



**ADAPTACIÓN DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN  
DE SUELO URBANO DE ZAFARRAYA  
A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE,  
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA**

JULIO 2020

Arquitectos redactores:

Emilio Herrera Fiestas

José Luis Pérez Velázquez

## **ÍNDICE GENERAL**

<b>I. MEMORIA JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>2</b>
I.1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN .....	3
I.1.1. Concepto de Adaptación .....	3
I.1.2. Contenido y alcance de la Adaptación .....	4
I.2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE .....	6
I.2.1. Planeamiento general y de desarrollo.....	6
I.2.2. Suelo urbano.....	7
I.2.3. Suelo no urbanizable .....	7
I.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN .....	8
I.4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN .....	12
I.5. FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN .....	14
<b>II. PLANIMETRÍA.....</b>	<b>15</b>
<b>III. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>17</b>

## I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

## **I.1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN**

### **I.1.1. Concepto de Adaptación**

El presente documento es una Adaptación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente en el municipio de Zafarraya a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, y sus posteriores modificaciones.

Se inscribe en el marco de la Disposición transitoria segunda de la LOUA y en la Instrucción 12/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre las disposiciones transitorias de la LOUA relativas a los proyectos de delimitación de suelo urbano.

Se entiende por adaptación la formulación y aprobación de un documento que adecue las determinaciones de la figura de planeamiento general en vigor a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

El instrumento urbanístico de planeamiento general vigente en el municipio de Zafarraya es el Proyecto de delimitación de Suelo Urbano (en adelante PDSU), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Granada, en sesión de fecha 22 de septiembre de 1983, y publicado su Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de 5 de octubre de 1983.

Durante la vigencia del PDSU, únicamente se ha llevado a cabo una modificación, consistente en el reajuste de la zona norte y la inclusión de un núcleo ya consolidado bastante distante de la citada delimitación, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Granada, en sesión de fecha 12 de junio de 1987, y publicado su Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de 15 de octubre de 1987.

Como planeamiento de desarrollo, figura un Estudio de Detalle en el ámbito de la unidad de ejecución UE-1, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de 31 de octubre de 2003, y publicado su Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de 15 de diciembre de 2003.

La Adaptación se realiza sobre este conjunto de instrumentos del planeamiento, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en el presente documento.

### **I.1.2. Contenido y alcance de la Adaptación**

La adaptación de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones de estos con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Según lo establecido en Instrucción 12/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el documento de adaptación del PDSU deberá seguir las siguientes reglas interpretativas:

- 1ª) La adaptación supone la adecuación de los PDSU vigentes a los criterios de clasificación de la LOUA.
- 2ª) En consecuencia, tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 45 de la LOUA.
- 3ª) Tendrá la consideración de suelo no urbanizable el resto de los terrenos del término municipal.
- 4ª) La adaptación podrá distinguir el suelo urbano no consolidado.
- 5ª) De igual modo, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección los terrenos vinculados a la clase de suelo no urbanizables por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.
- 6ª) Además de la clasificación del suelo, la Adaptación podrá incorporar el contenido de los PDSU a formular en los municipios sin planeamiento general.

Por tanto, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 102 y 103 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico estatal, en adelante RPU, (aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), el PDSU podrá contener:

- a) Alineaciones y rasantes del sistema viario existente completando con las que sean procedentes de las insuficiencias de dicho sistema, mediante planos a escala 1:2.000. Dichas alineaciones podrán se completadas o reajustadas mediante Estudio de Detalle.
- b) Reglamentación de las condiciones de la edificación, mediante Ordenanzas reguladoras referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquélla.

Todo ello con el alcance y contenido expresado en los citados artículos. Al respecto conviene precisar que, en ningún caso, se podrán alterar las condiciones que, para las alturas de las edificaciones, establecen los artículos 57 de la LOUA y 99 del RPU.

7ª) De igual modo, el trámite de las adaptaciones se ajustará al mismo trámite a seguir en los PDSU a formular en los municipios sin planeamiento general.

Por tanto, por lo que respecta a la tramitación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, también será de aplicación supletoria, lo dispuesto en el artículo 153 RPU.

“Artículo 153 RPU

1. *La delimitación del suelo urbano en los Municipios que carezcan de Plan General o de Normas Subsidiarias que incluyan en su contenido dicha delimitación, se practicará mediante la formulación del correspondiente proyecto, cuya redacción correrá a cargo del Ayuntamiento.*

2. (...)

3. *La tramitación del proyecto se acomodará a las reglas de procedimiento establecidas para los Planes Parciales, con la particularidad de que, una vez otorgada la aprobación provisional, el expediente se someterá a informe de la Diputación Provincial antes de su elevación a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.*

4. *El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia.”*

No obstante, sobre la tramitación prevista en el RPU, deben prevalecer las reglas de procedimiento establecidas en los artículos 31 y 32 la LOUA para los planes parciales, no siendo por tanto necesaria, en este caso, ni aprobación provisional ni informe de la Diputación Provincial y, por tanto, se seguirán los siguientes trámites:

1. Aprobación inicial por el Ayuntamiento
2. Información al público por 1 mes
3. Informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo. Este informe se emitirá en el plazo de un mes.
4. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.
5. Publicación en el BOP y comunicación al órgano urbanístico competente de la Junta de Andalucía.

8ª) Dado que el PDSU se limita esencialmente a aplicar las determinaciones clasificatorias y las normas de aplicación directa de la LOUA, determinando una situación preexistente de carácter fáctico o real, no estará sometido a evaluación ambiental estratégica.

## I.2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La información necesaria para definir y justificar las determinaciones del documento de adaptación del planeamiento general vigente está constituida por el propio planeamiento urbanístico general, tanto en sus determinaciones como en el grado de ejecución de estas.

### I.2.1. Planeamiento general y de desarrollo

El planeamiento general en vigor en el municipio lo conforma el PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO y las MODIFICACIONES aprobadas sobre el mismo. En la *Tabla 1* se recogen estas figuras de planeamiento general con las fechas de aprobación y/o publicación:

**Tabla 1: Planeamiento general vigente**

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL	TRAMITACIÓN
PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO	15/04/1983 Aprobación provisional Pleno del Ayuntamiento 22/09/1983 Aprobación definitiva por la CPU 05/10/1983 Publicación del Acuerdo en BOP
MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO	12/06/1987 Aprobación definitiva por la CPU 15/10/1987 Publicación del Acuerdo en BOP

El municipio de Zafarraya cuenta con los núcleos urbanos de Zafarraya y El Almendral, así como un área situada al sureste del núcleo principal y desvinculada de éste.

El planeamiento de desarrollo lo conforman los estudios de detalle redactados sobre áreas del suelo urbano y que cuentan con aprobación definitiva. En la *Tabla 2* se recogen estas figuras de planeamiento de desarrollo con las fechas de aprobación y/o publicación:

**Tabla 2: Planeamiento de desarrollo vigente**

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	TRAMITACIÓN
ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1	25/07/2003 Aprobación inicial Pleno del Ayuntamiento 11/09/2003 Publicación del Acuerdo en BOP 31/10/2003 Aprobación definitiva Pleno del Ayuntamiento 15/12/2003 Publicación del Acuerdo en BOP

Las PDSU vigente establece para la ordenación del término municipal de Zafarraya dos clases de suelo: Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable.

### I.2.2. Suelo urbano

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Zafarraya, aprobado en 1983, delimita como Suelo Urbano los terrenos pertenecientes a los núcleos urbanos de Zafarraya y El Almendral.

En el caso del núcleo de Zafarraya, la clasificación original de suelo urbano contiene el casco consolidado existente en el momento de la redacción del PDSU, así como unas bolsas de suelo periféricas, limitadas por el futuro trazado de la carretera que circunvalaría la población (actual carretera A-341) por el sur y el oeste, y por el Arroyo de la Madre por el noreste.

En cuanto al núcleo de El Almendral, el suelo urbano se corresponde con el casco consolidado existente en el momento de la redacción del PDSU y dos vacíos situados al sur de la zona consolidada y limitados por la vía pecuaria denominada Vereda del Almendral en su borde meridional.

Además de la delimitación del suelo urbano en sí misma, el PDSU incluye planos de lineaciones y áreas específicas, en los que se refleja el trazado viario existente y la propuesta de trazado de nuevos viarios en las zonas no consolidadas, fijando un ancho de 8 m para todos los viales, salvo la circunvalación de Zafarraya, a la que asigna un ancho de 12 m.

La modificación aprobada en 1987 sobre el PDSU introduce una serie de variaciones en el perímetro original del suelo urbano del núcleo de Zafarraya, para su adecuación a la situación real del momento, e incorpora como suelo urbano un área situada al borde de la actual carretera A-341, a unos 200 metros al sureste del núcleo principal.

