

CAPITULO PRIMERO. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO.**Artículo 12.1.1. Zonas.**

El Suelo Urbano se regula estableciendo las siguientes Zonas a efectos de aplicación de normativa específica:

1. Edificios Protegidos
2. Ciudad Histórica.
 - 2.1 CH PEPRI Centro
 - 2.2 CH Perchel Norte
 - 2.3 CH Trinidad Perchel
 - 2.4 CH Perchel Sur
3. Zona de Ordenación en Manzana Cerrada (MC)
4. Zona de Ordenación Abierta (OA)
5. Zona de Ciudad Jardín (CJ)
6. Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (UAS)
7. Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD)
8. Zona de Ordenación en Colonia Tradicional Popular (CTP)
9. Zona de Uso Productivo (PROD)
10. Zona de Comercio (CO)
11. Zona Hotelera
12. Zona de Equipamiento (E, S, D)

A los efectos de precisar la normativa de aplicación a cada zona, se dividen estas en subzonas que se diferencian por variaciones en el valor de algunos parámetros de la ordenación y la edificación, y por prescripciones particulares acordes con sus características urbanísticas diferenciales. Las subzonas se describen en el capítulo correspondiente a cada zona en este título.

Artículo 12.1.2. Ordenanzas de la edificación y usos.

Las Normas contenidas en los capítulos siguientes del presente título, con los complementos y remisiones que expresamente se prevén, constituyen las ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstas en el artículo 10.2.A de la LOUA y 40 del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 12.2.1. Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes así como las correspondientes a las ordenanzas de zona, y las que se contemplen en los planeamientos de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
 - 2.1 Condiciones de parcela.
 - 2.2 Condiciones de posición del edificio en la parcela.
 - 2.3 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
 - 2.4 Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
 - 2.5 Condiciones de volumen y forma de los edificios.
 - 2.6 Condiciones específicas de la edificación de uso residencial.
 - 2.7 Condiciones específicas de la edificación de uso productivo
 - 2.8 Condiciones específicas de la edificación de uso de aparcamiento.
 - 2.9 Condiciones ambientales.

Las condiciones ambientales se regularán por las disposiciones contenidas en el Título VIII relativo a Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental.

En Ordenanzas Generales y Particulares se especifican determinados parámetros derivados de la aplicación concreta de dicho Título que serán recomendaciones en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano no consolidado y de obligado cumplimiento en Suelo Urbanizable, en los correspondientes Planeamientos de Desarrollo

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 12.2.2. Parcela y solar.

1. Parcela: Se define como PARCELA toda porción de Suelo urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

- 1.1 La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- 1.2 Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar, salvo en los casos especificados en la Disposición Transitoria 2ª

del presente PGOU.

- 1.3 Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 67 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
2. Solar: Parcela que por concurrir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la Ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata, previo señalamiento de alineaciones y rasantes de acuerdo con lo establecido por la G.M.U.

Artículo 12.2.3. Terreno Natural.

A los efectos de aplicación de las ordenanzas de este PGOU se define como Terreno Natural:

1. El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado entre las calles superior e inferior; o el teórico del perfil trazado entre la calle de acceso y la cota de rasante de fondo de parcela.

2. El terreno resultante del movimiento de tierras realizado al amparo de proyecto de urbanización aprobado y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

Artículo 12.2.4. Movimientos de Tierra.

Los Movimientos de Tierra en parcelas edificables en las que no sea de aplicación las Normas de Edificación en ladera se ajustarán a las siguientes condiciones:

1. Se permitirán muros de nivelación en el interior de las parcelas de $\pm 1,5$ metros respecto al terreno natural con altura absoluta máxima de 3,00 metros. La distancia entre dos muros de contención no será inferior a 3 metros.
2. El talud máximo del terreno que se disponga entre muros no superará el 30% de pendiente. En los linderos medianeros la diferencia de cotas de rasante entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,5 metros. Dicha rasante se mantendrá en una franja de terreno no inferior a la correspondiente a la distancia de separación a linderos que corresponda en cada Ordenanza particular.
3. En los casos de parcelas con pendientes superiores al 10% en las que no sean de aplicación las normas de edificación en ladera se permitirán muretes de contención alineados a vial de 1,00 metro de altura máxima. Sobre dicho muro se permitirá una valla de 1,10 metros de cerramiento ligero y transparente.

