos tercios de la superficie de la caja de escalera y que tengan una superficie permanente de ventilación igual a dos metros cuadrados. En este caso, la escalera dispondrá de un hueco en contacto con ella que quedará libre en toda su altura y tendrá una superficie mínima de 1,20 m^2 y un ancho mínimo de 0,85 m.

Artículo 2.93.- Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán las condiciones que establezca la normativa vigente aplicable en materia de accesibilidad.

Artículo 2.94.- Accesibilidad.

En todas las edificaciones será de aplicación la normativa vigente aplicable en materia de accesibilidad.

Artículo 2.95.- Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establece el Código Técnico de la Edificación, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Artículo 2.96.- Prevención contra el Rayo.

Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en esta materia.

Artículo 2.97.- Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepecho y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones, se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. El diseño de todos los elementos de protección contra las caídas deberá garantizar la seguridad de las personas y especialmente impedir la posibilidad de ser escalados por los menores.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros en el punto más desfavorable, estarán constituidas por elementos no escalables, y la distancia libre entre los elementos verticales no será superior de doce (12) centímetros.

En el caso de barandillas o petos mixtos, es decir, constituidos por elementos de fábrica en la parte baja y cerrajería en la superior, la parte maciza tendrá una altura mínima de 75 cm., estará enrasada por el interior con la parte de cerrajería, y se cumplirán todas las condiciones anteriores.

CAPÍTULO SÉPTIMO: CONDICIONES AMBIENTALES.

Artículo 2.98.- Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberga, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 2.99.- Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios, en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que efectúe las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en esta Ordenanza.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 2.100.- Compatibilidad de Actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la legislación ambiental o que dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir

d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.

e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 2.101.- Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica.

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

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

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

Artículo 2.102.- Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

CAPÍTULO OCTAVO: CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Artículo 2.103.- Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación forma mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 2.104.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal o cualquier título habilitante. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en esta Ordenanza. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 2.105.- Armonización de las Construcciones con su Entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.

Artículo 2.106.- Protección de los Ambientes Urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en esta Ordenanza y en la normativa de las zonas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Artículo 2.107.- Condiciones Estéticas Singulares para los Núcleos Urbanos incluidos en el Parque Natural Cabo de Gata.

1. Condiciones de composición.

A. Las edificaciones se compondrán básicamente mediante la articulación de cuerpos paralepipédicos de trazado simple en base a estructuras formales de tipo adintelado, evitándose la inclusión de arcos y elementos curvos.

B. Las cubiertas serán planas, prohibiéndose las de tipo inclinado así como el uso de tejas en cualquier elemento de la edificación.

C. Se prohíben las terrazas voladas, formándose éstas preferentemente por retranqueo parcial o total de las plantas altas.

D. Los antepechos de terrazas y zonas de cubierta o retranqueos visitables serán macizos como mínimo hasta una altura de 75 centímetros medidos desde la cota de acabado de solería, pudiéndose rematar a partir de dicha altura con un pasamanos, salvo en la cubierta de planta alta que deberán ser macizos en su totalidad. Se prohíben los paños de barandilla formados por cerrajería o celosías de hormigón o cerámicas.

E. La cota de solería de planta baja se situará por encima de la rasante del acerado y a una altura máxima de 75 centímetros por encima de la cota de referencia.

F. Se prohíben los áticos, permitiéndose por encima de la planta alta únicamente las construcciones auxiliares destinadas a la instalación de depósitos u otras instalaciones y a la salida de escaleras en su caso, no pudiendo ser la superficie construida total mayor del 20% de la superficie ocupada por la planta inferior.

G. Las azoteas serán preferentemente no visitables, rematándose el plano de fachada con el mismo material y textura que la misma y sin aristar o bien con un remate o cornisa simple con el mismo acabado de fachada. Quedan prohibidos los remates decorativos tipo balaustrada o celosías de fábrica, así como las barandillas en azotea.

H. Los huecos se recortarán de forma nítida sobre el plano de fachada, evitándose la formación de recercados y molduras.

2. Condiciones de estética: materiales de acabado.

A. Las fachadas presentarán una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales, blancos o terrizos, evitándose los tonos intensos o brillantes.

En caso de sustituirse dicha terminación por revestimiento monocapa, se prohíbe el acabado con árido visto así como la formación de juntas o avitolados pautando la fachada.

B. Se prohíben los acabados de fachada de ladrillo visto, azulejo, piedra natural o artificial y cualquier otro cuyo aspecto se distancie de los acabados tradicionales en la zona. Se prohíben los zócalos de terrazo o azulejo.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

C. El acabado de las fachadas podrá ser liso, rugoso o a la tirolesa, con las aristas redondeadas a la manera tradicional, evitándose el aristado de las mismas.