En la *Tabla 3* se muestra un resumen de las superficies clasificadas actualmente como Suelo Urbano por el PDSU en vigor:

**Tabla 3: Superficies de Suelo Urbano según PDSU vigente**

ZONA	SUPERFICIE (ha)
ZAFARRAYA	28,35
ÁREA JUNTO A CARRETERA A-341	1,13
EL ALMENDRAL	7,28
<b>TOTAL</b>	<b>36,76</b>

### I.2.3. Suelo no urbanizable

En relación con el Suelo No Urbanizable, el PDSU de Zafarraya clasifica como tal los terrenos del término municipal no comprendidos en la Delimitación de Suelo Urbano. Se incluyen, asimismo, en el documento unas Normas de aplicación en Suelo No Urbanizable.



### I.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El documento de Adaptación, conforme a la regulación establecida por la Instrucción 12/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, supone la adecuación del PDSU vigente a los criterios de clasificación de la LOUA.

En este sentido, y siguiendo las reglas interpretativas de la mencionada Instrucción, se establece la clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas al Suelo Urbano, y teniendo la consideración de Suelo No Urbanizable el resto de los terrenos del término municipal.

#### **SUELO URBANO**

El criterio para la consideración de los terrenos como Suelo Urbano es el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 45.1 de la LOUA, que se transcribe a continuación:

##### “Artículo 45. Suelo urbano.

1. *Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:*
  - a) *Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.*
  - b) *Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.*
  - c) *Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.”*

La delimitación de suelo urbano propuesta es la que se recoge en el *Plano o.1 Delimitación de suelo urbano y categorías* de la presente Adaptación.

Se han clasificado como Suelo Urbano todos aquellos terrenos que cumplen la condición establecida en el apartado a) del artículo 45.1, para lo que se han analizado previamente las redes de servicios e infraestructuras, así como el estado de la pavimentación del viario existente. Esta información actualizada se recoge en los planos de información que forman parte de la presente Adaptación. Así mismo, se han considerado como integrantes del Suelo Urbano los suelos pertenecientes a la malla urbana de los distintos núcleos que presentan un grado de consolidación superior al establecido en el apartado b) del mencionado artículo.

Además de la preceptiva clasificación de suelo, la presente Adaptación distingue las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, en aplicación del artículo 45.2 de la LOUA, que se transcribe a continuación:

*“2. En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:*

- A) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.*
- B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:*
  - a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.*
  - b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.*
  - c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.*  
*Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.”*

Se describe a continuación la delimitación de suelo propuesta en los distintos núcleos urbanos, en relación con la establecida por el PDSU en vigor:

#### **NÚCLEO DE ZAFARRAYA**

Respecto al núcleo central de Zafarraya y el área urbana junto a la carretera A-341, se han clasificado como Suelo Urbano Consolidado todos los terrenos pertenecientes a la Delimitación de Suelo en vigor, al encontrarse actualmente urbanizados la totalidad de los mismos y contar con los servicios urbanísticos básicos. Cabe mencionar que se han realizado ligeros ajustes en los bordes de la delimitación para adaptarla a la mayor precisión y resolución de la cartografía actualizada. Además, se han incorporado al suelo urbano consolidado los siguientes ámbitos, que

quedaban fuera de la delimitación vigente, por tratarse de dotaciones públicas ya ejecutadas y conectadas a los servicios urbanísticos básicos:

- Polideportivo y piscina municipales.
- Recinto ferial.
- Albergue municipal.
- Cementerio municipal.
- Parque en la Avenida de Andalucía.

En cuanto al Suelo Urbano No Consolidado, se han incorporado en esta categoría otros tres ámbitos que quedaban fuera de la delimitación vigente:

- SUNC-Z1: Se trata de unos terrenos situados al noroeste del núcleo, junto a la Avenida de Andalucía, entre el suelo urbano delimitado por el PDSU y la parcela que alberga el polideportivo municipal. En esta zona se aprecia un grado de consolidación elevado, fundamentalmente de edificaciones residenciales, y cuenta con las infraestructuras básicas conectadas a la red existente.

El espacio apto para la edificación del ámbito presenta una superficie total de 18.836 m<sup>2</sup>. De este espacio, las parcelas catastrales actualmente edificadas, suman una superficie de 12.836 m<sup>2</sup>. Por tanto, el grado de consolidación de este ámbito, entendido como el porcentaje de suelo edificado sobre el espacio total apto para la edificación, asciende al 68%.

- SUNC-Z2: Se trata de una zona situada al sur del núcleo y próxima al cementerio, en la que se ubica el tanatorio. La urbanización existente no cuenta con todas las infraestructuras conectadas a la red existente por lo que requiere de una actuación de mejora de la misma.
- SUNC-Z3: Se trata de un ámbito contiguo al área urbana situada al borde de la carretera A-341, con acceso rodado desde el viario existente y posibilidad de conexión a las redes de infraestructuras que discurren por el mismo. El ámbito lo integran dos parcelas, con una superficie de 3.748 m<sup>2</sup> y 1.517 m<sup>2</sup>, respectivamente, la mayor de las cuales se encuentra actualmente edificada. El grado de consolidación de este ámbito, entendido como el porcentaje de suelo edificado sobre el espacio total apto para la edificación, asciende al 71%.

### **NÚCLEO DE EL ALMENDRAL**

Se ha optado por clasificar como Suelo Urbano Consolidado todos los terrenos pertenecientes a la Delimitación de Suelo en vigor que se encuentran urbanizados en la actualidad, realizando ligeros ajustes en los bordes de la delimitación, especialmente al norte del casco edificado, para adaptarla a la mayor precisión y resolución de la cartografía actualizada.

En cuanto al Suelo Urbano No Consolidado, se han incorporado en esta categoría dos ámbitos de diferente naturaleza:

- SUNC-A1: Se trata de un vacío dentro del perímetro de la DSU vigente, que requiere de una actuación de urbanización para dotar al ámbito de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos.

- SUNC-A2: Se trata de unos terrenos situados al sureste del núcleo, colindantes con la DSU en vigor. En esta zona se aprecia un grado de consolidación elevado, fundamentalmente de edificaciones residenciales, y cuenta con las infraestructuras básicas conectadas a la red existente.

El espacio apto para la edificación del ámbito presenta una superficie total de 7.685 m<sup>2</sup>. De este espacio, las parcelas catastrales actualmente edificadas, suman una superficie de 5.764 m<sup>2</sup>. Por tanto, el grado de consolidación de este ámbito, entendido como el porcentaje de suelo edificado sobre el espacio total apto para la edificación, asciende al 75%.

A modo de resumen, se recogen en las *Tablas 4 y 5* las superficies de Suelo Urbano clasificado por la presente Adaptación:

**Tabla 4: Superficies de Suelo Urbano según la Adaptación del PDSU**

ZONA	SUPERFICIE (ha)		
	SU CONSOLIDADO	SU NO CONSOLIDADO	TOTAL
ZAFARRAYA	34,43	2,80	37,23
ÁREA JUNTO A CARRETERA A-341	1,00	0,53	1,53
EL ALMENDRAL	6,94	1,88	8,82
<b>TOTAL</b>	<b>37,16</b>	<b>5,21</b>	<b>42,37</b>

**Tabla 5: Ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado**

ZONA	NÚCLEO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
SUNC-Z1	ZAFARRAYA	23.485
SUNC-Z2	ZAFARRAYA	4.476
SUNC-Z3	ZAFARRAYA (Área junto a carretera A-341)	5.265
SUNC-A1	EL ALMENDRAL	8.552
SUNC-A2	EL ALMENDRAL	10.288
<b>TOTAL</b>		<b>52.066</b>

Finalmente, de acuerdo con los artículos 102 y 103 del RPU, se ha incluido en la presente Adaptación el *Plano o.2 Alineaciones y zonas de ordenanza*, recogiendo las alineaciones del viario existente y previsto, así como las zonas del suelo urbano consolidado asignadas a cada ordenanza específica, de los núcleos de Zafarraya y El Almendral.

### **SUELO NO URBANIZABLE**

El resto de suelo del término municipal se considera Suelo No Urbanizable. Entre estos terrenos, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección aquéllos vinculados a esta clase de suelo por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.

#### I.4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN

El contenido de los PDSU se regula en los artículos 102 y 103 del RPU, que se transcriben a continuación:

“Artículo 102.

1. *El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano deberá contener el señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, considerando el resto como suelo no urbanizable.*
2. *El Proyecto de Delimitación podrá contener, además, las siguientes determinaciones:*
  - a) *Alineaciones del sistema viario existente completando con las que sean procedentes las insuficiencias de dicho sistema.*
  - b) *Reglamentación de las condiciones de la edificación.*
3. *Las alineaciones del Proyecto de Delimitación podrán completarse o reajustarse mediante el oportuno estudio de detalle, que en ningún caso podrá alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.*

Artículo 103.