Artículo 12.2.5. Criterios de urbanización en ladera para Planes de desarrollo del PGOU.

Para establecer los criterios de medición de las alturas edificables y fijación de la cota de referencia en terrenos en pendiente, los planes podrán optar por aplicar la regulación que para ello determinan las Ordenanzas para el Suelo Urbano, o alternativamente, en parte o en toda la extensión de su sector, fijar por sí mismos las condiciones de ordenación y preparación de los terrenos, siempre de acuerdo con los siguientes criterios operativos:

1. Los viales se dispondrán a media ladera, procurando mantener una cota uniforme, con las necesarias interconexiones en pendiente, dentro de los límites establecidos por las Normas Generales de Urbanización del Plan General.

⁽¹⁾ Para el establecimiento de anchos de viario serán de aplicación, además de las Condiciones de diseño de Viario, las condiciones de edificación en ladera, para el ARCO SOLAR I, que se explicitan más adelante en este artículo.⁽¹⁾

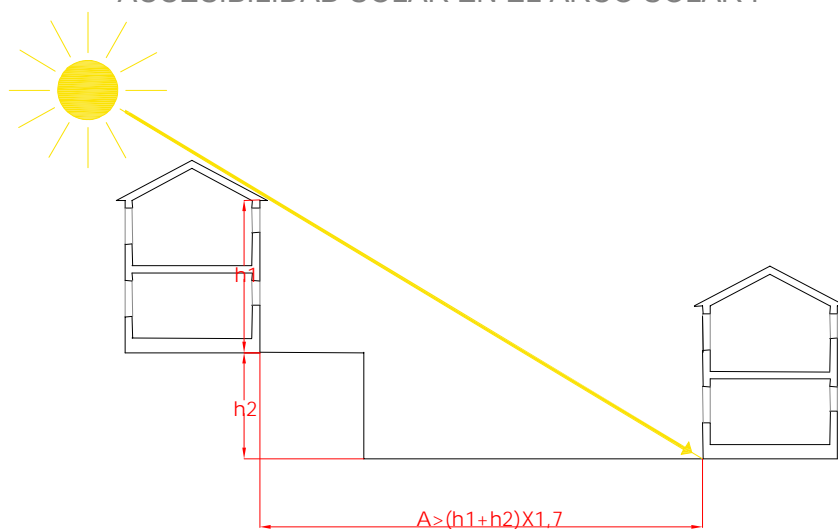
2. Entre dos viales consecutivos se dispondrán las parcelas edificables en pendiente, y estas habrán de ser explanadas y acondicionadas de la forma que se describe en los puntos siguientes, con objeto de establecer las adecuadas plataformas o planos de rasante sobre los cuales disponer la edificación.
3. Sobre la alineación al vial, y a lo largo de todo su recorrido en porciones de terreno con pendiente superior al 50%, se dispondrá un muro corrido con una altura máxima de 4 metros. Este muro deberá estar tratado exteriormente como fachada.
4. En la coronación de este muro se trazará un plano horizontal hacia el interior de la parcela, sesgando la pendiente del terreno hasta un punto en el que, entre terraplén y desmonte, aparezca otro talud o escalón con una altura máxima de 3,00 metros; a partir de la coronación de éste se procederá de manera análoga hacia el vial superior, de forma que el último plano coincida con la cota del vial. La distancia mínima entre muros será de 3,00 metros.
5. Los planos así trazados tienen la consideración de cotas de referencia de Planta baja a partir de las cuales medir las alturas edificables permitidas en cada ordenanza, según los términos establecidos en estas Normas. Los espacios contenidos bajo la primera plataforma tendrán la consideración de planta sótano, en los términos establecidos en las ordenanzas.
6. En terrenos con pendiente ascendente computará a efectos de edificabilidad toda aquella superficie construida situada por encima de la primera plataforma de nivelación.
7. El espacio contenido bajo la primera plataforma, contiguo al muro alineado con el vial inferior, podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos técnicos y auxiliares de las edificaciones, así como accesos a la misma, siempre que la dedicada a esos usos no exceda del 50% del frente de la parcela, para lo cual

⁽¹⁾ Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

podrán abrirse los necesarios huecos de ventilación, siempre que exista un claro predominio de la superficie murada de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva como base material para la plantación de jardines privados.