D. Las carpinterías serán preferentemente de madera, permitiéndose las metálicas, de aluminio o PVC de color blanco. Se prohíbe el empleo de carpintería de aluminio anodizado en su color. Se permite el empleo de contraventanas y de persianas, si bien éstas últimas no podrán quedar vistas.

E. Las rejas serán de composición sencilla y quedarán inscritas en el hueco, no permitiéndose las colocadas por delante del plano de fachada. Se prohíben las rejas y cierres de aluminio.

Artículo 2.108.- Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

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

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 2.109.- Tratamiento de las Plantas Bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

Artículo 2.110.- Materiales de Fachada.

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

Artículo 2.111.- Modificación de Fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrán procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

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

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

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas solución en los huecos.

Artículo 2.112.- Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.

b. Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

c. Su altura será la que corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o de la zona en que se encuentre.

d. El pavimento de dichos espacios estará enrasado con el de los espacios públicos a cuyo uso se pretenden incorporar, no permitiéndose peldaños ni saltos de nivel entre unos y otros.

Artículo 2.113.- Plantas Bajas Porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción, si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no se lesionen los valores ambientales del lugar.

Artículo 2.114.- Fachadas Ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 2.115.- Instalaciones en la Fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, electricidad, abastecimiento o saneamiento podrá instalarse en el exterior de las fachadas de locales y edificaciones ni perjudicar la estética de las mismas, permitiéndose únicamente la instalación de rejillas en fachadas para la impulsión o extracción del aire ventilado o climatizado del local o inmueble.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Las rejillas de los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de trescientos (300) centímetros desde la rasante de la acera y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público, excepto cuando sea técnicamente inviable y debidamente justificado, en cuyo caso, se colocará a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

4. Las instalaciones que se coloquen en las plantas de cubierta de las edificaciones se dispondrán con una solución arquitectónica de fachada que oculten su visualización desde la vía pública y que las integre con el resto de la edificación.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Artículo 2.116.- Cuerpos Salientes.

1.- Definición: A efectos urbanísticos (**), son cuerpos salientes o volados los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de alguna de las alineaciones o líneas siguientes:

1.1.- La "alineación exterior" de la edificación en los sistemas de alineación obligatoria a vial o en los sistemas de ordenación abierta que posibiliten la alineación a vial, siendo dicha "alineación exterior" la que separa las parcelas de los suelos destinados a viales públicos o a espacios libres públicos."

1.2.- En los sistemas de ordenación abierta, exenta o retranqueada, la línea o líneas determinadas por el retranqueo mínimo u obligatorio en los frentes de parcela a vial público o a espacio libre público.

1.3.- En su caso, la alineación o alineaciones interiores marcadas en los Planos de Alineaciones y Rasantes, con las que obligatoriamente deben coincidir las líneas de edificación interiores en los frentes de parcela a vial público o a espacio libre público.

(**) *El vuelo físico es independiente del vuelo a efectos urbanísticos, que es el que se contempla en el presente artículo; por lo tanto, en el supuesto de que la fachada real del edificio se sitúe por detrás de la línea de retranqueo mínimo o de la alineación a vial, si es que así lo posibilitaran las normas, el vuelo real físico o estructural puede rebasar las limitaciones indicadas en lo relativo a la dimensión máxima del vuelo contemplada en el epígrafe 2.2 del artículo y sus apartados.*

2.- Condiciones:

2.1.- Se prohíben los cuerpos salientes o volados en planta baja.

2.2.- Salvo que las normas zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes o volados con los siguientes límites, según el caso de que se trate:

2.2.1.- En los frentes a calles de ancho regular no podrán volar más del diez por ciento (10%) del ancho del vial público al que dan frente (***), con un máximo absoluto de ciento veinte centímetros (120 cm.).

2.2.2.- En el caso de frentes a calles de ancho irregular o que presenten estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad no podrán volar más del diez por ciento (10%) del ancho medio ponderado, correspondiente al lado y tramo de calle considerado, comprendido entre dos transversales, igualmente con un máximo absoluto de ciento veinte centímetros (120 cm.). Para la medición del ancho de vial público al que se da frente se estará también a lo indicado en la nota (***).

2.2.3.- En el caso de frentes a plazas o espacios libres públicos no podrán volar más del diez por ciento (10%) del ancho de la plaza o espacio libre al que dan frente (***), medido en sentido ortogonal a la fachada de la actuación edificatoria e, igualmente, con un máximo absoluto de ciento veinte centímetros (120 cm.); en el caso de plazas o espacios de ancho irregular se estará al mismo criterio que en el caso de calles de ancho irregular (epígrafe 2.2.2).