1. *El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano tendrá en todo caso los siguientes documentos:*
  - a) *Memoria justificativa de la delimitación propuesta, en la que se hará referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente, así como a los valores estéticos de las edificaciones o conjuntos urbanos que, en su caso, deban ser protegidos.*
  - b) *Planos de información, como mínimo, a escala 1:5.000 sobre el topográfico, con curvas de nivel de cinco en cinco metros, reflejando información sobre edificios, dotaciones y redes de servicios públicos existentes.*
  - c) *Plano a escala mínima 1:2.000 de la delimitación del suelo urbano, apoyada en puntos perfectamente definidos y relacionados.*
2. *El Proyecto de Delimitación, cuando desarrolle las determinaciones previstas en el número 2 del artículo anterior, deberá contener, además, los siguientes documentos:*
  - a) *Planos a escala 1:2.000 de alineaciones y rasantes del sistema viario.*
  - b) *Ordenanzas reguladoras de la edificación, referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquélla, sin que en ningún caso puedan alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.”*

Según lo dispuesto por la Instrucción 12/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, los citados preceptos del RPU estatal serán de aplicación supletoria tanto en la formulación de nuevos proyectos de delimitación de suelo urbano en los municipios sin planeamiento general (DT Séptima de la LOUA) como en la adaptación a la LOUA de los PDSU vigentes (DT Segunda de la LOUA).

Asimismo, la referencia al artículo 74 de la Ley del Suelo debe entenderse realizada al artículo 57 de la LOUA, siendo no obstante de aplicación y a estos efectos, por su carácter supletorio, lo dispuesto en el artículo 99 del RPU.

En consecuencia, integran la presente adaptación los siguientes documentos:

**I. Memoria justificativa.**

**II. Ordenanzas reguladoras de la edificación.**

**III. Planimetría, integrada por los siguientes planos:**

PLANOS DE INFORMACIÓN

- i.1. Infraestructuras: Red de Abastecimiento
- i.2. Infraestructuras: Red de Saneamiento
- i.3. Infraestructuras: Alumbrado Público
- i.4. Infraestructuras: Pavimentación

PLANOS DE ORDENACIÓN

- o.1. Delimitación de Suelo Urbano y categorías
- o.2. Alineaciones y zonas de ordenanza

## I.5. FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN

La formulación y aprobación del documento de Adaptación debe responder al contenido de la Instrucción 12/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para la tramitación de los PDSU en municipios sin planeamiento general, siendo de aplicación supletoria lo dispuesto en el artículo 153 RPU.

### “Artículo 153 RPU

1. La delimitación del suelo urbano en los Municipios que carezcan de Plan General o de Normas Subsidiarias que incluyan en su contenido dicha delimitación, se practicará mediante la formulación del correspondiente proyecto, cuya redacción correrá a cargo del Ayuntamiento.

2. (...)

3. La tramitación del proyecto se acomodará a las reglas de procedimiento establecidas para los Planes Parciales, con la particularidad de que, una vez otorgada la aprobación provisional, el expediente se someterá a informe de la Diputación Provincial antes de su elevación a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

4. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia.”

No obstante, sobre la tramitación prevista en el RPU, deben prevalecer las reglas de procedimiento establecidas en los artículos 31 y 32 la LOUA para los planes parciales, no siendo por tanto necesaria, en este caso, ni aprobación provisional ni informe de la Diputación Provincial y, por tanto, se seguirán los siguientes trámites:

1. Aprobación inicial por el Ayuntamiento.
2. Información al público por 1 mes.
3. Informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo. Este informe se emitirá en el plazo de un mes.
4. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.
5. Publicación en el BOP y comunicación al órgano urbanístico competente de la Junta de Andalucía.

Dado que el PDSU se limita esencialmente a aplicar las determinaciones clasificatorias y las normas de aplicación directa de la LOUA, determinando una situación preexistente de carácter fáctico o real, no estará sometido a evaluación ambiental estratégica.

Granada, julio de 2020.

Emilio Herrera Fiestas  
Arquitecto

José Luis Pérez Velázquez  
Arquitecto

## **II. PLANIMETRÍA**



## **ÍNDICE DE PLANOS**

### **PLANOS DE INFORMACIÓN**

- i.1. Infraestructuras: Red de Abastecimiento
- i.2. Infraestructuras: Red de Saneamiento
- i.3. Infraestructuras: Alumbrado Público
- i.4. Infraestructuras: Pavimentación

### **PLANOS DE ORDENACIÓN**

- o.1. Delimitación de Suelo Urbano y categorías
- o.2. Alineaciones y zonas de ordenanza

### **III. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN**

# ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

## ÍNDICE

<b>1. GENERALIDADES.....</b>	<b>20</b>
1.1. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO.....	20
1.2. CAPACIDAD DE EDIFICAR.....	20
1.3. OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	20
1.4. CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS.....	21
<b>2. DEFINICIONES.....</b>	<b>22</b>
2.1. SOLARES Y PARCELAS.....	22
2.1.1. Solar.....	22
2.1.2. Parcela edificable.....	22
2.1.3. Parcela mínima.....	22
2.2. ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS.....	22
2.2.1. Alineaciones oficiales.....	22
2.2.2. Alineaciones actuales.....	22
2.2.3. Finca fuera de línea.....	22
2.2.4. Rasantes oficiales.....	22
2.2.5. Rasante del terreno.....	23
2.2.6. Retranqueo.....	23
2.2.7. Retranqueo obligatorio.....	23
2.2.8. Salientes y vuelos.....	23
2.3. ALTURAS.....	23
2.3.1. Altura de la edificación.....	23
2.3.2. Altura máxima.....	24
2.3.3. Tipos de plantas.....	24
2.3.4. Altura total y altura libre de planta.....	25
2.3.5. Determinación de alturas.....	25
2.3.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.....	26
2.4. SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS.....	26
2.4.1. Superficie ocupada.....	26
2.4.2. Superficie construida o edificada.....	27
2.4.3. Superficie máxima de ocupación.....	27
2.4.4. Edificabilidad neta.....	27
2.5. PATIOS.....	27
2.5.1. Patios interiores o de parcela.....	27
2.5.2. Patios abiertos a fachada.....	27
2.5.3. Patios mancomunados.....	28
<b>3. CONDICIONES HIGIÉNICO - SANITARIAS DE LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>29</b>
3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO.....	29
3.2. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	29
3.3. CONDICIONES DE SALUBRIDAD, HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD.....	29
3.4. CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS.....	29

<b>4.</b>	<b>CONDICIONES DE ESTÉTICA.....</b>	<b>30</b>
4.1.	DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.....	30
4.2.	SALVAGUARDA DE LA ESTÉTICA URBANA.....	30
4.3.	PROTECCIÓN DE LOS AMBIENTES URBANOS.....	31
4.4.	FACHADAS.....	32
4.4.1.	Generalidades.....	32
4.4.2.	Modificación de fachadas.....	32
4.4.3.	Instalaciones en la fachada.....	32
4.5.	ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.....	33
4.5.1.	Generalidades.....	33
4.5.2.	Retranqueos.....	33
4.5.3.	Soportales.....	33
4.5.4.	Cuerpos volados cerrados.....	33
4.5.5.	Balcones o voladizos abiertos.....	34
4.5.6.	Miradores.....	34
4.5.7.	Cornisas y aleros.....	34
4.6.	MARQUESINAS Y TOLDOS.....	34
4.7.	PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS.....	34
4.8.	ANUNCIOS Y MUESTRAS.....	35
4.9.	BANDERINES.....	35
4.10.	CERRAMIENTOS Y CERCAS.....	36
4.11.	SERVIDUMBRES URBANAS.....	36
4.12.	PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.....	36
<b>5.</b>	<b>ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>37</b>
5.1.	CONDICIONES GENERALES DE USO.....	37
5.1.1.	Generalidades.....	37
5.1.2.	Uso Vivienda.....	37
5.1.3.	Uso Garaje-aparcamiento.....	38
5.1.4.	Uso Industria.....	38
5.1.5.	Uso Hotelero.....	39
5.1.6.	Uso Religioso.....	39
5.1.7.	Uso Administrativo.....	39
5.1.8.	Uso Sanitario y asistencial.....	40
5.1.9.	Uso Enseñanza y cultural.....	41
5.1.10.	Uso Comercial.....	41
5.1.11.	Uso Deportivo.....	42
5.1.12.	Uso Comunicaciones y transportes.....	42
5.2.	ORDENANZAS ESPECÍFICAS POR ZONAS.....	42
5.2.1.	Núcleo tradicional.....	43
5.2.2.	Ensanche.....	44
5.2.3.	Equipamiento público.....	45
5.2.4.	Equipamiento privado.....	46
5.2.5.	Espacios libres.....	47
5.3.	CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.....	49

## **1. GENERALIDADES.**

### **1.1. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO.**

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto, en base a lo que establecen los Art. 102 y 103 del Reglamento de Planeamiento, constituir un documento técnico para reglamentar las condiciones de la edificación, dentro del área abarcada por el presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Además de las presentes Ordenanzas será de aplicación la normativa técnica vigente en cada momento. Cuando se realizan alusiones a normas específicas, se entiende extensiva la referencia a la norma que, por nueva promulgación, sustituya a la mencionada.