8. La edificación que haya de hacerse sobre estas plataformas guardará una separación mínima con la coronación del muro alineado al vial de la mitad de su altura total, incluido remate de cubierta, con un mínimo de 3,5 metros. y en cualquier caso superior a la separación a linderos. En caso de edificaciones escalonadas esta distancia se medirá en cada punto de la edificación.
9. ⁽¹⁾ Para edificaciones en ladera, deberá considerarse, con objeto de garantizar la accesibilidad solar en el ARCO SOLAR I, la pendiente del terreno. En función de la orientación de la pendiente dominante, se establecerá la altura del obstáculo solar como la altura de la edificación más/menos la diferencia de cotas inferiores (ver figuras) no permitiéndose, no obstante, incumplir los límites para viarios.⁽¹⁾

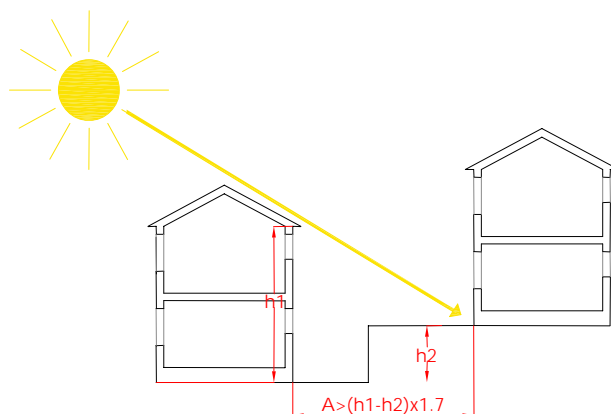
DISTANCIA ENTRE FACHADAS OPUESTAS PARA GARANTIZAR LA
ACCESIBILIDAD SOLAR EN EL ARCO SOLAR I



SITUACIÓN A.

Edificación situada en el ARCO SOLAR I con pendiente en dirección Norte-Sur

⁽¹⁾ Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.



SITUACIÓN B.

Edificación situada en el ARCO SOLAR I con pendiente en dirección Sur-Norte

donde :

- h1 es la altura reguladora del obstáculo enfrentado a fachadas situadas en el ARCO SOLAR I
- h2 es la diferencia de cotas inferiores entre el obstáculo y la fachada situada en el ARCO SOLAR I
- A es la separación entre fachadas opuestas necesaria para garantizar la accesibilidad solar sobre las fachadas situadas en el ARCO SOLAR I

10. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados, según las normas anteriores, que presenten en cualquiera de los alzados aparentes del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza más una planta.
11. En terrenos de Suelo Urbano, con pendiente superior al 75% el planeamiento de desarrollo que se tramite no propondrá parcelas edificables. En terrenos con pendiente superior al 30% no permitirá la edificación con ordenanzas alineadas a vial.
12. Será de aplicación las condiciones especificadas en el artículo 2.3.6 Reservas dotacionales y Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo. Según se establece en el artículo 18 del POTAUM no podrán ser incluidos como edificables en la ordenación de nuevos sectores de suelo urbanizable los terrenos con pendientes superiores al treinta y cinco por ciento.

Artículo 12.2.6. Alineación del Vial.

Línea que separa el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos, distinguiendo el dominio público del privado.

En edificaciones exentas, la alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Artículo 12.2.7. Vallas en el frente de parcelas.

Las vallas delimitadoras de parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

1. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un cerramiento de 2,00 metros de altura. Salvo que a criterio municipal, por motivos de seguridad se estime conveniente la no realización del vallado del solar.
2. Parcelas edificadas: Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 metro de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. No obstante las ordenanzas particulares podrán introducir una regulación específica.

En los casos de parcelas con pendientes superiores al 10% en las que no sea de aplicación las normas de edificación en ladera se permitirán muretes de contención alineados a vial de 1,00 metro de altura máxima, sobre dicho muro se permite una valla de 1,10 metros de cerramiento ligero y transparente.

Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación que resolverá adecuadamente la transición con vallas colindantes.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 12.2.8. Alineación de Edificación.

Línea que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación del vial.

Artículo 12.2.9. Ancho de Vial.

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

1. Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.
2. Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el tramo considerado .
3. En cualquier caso a los efectos de determinación de altura reguladora, predominará el criterio de homogeneidad de altura en la calle, tanto para estrechamientos como para ensanches puntuales.