(***): *Tanto en los sistemas de alineación obligatoria a vial como en los de ordenación abierta, con líneas de retranqueo o alineaciones interiores retranqueadas, para determinar la dimensión máxima del vuelo, la latitud o ancho del vial o espacio públicos se medirá entre alineaciones exteriores (artículo 2.13, línea que separa las parcelas de los suelos destinados a viales o a espacios libres de uso público).*

2.3.- Para todos los casos citados en el epígrafe 2.2 y sus apartados, la longitud total de los cuerpos salientes o volados se atendrá a lo siguiente, según el sistema de ordenación:

2.3.1.- Edificación alineada a vial: Este apartado se refiere a las edificaciones con alineación obligatoria a vial; en dichos casos la longitud total de los cuerpos salientes o volados de cada fachada no podrá exceder de un medio (1/2) de la correspondiente a la misma; en el caso particular de edificación con fachadas continuas en esquina, esquinas o manzana completa, los cuerpos salientes o volados se podrán situar libremente y su longitud total no podrá exceder de un medio (1/2) de la suma de las longitudes de fachada del edificio.

Como excepción a lo anterior, cuando en una fachada o conjunto de fachadas sólo haya cuerpos salientes o volados de tipo balcón abierto y protegidos con elementos de cerrajería, su longitud total podrá llegar hasta el 80 % de la correspondiente a las mismas.

En cualquier caso, respecto al lindero o linderos que proceda, se ha de cumplir lo establecido en el epígrafe 2.4 del presente artículo.

En los vuelos en fachadas que den a patios interiores o a lindes privados, el punto más exterior del vuelo ha de respetar la medida mínima del patio o, en su caso, el retranqueo mínimo exigido por la norma, tal y como se indica en el artículo 2.18.4.b."

2.3.1.1- En el caso particular de que en los Planos de Alineaciones y Rasantes se indique alguna alineación interior a modo de fondo máximo, dicha línea no se podrá rebasar con ningún vuelo, excepción hecha de aleros y cornisas (elementos salientes), que se harán según las condiciones generales establecidas para los mismos.

2.3.2- Edificación total o parcialmente exenta con retranqueo a todos los linderos de parcela o sólo a uno o algunos: Este apartado se refiere a las edificaciones en las que no es obligatoria la alineación a vial; en dichos casos no se limita la longitud de los vuelos, incluso en las fachadas de la edificación en las que por aplicación de los parámetros de retranqueos mínimos establecidos por la ordenanza particular fuera posible que quedaran alineadas a vial.

En cualquier caso, si el retranqueo es a lindero privado, el punto más exterior del vuelo ha de respetar la separación mínima exigida por la norma tal y como se indica en el artículo 2.18.4.b y, además, respecto al lindero o linderos que, en su caso, procedieran, se ha de cumplir lo establecido en el epígrafe 2.4 del presente artículo.

Además, en los vuelos en fachadas que den a patios interiores, el punto más exterior del vuelo ha de respetar la medida mínima del patio.

2.4.- En cualquier caso, los cuerpos salientes o volados deberán separarse la medida del vuelo y, como mínimo, sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

2.5.- En general, en los edificios alineados a vial, o en las fachadas alineadas a vial en aquellos casos de ordenación abierta en los que haya dicha posibilidad en alguna o algunas fachadas, los cuerpos salientes o volados no podrán estar a una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros al nivel de la acera y, además, ningún cuerpo saliente o volado situado a menos de

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de altura sobre la misma podrá rebasar el plano vertical remetido a cincuenta (50) centímetros de la línea del bordillo cuando por el vial pueda haber circulación de vehículos.

Artículo 2.117.- Elementos Salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c. Se admiten los elementos saliente que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d. En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 2.118.- Elementos Salientes no Permanentes.

Los Elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el planeamiento urbanístico.

Artículo 2.119.- Portadas y Escaparates.

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

Artículo 2.120.- Medianerías.

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

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

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño, que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

4. Las nuevas edificaciones no podrán crear medianeras vistas con una altura superior a dos (2) plantas, o siete (7) metros salvo en el caso del artículo “2.32.1.2.b.” referente a la vuelta de altura máxima en los edificios de esquina, según el cual no podrá crearse paño medianero en ninguna planta al menos en 3x3 m. En el encuentro entre los dos edificios con distinta altura reguladora, o en su caso, asignada a los mismos.

5. Se entenderá que existe una medianera vista cuando por las condiciones de ordenación del presente Plan no sea posible adosar la edificación colindante, para su ocultamiento.

2. La totalidad de los paramentos vistos, sea o no previsible su ocultación futura, deberán tratarse con acabados de fachada.

Artículo 2.121.- Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga por razones de seguridad, salubridad u ornato deberán cercarse mediante cerramientos situados en la alineación oficial con las siguientes características:

- El vallado estará compuesto por malla de simple o doble torsión anclada con hormigón al terreno hasta una altura máxima de 2,50 metros., que podrá completarse con elementos ciegos hasta una altura máxima de 60 cm.