A efectos de la aplicación de las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que se indican en los siguientes apartados, tendrán el preciso significado que se expresa en su definición.

### **1.2. CAPACIDAD DE EDIFICAR.**

En virtud de lo dispuesto por el artículo 148 de la LOUA, en cuanto a los presupuestos de la edificación, la edificación de unidades aptas al efecto, parcelas y solares requerirá:

- a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por esta Ley para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.

La edificación de parcelas sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

La capacidad de edificar en un terreno está, así mismo, sujeta a la oportuna licencia municipal o declaración responsable.

### **1.3. OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

Según lo establecido en el artículo 34 de la LOUA, se distingue entre instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación y aquellas que sean solo parcialmente incompatibles con la misma.

Se consideran totalmente incompatibles con la nueva ordenación aquellas instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino.

En este caso, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un

plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

Se consideran parcialmente incompatibles con la nueva ordenación el resto de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que, resultando disconformes con una o varias determinaciones de esta, no se encuentren incluidas en el caso anterior.

En este caso, podrán llevarse a cabo, además de las obras de reparación y conservación y las de consolidación, aquellas otras que permitan una mejora de la habitabilidad o la eliminación de barreras arquitectónicas, así como las pequeñas obras que tiendan a la adaptación del inmueble a las necesidades del propietario, respetándose con ello el derecho de propiedad. Siempre que pueda identificarse e individualizarse la parte de la edificación que resulte disconforme con la ordenación vigente, podrá llevarse a cabo cualquier tipo de obra en las partes conformes con la misma y siempre y cuando sea acorde con las ordenanzas.

Las obras a realizar no podrán superar el límite del deber normal de conservación de la edificación establecido en el artículo 155 de la LOUA. Se permite el cambio de uso de inmuebles fuera de ordenación.

#### **1.4. CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS.**

Las fachadas de los edificios, públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe técnico.

## **2. DEFINICIONES.**

### **2.1. SOLARES Y PARCELAS**

#### **2.1.1. Solar.**

Según lo dispuesto por el artículo 148.4 de la LOUA, a los efectos de este PSDU, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los siguientes servicios y características:

- a) Acceso rodado o peatonal por vía urbana con calzada pavimentada y encintado de aceras, si están previstas.
- b) Abastecimiento de agua potable, desde la red municipal, con caudal suficiente para la edificación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red municipal de alcantarillado.
- d) Suministro de energía eléctrica, con potencia suficiente para la edificación prevista.
- e) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

#### **2.1.2. Parcela edificable.**

Es la parte del solar comprendida dentro de alineaciones oficiales.

#### **2.1.3. Parcela mínima.**

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones y que reúna los requisitos de superficie y geometría especificados para cada zona.

### **2.2. ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS.**

#### **2.2.1. Alineaciones oficiales.**

Son las líneas que se fijan como tales en el Plano de Alineaciones vigente o las que se establezcan, en su caso, por cualquier planeamiento de desarrollo que se redacte. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, públicos o privados, viales, calles o plazas.

#### **2.2.2. Alineaciones actuales.**

Son los linderos de fincas con los viales existentes.

#### **2.2.3. Finca fuera de línea.**

Son aquellas en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

#### **2.2.4. Rasantes oficiales.**

Son los perfiles longitudinales de las vías, calles o plazas definidos en los documentos oficiales vigentes o en cualquier planeamiento de desarrollo que se redacte.

#### 2.2.5. Rasante del terreno.

Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso de que este, por su tipología, se separe de las alineaciones oficiales. Cuando dicha rasante altere la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará licencia previa o simultáneamente al de edificación o urbanización.

#### 2.2.6. Retranqueo.

Es el espacio de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma, pudiéndose fijar también para los restantes linderos de la parcela.

#### 2.2.7. Retranqueo obligatorio.

Corresponde a la tipología tradicional de retranqueos existentes en el núcleo urbano donde la placeta o calle delantera de la casa es utilizada como entrada o porche, siendo de propiedad privada y perteneciendo a la parcela matriz. Se prohíbe, tanto su ocupación con construcciones, incluidas las subterráneas, como su cierre con elementos opacos o ventanas, garantizando así su carácter como porche.

Las parcelas afectadas, ubicadas en la Avenida de Andalucía, la calle Entrada de Granada y la calle María Auxiliadora, quedan reflejadas en el Plano de alineaciones y zonas de ordenanza.

#### 2.2.8. Salientes y vuelos.

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados y aleros.

### 2.3. ALTURAS.

#### 2.3.1. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical, medida en metros, desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

También es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja. No se incluye la que pudiera surgir bajo la cubierta inclinada del edificio, sin superar esta un plano teórico inclinado a 45°, quedando formalmente integrada en el volumen de la cubierta y sin abrir huecos en un plano vertical, sino sólo en el plano de cubierta. La altura de la cumbre se limita a 3,00 metros sobre la altura máxima.

Los semisótanos que sobresalgan de la rasante del terreno en contacto con la edificación una altura superior a 1,00 m en cualquier punto, medida hasta la cara inferior del forjado de su techo, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea su uso.

La medición de la altura de un edificio se efectuará como se indica en el punto 2.3.5 de las presentes Ordenanzas.



### 2.3.2. Altura máxima.

Para la determinación de la altura máxima permitida de las edificaciones se establecen dos parámetros: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas particulares de cada zona delimiten ambos parámetros, habrán de respetarse los dos.

### 2.3.3. Tipos de plantas.

Planta es toda superficie horizontal, practicable y cubierta. La altura de los distintos tipos de planta se determina en el artículo 2.3.4 de esta Ordenanza.

El presente documento considera los siguientes tipos de planta en función de su posición en el edificio:

- a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.
- b) Semisótano. Es la planta que, teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. Los semisótanos no se consideran espacios habitables, quedando el uso residencial prohibido.

Los semisótanos que sobresalgan de la rasante del terreno en contacto con la edificación una altura superior a 1,00 m en cualquier punto, medida hasta la cara inferior del forjado de su techo, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea su uso.

- c) Planta baja. Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. No obstante, en las calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el punto 1.5.5 y se adopten las pertinentes medidas que aseguren la perfecta impermeabilización del inmueble.

En cualquier caso, no existiendo plantas semisótano y/o sótano, el forjado o solera en contacto con el terreno deberá cumplir con las exigencias en materia de salubridad establecidas por el Código Técnico de la Edificación. En caso de optar por un forjado sanitario, la cara inferior del forjado de planta baja se separará al menos 0,30 m del terreno natural.

Entreplantas: Se podrán realizar entreplantas en las plantas bajas que no se destinen a uso de viviendas, siempre que las condiciones de la altura con la que dichas plantas bajas cuenten permitan disponer una altura libre por encima de la entreplanta de 2,20 m y la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima establecidas por la presente Ordenanza.

La superficie de entreplanta no podrá ocupar más del 50% de la superficie de la planta baja, y deberá retranquearse cuando menos de 3,00 m de la fachada exterior del inmueble. En todo caso dicha entreplanta deberá resolverse mediante estructuras ligeras independientes de la estructura general del edificio, y que permitan su desmontaje.

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

#### 2.3.4. Altura total y altura libre de planta.

Altura total de planta es la distancia entre la cara superior del forjado de suelo hasta la cara superior del forjado de techo. Las alturas de planta máximas se limitan en función de la ubicación de la planta:

- Planta baja: 5,00 metros. Medidos desde la rasante de la calle hasta la cara superior del forjado (Incluido el semisótano si lo hubiere).
- Planta de piso: 3,80 metros. Medidos entre las caras inferiores o superiores de los forjados consecutivos.

Altura libre de planta es la distancia vertical entre el pavimento del piso totalmente terminado y la cara inferior del techo o el falso techo si lo hubiera.

Con carácter general, las alturas libres mínima de las plantas serán las siguientes, en función de su uso:

- Plantas destinadas a vivienda: la altura libre mínima será de 2,50 m, al menos en el 75 % de la superficie útil de dichas plantas, pudiendo reducirse hasta 2,20 m en baños, cocinas, pasillos, distribuidores y espacios no habitables.
- Garajes y aparcamientos: la altura libre no será inferior a 2,20 m, medida en cualquiera de sus puntos, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los forjados de sus correspondientes techos.
- Plantas destinadas a locales comerciales y otros usos: la altura mínima será de 2,90 m, pudiendo reducirse hasta 2,20 m en zonas para instalaciones y de servicios, sin superar nunca el 20 % de la superficie total del local.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores arriba indicados los edificios que deban ser objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una altura libre inferior al valor señalado.