Artículo 12.2.10. Retranqueos de la edificación a la alineación.

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías. Puede ser:

1. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
2. Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
3. Retranqueo en las Plantas Altas de una edificación.
4. Retranqueo en Planta Baja para formación de pórticos o soportales.

Artículo 12.2.11. Reglas sobre retranqueos.

1. No se permiten retranqueos en las zonas o sectores donde expresamente se prohíban por las correspondientes ordenanzas.
2. En las zonas o sectores en que expresamente se permita o esté establecido, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales. En tales casos, las Ordenanzas específicas de cada Zona o sector fijarán las dimensiones de la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, que habrá de ser la misma en toda la extensión de la fachada retranqueada y nunca inferior a 2 metros, así como la altura libre, que no será inferior a 3,50 metros.
3. No se permiten retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Artículo 12.2.12. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sector.

2. Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector, excepto en los supuestos contenidos en las normas de edificación en ladera.
3. Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante, podrán situarse a una distancia mínima de 2,00 metros de los linderos públicos y privados, sin tener que cumplir las distancias marcadas por las ordenanzas de zona.

Artículo 12.2.13. Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Artículo 12.2.14. Profundidad edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada, medida en proyección horizontal sobre rasante definitiva del terreno entre la alineación de la edificación y la fachada posterior, incluidos los cuerpos salientes de esta última.

Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana y afectará igualmente a las plantas que tengan la consideración de Sótano, salvo que dicha planta se destine a aparcamientos en cuyo caso podrá sobrepasarse dicha profundidad.

Los Estudios de Detalle podrán modificar justificadamente este parámetro, cuando así se considerase oportuno a criterio municipal.

Artículo 12.2.15. Espacio libre interior de manzana.

Es el espacio no ocupado por edificación, que resulte de aplicar las profundidades edificables.

Artículo 12.2.16. Medianería.

Es la pared lateral límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

Artículo 12.2.17. Reglas sobre medianerías.

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.
2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

3. En aquellas medianerías que por la calificación urbanística de los predios colindantes pudieran considerarse permanentes y de interés visual en el paisaje urbano, el Ayuntamiento podrá actuar mediante tratamiento de las mismas en manera acorde con las fachadas del edificio, sin necesidad de autorización por parte de los propietarios de las fincas afectadas.

Artículo 12.2.18. Cuerpos salientes.

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.
3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.
4. Cómputo de superficies:
 - 4.1. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

Los cuerpos salientes abiertos computarán un 50%, y los balcones o cuerpos salientes abiertos que vuelen menos de 0,50 m. no computarán.
 - 4.2. La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.
 - 4.3. En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra para todos sus lados a partir de un plano de fachada, la superficie de esta última parte abierta sólo se computará en un 50% a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.
5. Se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja.
6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas específicas de Zona o Sector, los cuerpos salientes a partir de la primera planta, con un límite máximo para todas las zonas de 1,50 metros sobre el espacio público.
7. Para calles de ancho igual o inferior a 8 metros se prohíben cuerpos salientes cerrados sobre espacio público. En este caso, el vuelo máximo de cuerpos salientes abiertos será de 0,40 metros.

8. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse al menos 0,80 metros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.
9. En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.
10. En los casos en que existiese chafalán en encuentro de dos calles, el vuelo máximo sobre el mismo será el correspondiente a la calle de menor anchura.
11. ⁽¹⁾ Los cuerpos salientes podrán ser considerados como elementos de control solar para huecos de plantas inferiores en el ARCO SOLAR I cuando se cumplan las siguientes condiciones: Vuelos de cuerpos salientes mayores o iguales a $\frac{1}{4}$ de la distancia existente entre cara inferior de hueco y cara inferior de cuerpo saliente y Ancho de cuerpos salientes que supere en al menos $\frac{1}{4}$ el ancho del hueco en cada uno de sus lados.⁽¹⁾

Artículo 12.2.19. Elementos salientes.

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas.
 - 1.1 Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cms. respecto al parámetro de fachada.
 - 1.2 Se admiten los elementos salientes en Planta Baja siempre que:
 - a) Den frente a calle de más de 6 metros de ancho;
 - b) No sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial;
 - c) Cumplan la condición 1.3 siguiente.
 - 1.3 Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cm., y con un máximo de 1,00 metros y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.
 - 1.4 Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45

⁽¹⁾ Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

metros para las calles de menos de 20 metros de ancho, y hasta un máximo de 0,90 metros para las calles de 20 o más metros.