- Sobre la superficie se dispondrá una solera de hormigón pobre de 10 cm. de espesor máximo en una franja no inferior a 60 cm. en todo el perímetro del solar.

2. Las parcelas ubicadas en suelo urbano podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada *o retranqueada* en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a. Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

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

3. Las parcelas o fincas ubicadas en la clase de suelo rústico podrán cerrarse con vallados compuestos por elementos diáfanos calados poco tupidos de altura inferior a ciento cincuenta (150) centímetros sobre basamento de bloque u obra de fábrica de altura no mayor de treinta (30) cm, salvo que:

- La legislación sectorial establezca otros parámetros más restrictivos o específicos.

- Se trate de una actuación extraordinaria en suelo rústico, donde los cerramientos podrán resolverse con elementos ciegos de ciento veinte (120) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

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

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Artículo 2.122.- Protección del Arbolado.

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

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

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

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

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

Artículo 2.123.- Consideración del Entorno.

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

2. La Administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

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

4. La Administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las plantaciones admisibles.

Artículo 2.124.- Urbanización y Ajardinamiento de los Patios de Manzana.

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

Artículo 2.125.- Publicidad exterior.

Sin perjuicio de lo establecido en las ordenanzas municipales de publicidad exterior, se dispone lo siguiente:

1.- En el suelo urbano sólo se permitirá publicidad sobre bastidores exentos cuando esté emplazada en solares vallados y en construcción.

Los anuncios de comercios y oficinas se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos y banderines.

2.- El Ayuntamiento podrán delimitar las paredes, muros o mamparas “ad hoc” en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios, con fines electorales, de actividades municipales o propias de las fiestas locales.

3.- Cuando la obra en construcción y el vallado de solares se encuentre en el entorno visual de cualquiera de los edificios a conservar, queda completamente prohibida la publicidad a que se refiere el número 1 precedente, por virtud del artículo 2º del Decreto 917/1967 de 20 de Abril.

Artículo 2.126.- Marquesinas.

Se permite la construcción de marquesinas permanentes en los siguientes casos, únicamente:

1.- Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

2.- Cuando se trate de actuaciones acordes con la totalidad de la fachada del edificio.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será de 3,00 m. El saliente de la marquesina se retranqueará 40 cm. Como mínimo del borde de la acera. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesina no cause lesión al arbolado existente.

Las marquesinas permanentes no podrán verter por goteo a la vía pública.

Artículo 2.127.- Portadas, escaparates y vitrinas.

Con independencias de los salientes fijos de obras, tratados en artículos 2.116 y 2.117, se permiten los siguientes:

1.- La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 5 cm., valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

2.- El saliente de decoraciones de planta baja no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .

Artículo 2.128.- Toldos.

En cualquier punto la altura libre sobre la rasante de la acera será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m., sin sobrepasar los tres metros, y respetando en todo caso el arbolado.

Si los toldos fueran fijos, tendrán la consideración de marquesinas, regulándose por el artículo 2.122.

Artículo 2.129.- Muestras.

1.- Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

2.- Su saliente máximo será de 10 cm., y de 5 cm., si están a menos de 3 m. De altura, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de altura inferior a 1,50 m. Situada sobre el dintel de los huecos, dejándolo totalmente libre.

Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones estéticas de cada zona de ordenanza. Se podrán adosar en su totalidad al frente de 3 las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,70 m. De altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

No podrán reducir la superficie de iluminación de huecos.

Su diseño estará perfectamente integrado con diseño de la fachada.

d) Los anuncios podrán colocarse en la coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de 2,00 metros y debiendo estar ejecutados con letra suelta.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descomponer la ordenación de la fachada.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 2,50 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 m. del anuncio, o a 20 m. si lo tuvieran enfrente.

g) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan en general, las condiciones de las ordenanzas, y en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras, justificándose su integración al entorno urbano.

Artículo 2.130.- Banderines.

1.- Se entiende por tales los anuncios perpendiculares u oblicuos al plano de fachada.

2.- En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 m. su saliente máximo será igual al fijado para los vuelos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor.

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

Artículo 2.131.- Otros elementos publicitarios.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Publicidad Exterior, que complementará la presente normativa. La concesión de la licencia en estos casos será siempre discrecional y temporal, condicionándose a las normas estéticas y ambientales.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos, advirtiendo que contra el expresado acuerdo, no cabe recurso en vía administrativa, de conformidad con lo previsto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, si bien podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicho orden jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Granada), en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente al de su notificación, conforme a lo previsto en el artículo 46, en relación con el artículo 10, ambos de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

Dado en la Ciudad de Almería, a 21 de octubre de 2026.

LA CONCEJAL DELEGADA, Eloísa María Cabrera Carmona.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.dipalme.org/csv?id=XDkWjiYJa_D40aWbb_cguynzHXT9dWFP .