#### 2.3.5. Determinación de alturas.

Para determinar la altura de un edificio, se medirá la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera o del terreno hasta la cara inferior del alero.

En las calles con declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si esta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa dicha dimensión, se medirá a los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros desde este punto.

En ningún caso las diferencias de cota de rasante entre los extremos de un escalón de fachada y su punto medio podrán ser superiores a 75 cm, a efectos de la medición de alturas.

En caso de tratarse de un mismo edificio que dé fachada a varias calles en declive y sea posible su escalonamiento, deberá retranquearse la planta correspondiente de tal forma que sus cerramientos y forjado no sobresalgan por encima de un plano teórico inclinado a 45° a partir de la línea de máxima altura permitida en la fachada correspondiente.

En el caso de existir una diferencia de cotas superior a 3,70 metros entre dos calles a las que dé una parcela, y siempre que la proximidad de las mismas no permita el escalonamiento de la edificación, la altura máxima en cada calle será, para la que se encuentra a cota superior, la que resulte de disminuir en una planta la permitida para esa parcela en el plano correspondiente, y para la de cota inferior, la que resulte de aumentar en una planta la permitida.

En caso de edificación aislada, la altura máxima deberá cumplirse en cualquier fachada o escalón de ésta, medida en su punto medio y a partir de la cota del terreno.

En ningún caso la altura de la edificación, medida de acuerdo con los apartados anteriores, será superior a la máxima fijada para cada zona o manzana.

Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación, una altura superior a 1,00 m en cualquier punto, medida hasta la cara inferior del forjado de su techo, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea su uso.

#### 2.3.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

En viviendas unifamiliares, por encima de la altura máxima, se admite, además de la cubierta, la construcción de cuartos de ascensores o cajas de escalera, depósitos e instalaciones al servicio de la edificación, siempre que ocupen una superficie igual o inferior al 15 % de la construida en la planta inmediatamente inferior y nunca mayor de 16 metros cuadrados, y se retranquen un mínimo de 3 metros de las fachadas.

En edificios plurifamiliares y de usos distintos al de vivienda, por encima de la altura máxima, se admite, además de la cubierta, la construcción de cuartos de ascensores o cajas de escalera, depósitos e instalaciones al servicio de la edificación, siempre que ocupen una superficie igual o inferior a 20 metros cuadrados y se retranquen un mínimo de 3 metros de las fachadas.

La altura total de todas las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de los edificios estará limitada a 3,00 m.

## **2.4. SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS.**

### 2.4.1. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la construcción, incluyéndose los cuerpos volados si están cerrados por dos de sus lados.

#### 2.4.2. Superficie construida o edificada.

En cada planta, es la comprendida dentro del perímetro de la superficie ocupada por la construcción, incluyendo la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas cuando estén cerradas por dos de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50 % de su superficie. La superficie construida total será la suma de las correspondientes a cada planta.

#### 2.4.3. Superficie máxima de ocupación.

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela neta.

#### 2.4.4. Edificabilidad neta.

Es la relación entre la superficie total construida o edificada y la superficie de la parcela edificable, esto es, una vez deducidas las superficies ocupadas por viales y las cesiones o reservas para usos públicos si las hubiere, medidas ambas en metros cuadrados.

No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de libre acceso al público. Así mismo, a efectos de edificabilidad, no se computará la superficie de los sótanos, ni la de los semisótanos, siempre que la altura de la cara inferior del forjado de techo de estos últimos, medida en cualquier punto desde la rasante del terreno en contacto con la edificación, no supere 1,00 m.

### 2.5. PATIOS.

#### 2.5.1. Patios interiores o de parcela.

En edificios de nueva planta cuyo uso sea el de vivienda, los patios interiores de parcela, o de luces, tendrán una superficie no inferior a 12 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros. En cualquier caso, se podrá inscribir, a lo largo de toda la altura del patio, un círculo de 3 metros de diámetro. En el caso de viviendas unifamiliares de una sola planta, se permitirá una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 2,5 metros.

Los patios deben ser accesibles para conservación y limpieza.

#### 2.5.2. Patios abiertos a fachada.

Son patios de parcela abiertos a su exterior en uno o varios de sus costados.

Se permiten los patios abiertos a fachada si la ordenanza específica de la zona los permite.

En edificación en manzana cerrada se admiten patios abiertos a fachada siempre que cumplan lo siguiente:

- Su anchura mínima será de 3 metros.
- Su fondo máximo no será superior a su anchura.
- No deberán crear medianeras vistas de los edificios colindantes.

- En caso de abrir a ellos terrazas-lavadero su tratamiento será similar al del resto de la fachada del edificio.
- Se deben cerrar en planta baja por un paramento opaco hasta una altura de 3 metros.

### 2.5.3. Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares afectados, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las fincas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

### **3. CONDICIONES HIGIÉNICO - SANITARIAS DE LOS EDIFICIOS.**

#### **3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO.**

Todo edificio de viviendas deberá estar dotado de abastecimiento de agua potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 250 litros/habitante/día, establecida en la normativa vigente. Así mismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal o, en ausencia de ésta, con autorización de vertido por el organismo competente o depuradora autorizada por el Ayuntamiento.

#### **3.2. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

#### **3.3. CONDICIONES DE SALUBRIDAD, HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD**

Todas las edificaciones de nueva planta, así como las intervenciones en edificios existentes, cumplirán, en todo caso, las exigencias establecidas por el Código Técnico de la Edificación. Igualmente, deberá atenderse a la normativa específica en materia de accesibilidad que sea de aplicación.

#### **3.4. CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS.**

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina, estar-comedor, dormitorio y un cuarto de baño con lavabo, inodoro y ducha. La cocina-estar-comedor podrá ser una única estancia siempre y cuando reúna, al menos, las condiciones establecidas por la normativa específica de vivienda protegida. Las dimensiones y requerimientos funcionales mínimos para las viviendas, será como mínimo los establecido en la normativa específica de vivienda protegida. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación natural, a excepción de los cuartos de baño.

En edificios de vivienda plurifamiliar, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el espacio exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de ventilación de 500 cm<sup>2</sup> y una superficie mínima de iluminación de 1 m<sup>2</sup>. En edificios de vivienda unifamiliar, las escaleras interiores podrán no tener huecos de iluminación o ventilación. En edificios de hasta tres plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios. En este caso, el hueco central de la escalera quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de un metro de diámetro.

En edificación en manzana cerrada, no se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que, como mínimo, no dispongan de un dormitorio o estancia con fachada a espacio exterior de uso público. Los sótanos y semisótanos no podrán destinarse a vivienda.

En viviendas rurales que dispongan de una cuadra o establo, estos deberán independizarse y dotarse de acceso propio.

## **4. CONDICIONES DE ESTÉTICA.**

### **4.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.**

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

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones urbanísticas sujetas a licencia municipal o declaración responsable. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en esta Ordenanza.

### **4.2. SALVAGUARDA DE LA ESTÉTICA URBANA.**

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios en su conjunto o individualizadamente, así como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento. De este modo, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que mantenga al respecto. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación del análisis del impacto sobre el medio en que se localiza, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que estas edificaciones dieran frente y desde aquellos otros lugares que permitieran su vista.

Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta y alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, además de orientar el carácter del futuro desarrollo.

#### **4.3. PROTECCIÓN DE LOS AMBIENTES URBANOS.**

Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determinan en esta Ordenanza.

En las obras de restauración deberán distinguirse claramente los elementos que se conservan de los que se incorporan para no desvirtuar los objetos genuinos.

Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados no deberán producir un impacto desproporcionado en la imagen original del edificio. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio en los casos en que tenga un valor justificado.

En las obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio. En caso de que el edificio no cuente con protección, se podrán plantear nuevos diseños que serán aprobados por el Ayuntamiento.

En las obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente en caso de que el edificio tenga algún valor, tanto ambiental, como estructural, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio y, diferenciando las propias del nuevo añadido. De no ser así deberá justificarse y ser aceptado por el Ayuntamiento.

En las obras de reestructuración total de edificios protegidos deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En caso contrario deberá justificarse la actuación propuesta mediante un estudio previo de la fachada y su integración en el entorno.

Queda terminantemente prohibida la utilización de toda clase de fibrocementos y revestimientos reflectantes en las cubiertas y fachadas de los edificios, ya sean de nueva planta como en cualquier intervención de reforma, reparación, conservación o rehabilitación que afecte a los mismos.

Con carácter general, quedan prohibidas la utilización de prefabricados ornamentales de hormigón y la aplicación de tratamientos exteriores mediante elementos cerámicos vidriados en las fachadas, si ello no queda suficientemente justificado mediante proyecto de diseño, admitiéndose zócalos en fachada con una altura igual o menor a 1,50 metros desde la rasante de la acera.



#### **4.4. FACHADAS.**

##### **4.4.1. Generalidades.**

En edificaciones de nueva planta, cuando esta sea contigua a edificaciones sujetas a 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 sin necesidad de copiar la estética del edificio.

En todo caso, las soluciones de 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.

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. Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

En las obras que afecten a la planta baja de los edificios, si esta es de uso residencial deberá armonizar con el resto de la fachada.

Los huecos de fachada mantendrán una separación mínima lateral a medianería de 60 cm. Cuando la apertura de las puertas de las plantas bajas deba ser al exterior, estas deberán quedar remetidas en la fachada para no invadir la calle.

Para las servidumbres de vista será de aplicación lo establecido en el Código civil.

##### **4.4.2. Modificación de fachadas.**

En edificios no catalogados, podrá modificarse la fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

En caso de modificar el aspecto exterior de una edificación protegida, se desarrollará un estudio previo con levantamiento fotorrealista del entorno para ver el impacto de la nueva edificación en el paisaje urbano.

##### **4.4.3. Instalaciones en la fachada.**

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

La instalación de aparatos de aire acondicionado se realizará, siempre que sea posible, dentro de las terrazas o de los balcones para reducir su impacto visual. Cuando esto no sea posible se instalarán en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior no podrán tener salida a fachada a menos de 3,00 metros sobre el nivel de la acera.

En edificios de nueva planta será obligatorio la homogeneización de las instalaciones de fachada mediante diseños que las integren en la misma.

#### **4.5. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.**

##### **4.5.1. Generalidades.**

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.

##### **4.5.2. Retranqueos.**

Con carácter general, se permitirá el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, sin perjuicio de las normas específicas para cada zona, siempre que no dejen medianerías al descubierto.

En las zonas donde se establecen retranqueos obligatorios, se prohíbe, tanto su ocupación con construcciones, incluidas las subterráneas, como su cierre con elementos opacos o ventanas, garantizando así su carácter como porche.

Los entrantes por debajo de la rasante de la calle o terreno (patio inglés), estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

##### **4.5.3. Soportales.**

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a 2,50 metros y su altura libre la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según sus condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

##### **4.5.4. Cuerpos volados cerrados.**

Fuera de la alineación oficial, los cuerpos volados cerrados, sin perjuicio de la normativa específica establecida para cada zona, se permitirán en las siguientes condiciones:

- En calles con anchura superior a 8 m.
- En calles con acerado el vuelo máximo será igual al 10 % del ancho de la calle, sin que en ningún momento sea superior al 85% del ancho de la acera. En calles sin acerado el vuelo máximo será del 5% del ancho de calle.
- En ningún caso el vuelo permitido podrá sobrepasar 1,10 m.
- Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud como mínimo igual al saliente, y nunca inferior a 60 cm.
- No se permiten cuerpos volados en los patios.
- No podrá disponerse su cara inferior a una altura menor de 3,00 m sobre el nivel de la acera o calzada.

#### 4.5.5. Balcones o voladizos abiertos.

Fuera de las alineaciones oficiales, se permitirán balcones y vuelos abiertos, con las mismas condiciones señaladas para los cuerpos volados cerrados, y sin perjuicio de la normativa específica de cada zona.

#### 4.5.6. Miradores.

Fuera de las alineaciones oficiales, se permitirán miradores, entendiéndose como mirador aquel vuelo cerrado con acristalamiento transparente y/o translúcido en más de un 80% de sus paramentos verticales, con las mismas condiciones señaladas para los cuerpos volados cerrados, y sin perjuicio de la normativa específica de cada zona.

#### 4.5.7. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de 45 centímetros. No podrá disponerse su cara inferior a una altura menor de 3,00 m sobre el nivel de la acera o calzada.

### 4.6. MARQUESINAS Y TOLDOS.

Se prohíbe la construcción de marquesinas, excepto en los siguientes casos:

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

En las marquesinas de altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 centímetros respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

En las zonas del casco consolidado, las marquesinas respetarán en cualquier caso la composición y materiales de la fachada del edificio teniendo en cuenta la estructura visible del mismo, de tal modo que no se superpongan ni oculten pilastras, jambas, dinteles o arcos.

En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera será 3,00 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 centímetros, respetando en todo caso el arbolado. Se prohíbe los apoyos en calzada o acera de carácter definitivo.

### 4.7. PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS.

Tanto en la decoración exterior de los locales comerciales, industriales, de oficina o análogos, situados en planta baja, como en la de los portales, se podrá sobresalir de la alineación oficial hasta un máximo de 15 cm, y siempre que la anchura libre restante de la acera sea igual o mayor de 1,50 metros.

En los proyectos de locales comerciales, industriales, de oficina o análogos, deberá figurar el plano de la fachada completa del edificio, a escala no menor de 1:20 y una fotografía de la misma, sea cual sea el interés artístico que presente.

#### **4.8. ANUNCIOS Y MUESTRAS.**

El saliente máximo será igual al de las portadas debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
- En planta baja, únicamente podrán ocupar una faja de alto igual o inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia horizontal igual o superior a 0,50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 metros, y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas.
- En la zona de núcleo tradicional, no se permitirán más que los rótulos de letras sueltas superpuestas directamente a la fachada, o bien de hierro forjado u otro material de calidad, o aquellas que a juicio del Ayuntamiento, armonicen con la edificación
- Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo de la que tenga la edificación.
- En los edificios con usos exclusivos de espectáculos, comercial o industrial podrá instalarse en fachada con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, y no descompongan la ordenación de la fachada.
- Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura igual o superior a 3,00 metros sobre la rasante de la acera o del terreno.
- Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5,00 metros del anuncio.
- En las medianerías que queden al descubierto se prohíbe toda clase de muestras o anuncios.

#### **4.9. BANDERINES.**

En cualquier punto de la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros.

Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones y podrán tener una altura máxima de 90 centímetros.

En las zona de núcleo tradicional, se permitirán banderines verticales con altura no superior a 90 centímetros, siendo obligatoriamente de hierro forjado o madera y con saliente máximo igual al fijado para los balcones.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3,00 metros sobre la rasante de la acera o del terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5,00 metros del anuncio.

#### **4.10. CERRAMIENTOS Y CERCAS.**

Todo terreno en suelo urbano o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será opaco hasta una altura de 2 metros, ejecutado con materiales y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, debiendo estar revestido y pintado. El cerramiento debe tener tratamiento de continuidad respecto de la fachada. Si fuera preciso hacer el cercado opaco con más altura, este podría elevarse hasta los 3 metros, presentando la documentación técnica y la dirección de obra que justifique la necesidad, así como la estabilidad y seguridad de la misma. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

En las zonas de edificios aislados, las cercas que limitan las fincas, cuando sean opacas, sólo podrán tener la altura máxima de 1,50 metros sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse un metro y medio más, hasta los 3,00 metros, mediante rejas u otros elementos visualmente permeables, si bien con posibilidad de plantación de arbustos o setos.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas, el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de 3 metros a contar desde la rasante del patio más bajo. En caso de que la diferencia de rasante entre los dos patios sea superior a un metro, el muro de separación entre ambos deberá tener 2 metros desde la rasante del patio más alto.

#### **4.11. SERVIDUMBRES URBANAS.**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar en las fincas, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

#### **4.12. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.**

El arbolado existente, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, 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.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente 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 accesos al edificio.

## 5. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### 5.1. CONDICIONES GENERALES DE USO.

#### 5.1.1. Generalidades.

A efectos de estas Ordenanzas, se definen las siguientes clases de usos del suelo:

- **Uso característico:** aquel que determina el uso predominante del suelo en un ámbito.
- **Usos compatibles:** aquellos usos del suelo que pueden sustituir al uso característico en un determinado ámbito de implantación.
- **Usos complementarios:** aquellos usos de la edificación que pueden coexistir con el característico o compatible que lo sustituya, implantándose con un menor grado de intensidad que aquéllos, y respetando siempre la condición predominante de los mismos.
- **Usos incompatibles:** aquellos usos cuya implantación sobre el suelo y/o la edificación está expresamente prohibido.

A continuación, se definen los diversos usos pormenorizados determinados en el vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano:

1. Vivienda
2. Garaje-aparcamiento
3. Industria
4. Hotelero
5. Religioso
6. Administrativo
7. Sanitario y Asistencial
8. Enseñanza y cultural
9. Comercial
10. Deportivo
11. Comunicaciones y transportes

Toda obra que se realice dentro del perímetro que comprende esta Delimitación deberá cumplir, además de las siguientes condiciones derivadas del uso, la Ordenanza especial de la zona en que está emplazada. Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados anteriormente, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza específica.

#### 5.1.2. Uso Vivienda.

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar. Se establecen dos categorías:

- Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro y con acceso exclusivo desde la vía pública.
- Vivienda plurifamiliar: Definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas. Incluye el concepto de apartamento como vivienda de superficie reducida, siempre que cumpla las condiciones de vivienda mínima.

Se establecen las siguientes limitaciones al uso vivienda:

- No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.
- En edificación en manzana cerrada, no se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que, como mínimo, no dispongan de un dormitorio o estancia con fachada a espacio exterior de uso público.
- Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina, estar-comedor, dormitorio y un cuarto de baño con lavabo, inodoro y ducha; y cumplirá las condiciones mínimas establecidas en el apartado 3.4 de las presentes Ordenanzas.

#### 5.1.3. Uso Garaje-aparcamiento.

Lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se divide en las siguientes categorías:

- Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano.

La instalación y uso de garajes-aparcamientos deberá sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento podrá imponer prescripciones especiales e incluso prohibir el acceso a la instalación de estos usos, cuando estén situados en vías que por su tránsito o por sus características aconsejen la adopción de esta medida.

#### 5.1.4. Uso Industria.

Corresponde a este uso tanto las actividades de tipo artesanal como las que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Se incluye también en este uso los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público.

Las mencionadas actividades se clasifican en las siguientes categorías:

- 1ª) Actividades sin molestia para la vivienda. Son aquellas de tipo artesanal o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda plurifamiliar en cualquier planta y anejo de vivienda unifamiliar.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

2ª) Actividades molestas compatibles con la vivienda. Son aquellas que causan alguna molestia tolerable según su situación respecto de la vivienda, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico.

Situaciones permitidas:

- En los edificios de vivienda plurifamiliar, en planta baja, sótano o semisótano.
- En cualquier otro edificio exclusivo e independiente.

#### 5.1.5. Uso Hotelero.

Aquel uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos, así como las actividades complementarias como restaurantes, piscinas, almacenes, bares, garajes, etc.

Se consideran los siguientes grupos:

- 1ª) Establecimientos de 51 dormitorios o más, o superficie total edificada de 1.501 m<sup>2</sup> o más.
- 2ª) Establecimientos de 26 a 50 dormitorios o superficie total edificada entre 501 y 1.500 m<sup>2</sup>.
- 3ª) Establecimientos de 11 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 m<sup>2</sup>.
- 4ª) Establecimientos hasta 10 dormitorios a 200 m<sup>2</sup> de superficie total edificada.

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que les fueren de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

#### 5.1.6. Uso Religioso.

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª) Conventos
- 2ª) Centros parroquiales
- 3ª) Templos, capillas y oratorios.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera, cuando esta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

#### 5.1.7. Uso Administrativo.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas burocráticas de carácter público o privado, los de banca y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.



Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª) Edificios destinados íntegramente al uso de oficinas.
- 2ª) Edificios parcialmente dedicados al uso de oficinas y el resto a otros usos.
- 3ª) Oficinas profesionales anejas a la vivienda del titular.

Además de las establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes determinaciones:

- Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras.
- Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:
  - o Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.
  - o A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

#### 5.1.8. Uso Sanitario y asistencial.

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, ancianos o niños y aquellos que constituyen una terapia ocupacional de los mismos.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª) Establecimiento para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificio exclusivo y exento.
- 2ª) Establecimiento para enfermedades no infecciosas con capacidad comprendida entre 20 y 100 camas y ambulatorios o centros de salud, en edificios exclusivo y exento.
- 3ª) Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas en edificio exclusivo y exento.
- 4ª) Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos.
- 5ª) Guarderías infantiles, en edificios exclusivo.
- 6ª) Residencia de ancianos, en edificio exclusivo.
- 7ª) Instalaciones encaminadas a la terapia ocupacional de ancianos, enfermos y niños.
- 8ª) Clínicas veterinarias.

En los edificios en los que existe el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptuarán los consultorios profesionales con superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

#### 5.1.9. Uso Enseñanza y cultural.

Corresponde a los edificios o locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación, así como a los locales destinados al público para intercambios culturales.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª) Centros de estudios especiales, museos y bibliotecas.
- 2ª) Centros de Investigación y Formación Profesional, colegios, institutos y academias con más de 50 alumnos.
- 3ª) Centros de estudio y academias con menos de 50 alumnos.

En los edificios en los que existe el uso de vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

#### 5.1.10. Uso Comercial.

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª) Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total edificada destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos excepto el de vivienda.
- 2ª) Edificios exclusivos con altura máxima de dos plantas.
- 3ª) Locales comerciales en sótano, semisótano, planta baja y primera.
- 4ª) Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.

Los locales de uso comercial, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones de carácter general:

- La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6,00 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo.
- A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán un retrete y un lavabo adicionales por cada 200 metros cuadrados o fracción. Se instalarán con independencia para señores y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

#### 5.1.11. Uso Deportivo.

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª) Deportes con espectadores.
- 2ª) Deportes sin espectadores.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

#### 5.1.12. Uso Comunicaciones y transportes.

Se incluyen lugares o edificios acondicionados para servicios públicos de correos, telégrafos, teléfonos o transporte de viajeros.

Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª) Estafeta de Correos y Telégrafos.
- 2ª) Central telefónica.

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes.

## 5.2. ORDENANZAS ESPECÍFICAS POR ZONAS.

Se definen las siguientes zonas de ordenanza, cuya delimitación aparece reflejada en el *Plano de alineaciones t zonas de ordenanza*:

- 1.- Núcleo tradicional.
- 2.- Ensanche.
- 3.- Equipamiento público.
- 4.- Equipamiento privado.
- 5.- Espacios libres.

### 5.2.1. Núcleo tradicional.

Es la zona ocupada por los asentamientos tradicionales donde la edificación ocupa toda la parcela, disponiendo de patios interiores con fines de iluminación y ventilación, y que coincide con la tipología tradicional del casco urbano de los núcleos de Zafarraya y El Almendral.

Para esta zona se establecen las siguientes determinaciones específicas:

- **Uso característico:** Vivienda, tanto unifamiliar como plurifamiliar.
- **Usos compatibles y complementarios:** Tienen la consideración de compatibles y complementarios los siguientes:
  - Garaje-aparcamiento,
  - Industria. En categorías 1ª y 2ª.
  - Hotelero. En grupos 3º y 4º.
  - Religioso. En categorías 1ª, 2ª y 3ª.
  - Administrativo. En categorías 2ª y 3ª.
  - Sanitario y asistencial. En categorías 4ª, 5ª, 6ª, 7ª y 8ª.
  - Enseñanza y cultural. En categorías 1ª, 2ª y 3ª.
  - Comercial. En categorías 3ª y 4ª.
  - Comunicaciones y transportes. En categoría 1ª y 2ª.
- **Usos incompatibles:** Todos los no relacionados anteriormente.
- **Edificabilidad máxima:** Se establece una edificabilidad de 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Dicho valor tiene carácter de máximo, no pudiendo superarse, aun cuando las condiciones de ocupación y altura lo permitiesen.
- **Parcela mínima:** Las parcelas deberán tener una superficie mínima de 80 m<sup>2</sup> con un frente de fachada de al menos 8 metros. Se libera del cumplimiento de estos requisitos a las parcelas catastrales existentes a la aprobación de estas Ordenanzas.
- **Ocupación máxima:** Se permite un 80 % de ocupación en todas plantas, pudiendo llegar al 100 % en planta baja, siempre que esta no se destine a vivienda.

De manera excepcional, en todas aquellas parcelas existentes menores de 80 m<sup>2</sup> se admitirá una ocupación mayor, pudiendo alcanzar el 100%, siempre que se garanticen las condiciones exigibles de iluminación y ventilación.

- **Altura máxima:** Con carácter general, la altura máxima será de dos (2) plantas y 7,90 metros.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 57 de la LOUA, cuando se trate de un solar perteneciente a una manzana consolidada en más de sus dos terceras partes, se podrá edificar un número de plantas igual a la media de los edificios ya construidos.

A efectos de la determinación de la altura se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado. Del número de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuere superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad. (Art. 99 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

En cualquier caso, la altura máxima nunca será superior a tres (3) plantas y 11,20 metros.

- **Condiciones estéticas:** Además de las condiciones estéticas establecidas con carácter general, se respetarán las siguientes condiciones específicas de zona:
  - No se permiten retranqueos (salvo los establecidos como obligatorios) ni patios abiertos a fachada.
  - La superficie de huecos de fachada no excederá del 30% de la superficie total de esta, con excepción de la planta baja, donde se podrá llegar a un 60 %.
  - Las fachadas irán blanqueadas o pintadas en tonos claros, pudiéndose utilizar el ladrillo blanqueado o visto, pero, en este último caso, será exclusivamente de tono claro.
  - Las cubiertas serán de teja curva cerámica, en tono claro.

#### 5.2.2. Ensanche.

Se trata de la zona interior del núcleo de Zafarraya no incluida en la anterior zonificación así como el área periférica situada al sureste del casco urbano, cuyo desarrollo se ha producido durante la vigencia de la Delimitación de Suelo Urbano vigente.

Para esta zona se establecen las siguientes determinaciones específicas:

- **Uso característico:** Vivienda, tanto unifamiliar como plurifamiliar.
- **Usos compatibles y complementarios:** Tienen la consideración de compatibles y complementarios los siguientes:
  - Garaje-aparcamiento,
  - Industria. En categorías 1ª y 2ª.
  - Hotelero. En grupos 3º y 4º.
  - Religioso. En categorías 1ª, 2ª y 3ª.
  - Administrativo. En categorías 2ª y 3ª.
  - Sanitario y asistencial. En categorías 4ª, 5ª, 6ª, 7ª y 8ª.
  - Enseñanza y cultural. En categorías 1ª, 2ª y 3ª.
  - Comercial. En categorías 3ª y 4ª.
  - Comunicaciones y transportes. En categoría 1ª y 2ª.

- **Usos incompatibles:** Todos los no relacionados anteriormente.
- **Edificabilidad máxima:** Se establece una edificabilidad de 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Dicho valor tiene carácter de máximo, no pudiendo superarse, aun cuando las condiciones de ocupación y altura lo permitiesen.
- **Parcela mínima:** La parcelas deberán tener una superficie mínima de 80 m<sup>2</sup> con un frente de fachada de al menos 8 metros. Se libera del cumplimiento de estos requisitos a las parcelas catastrales existentes a la aprobación de estas Ordenanzas.
- **Ocupación máxima:** Se permite un 80 % de ocupación en todas plantas, pudiendo llegar al 100 % en planta baja, siempre que esta no se destine a vivienda.

De manera excepcional, en todas aquellas parcelas existentes menores de 80 m<sup>2</sup> se admitirá una ocupación mayor, pudiendo alcanzar el 100%, siempre que se garanticen las condiciones exigibles de iluminación y ventilación.

- **Altura máxima:** Con carácter general, la altura máxima será de dos (2) plantas y 7,90 metros.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 57 de la LOUA, cuando se trate de un solar perteneciente a una manzana consolidada en más de sus dos terceras partes, se podrá edificar un número de plantas igual a la media de los edificios ya construidos.

A efectos de la determinación de la altura se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado. Del número de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuere superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad. (Art. 99 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

En cualquier caso, la altura máxima nunca será superior a tres (3) plantas y 11,20 metros.

### 5.2.3. Equipamiento público.

Se trata de manzanas o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de equipamiento comunitario, de titularidad pública, en cualquiera de sus variantes.

Para esta zona se establecen las siguientes determinaciones específicas:

- **Uso característico:** Dotacional público (mínimo 80 % de la superficie edificable).
- **Usos compatibles:** Tienen la consideración de compatibles los siguientes usos, de titularidad pública, en cualquiera de sus categorías: Garaje-aparcamiento; Hotelero; Religioso; Administrativo; Sanitario y asistencial; Enseñanza y cultural; Deportivo; y Comunicaciones y transportes.

- **Usos complementarios:** Se admiten servicios o instalaciones destinadas a uso terciario (comercial/restauración) vinculadas a las actividad principal, ocupando hasta un máximo del 20 % de la superficie edificable.
- **Usos incompatibles:** Vivienda e Industria.
- **Edificabilidad máxima:** La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de las condiciones de ocupación y altura establecidas en esta ordenanza específica.
- **Parcela mínima:** La parcelas deberán tener una superficie mínima de 80 m<sup>2</sup> con un frente de fachada de al menos 8 metros. Se libera del cumplimiento de estos requisitos a las parcelas catastrales existentes a la aprobación de estas Ordenanzas.
- **Ocupación máxima:** Se permite un 100 % de ocupación en planta baja y un 80 % en las plantas superiores.
- **Altura máxima:** Con carácter general, la altura máxima será de dos (2) plantas. La altura máxima en metros será la necesaria en función del uso específico. En el caso de edificios singulares que requieran elementos puntuales altura considerable, deberá justificarse dicha necesidad y verificarse que no produce perjuicio a los colindantes ni un impacto visual que perjudique al ámbito donde se ubique.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 57 de la LOUA, cuando se trate de un solar perteneciente a una manzana consolidada en más de sus dos terceras partes, se podrá edificar un número de plantas igual a la media de los edificios ya construidos.

A efectos de la determinación de la altura se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado. Del número de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuere superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad. (Art. 99 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

En cualquier caso, la altura máxima nunca será superior a tres (3) plantas.

#### 5.2.4. Equipamiento privado.

Se trata de manzanas o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de equipamiento comunitario, de titularidad privada, en cualquiera de sus variantes.

Para esta zona se establecen las siguientes determinaciones específicas:

- **Uso característico:** Dotacional privado (mínimo 80 % de la superficie edificable).

- **Usos compatibles:** Tienen la consideración de compatibles los siguientes usos, de titularidad privada, en cualquiera de sus categorías: Garaje-aparcamiento; Hotelero; Religioso; Administrativo; Sanitario y asistencial; Enseñanza y cultural; Deportivo; y Comunicaciones y transportes.
- **Usos incompatibles:** Vivienda e Industria.
- **Usos complementarios** Se admiten servicios o instalaciones destinadas a uso terciario (comercial/restauración) vinculadas a las actividad principal, ocupando hasta un máximo del 20 % de la superficie edificable.
- **Edificabilidad máxima:** La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de las condiciones de ocupación y altura establecidas en esta ordenanza específica.
- **Parcela mínima:** La parcelas deberán tener una superficie mínima de 80 m<sup>2</sup> con un frente de fachada de al menos 8 metros. Se libera del cumplimiento de estos requisitos a las parcelas catastrales existentes a la aprobación de estas Ordenanzas.
- **Ocupación máxima:** Se permite un 100 % de ocupación en planta baja y un 80 % en las plantas superiores.
- **Altura máxima:** Con carácter general, la altura máxima será de dos (2) plantas. La altura máxima en metros será la necesaria en función del uso específico. En el caso de edificios singulares que requieran elementos puntuales altura considerable, deberá justificarse dicha necesidad y verificarse que no produce perjuicio a los colindantes ni un impacto visual que perjudique al ámbito donde se ubique.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 57 de la LOUA, cuando se trate de un solar perteneciente a una manzana consolidada en más de sus dos terceras partes, se podrá edificar un número de plantas igual a la media de los edificios ya construidos.

A efectos de la determinación de la altura se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado. Del número de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuere superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad. (Art. 99 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

En cualquier caso, la altura máxima nunca será superior a tres (3) plantas.

#### 5.2.5. Espacios libres.

Se trata de las áreas destinadas a parques, jardines y espacios libres identificadas en Plano de Alineaciones y zonas de ordenanza.

Las plazas y jardines públicos se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de las plazas y los elementos accesorios que faciliten



el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente las barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios.

Se admiten las edificaciones destinadas a uso cultural o de servicios (comercial/restauración), así como las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada no sobrepase el 5% de la superficie total. La altura máxima de estas edificaciones será una (1) planta y 3 metros.

El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal de plazas y jardines para instalaciones temporales con finalidad recreativa (circo, ferias, fiestas, etc.), pero en ningún caso se admitirán aprovechamientos privados del suelo o del subsuelo.

## 5.3. CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

ZONA	USO CARACTERÍSTICO	EDIFICABILIDAD	PARCELA MÍNIMA	OCUPACIÓN	ALTURA
NÚCLEO TRADICIONAL	Vivienda	1,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sup. ≥ 80 m <sup>2</sup> Frente ≥ 8 m (o parcela existente)	80 % (hasta 100 % en planta baja no vivienda)	2 plantas y 7,90 m
ENSANCHE	Vivienda	1,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sup. ≥ 80 m <sup>2</sup> Frente ≥ 8 m (o parcela existente)	80 % (hasta 100 % en planta baja no vivienda)	2 plantas y 7,90 m
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	Dotacional público	-	Sup. ≥ 80 m <sup>2</sup> Frente ≥ 8 m (o parcela existente)	100 % en P. baja 80% en P. superiores	2 plantas
EQUIPAMIENTO PRIVADO	Dotacional privado	-	Sup. ≥ 80 m <sup>2</sup> Frente ≥ 8 m (o parcela existente)	100 % en p. baja 80% en P. superiores	2 plantas
ESPACIO LIBRE	Parques, jardines y espacios libres	-	-	5 %	1 planta y 3,00 m

Granada, julio de 2020.

Emilio Herrera Fiestas  
Arquitecto

José Luis Pérez Velázquez  
Arquitecto