- 1.5. ⁽¹⁾ Cuando los elementos salientes actúen como sistemas de control solar estival en el ARCO SOLAR I, su vuelo será mayor o igual a $\frac{1}{4}$ de la distancia existente entre cara inferior de hueco y cara inferior del elemento saliente, y la anchura de los mismos deberá superar en al menos $\frac{1}{4}$ el ancho del hueco en cada uno de los lados del mismo.⁽¹⁾
2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

Artículo 12.2.20. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación.

1. En aquellas parcelas y solares edificables, existentes con su configuración actual a la entrada en vigor del Plan General de 1997, que linden con un sistema local de espacios libres, siendo esta linde el único acceso público a la parcela, se considerará a todos los efectos que dicho lindero es la alineación de vial o de valla según se define en los artículos 12.2.6 considerando compatible en esos casos el uso de zona verde con el de vía de acceso interno tal y como se define en este artículo "Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior".

Con independencia de lo establecido en el párrafo anterior, en los casos mencionados se deberá redactar un Proyecto de Obras de Urbanización, que deberá ser aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, y que garantice la adecuación del uso mencionado con el carácter ambiental del parque o jardín, siendo competencia de la Administración la decisión sobre el carácter peatonal y/o rodado de dicho acceso.

2. Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.
- 2.1 Calle o vía pública: aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.
- 2.2 Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior.
- 2.3 Pasaje: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.
- 2.4 Sendero o calle peatonal: aquel espacio de dominio y/o uso público

⁽¹⁾ Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

destinado prioritariamente a la circulación peatonal y vehículos no motorizados.

- 2.5 Servidumbres de paso: aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos al bien o propiedad, así como tendido de infraestructuras.
- 2.6 Alineación de valla o vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.
- 2.7 Alineación exterior de la parcela: en la línea de fachada de dicha parcela.
- 2.8 Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.
- 2.9 Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.
- 2.10 Anchura de calzada: es la medida lineal de su latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.
- 2.11 Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.
- 2.12 Rasante de vial: es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

3. Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano serán las graficadas en el plano "P.2.5" a escala 1/2.000. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la Normativa del Plan General y a estas Ordenanzas.

4. Alineación de parcela entre medianeras.

La alineación exterior de una parcela situada entre edificios colindantes que presente medianeras coincidirá, salvo que se exprese lo contrario en los planos "P.2.5", con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

5. Cuerpos volados.

La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de Planta Baja (como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

6. Movimiento de tierra.

En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significativos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida. Como criterio general estas alineaciones coincidirán con

la arista exterior de la plataforma. Sin embargo la línea de edificación adoptará como referencia a efectos de retranqueo la arista exterior de la explanación - línea de coronación de muro -, de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

7. Alineación de parcelas sometidas a Ordenación Abierta.

7.1 La línea de edificación de parcelas consolidadas sometidas a la ordenanza Ordenación Abierta, será la línea de silueta del edificio.

7.2 La alineación exterior de parcela coincidirá como norma general con los linderos de propiedad adscrita a la edificación y computada como volumen en el acto de concesión de licencia.

7.3 Se excluirán sin embargo de la misma aquellos espacios abiertos de uso público o colectivo a desarrollar por el correspondiente proyecto público de urbanización, preceptivo para estructuración de estas zonas de Ordenación Abierta ya consolidadas.

8. Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.

La alineación definitiva de estos sistemas estará sometida al proyecto de obra, Plan Especial o Proyecto Público que desarrolle.

En el caso de solicitarse licencias con anterioridad a la redacción de estos documentos en parcelas colindantes con los referidos sistemas, la alineación y línea de edificación será la reflejada en el plano "P.2.5", complementada con las protecciones y servidumbres previstas por la Norma de este Plan y legislación específica correspondiente.

9. Tira de cuerdas.

En aquellos casos en que se considere necesario por los Órganos de Gestión Municipales se llevará a efecto la tira de cuerdas de una parcela determinada, en el expediente de alineación, levantándose acta del mismo por el técnico municipal competente.

10. Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en Planta Baja de una edificación.

11. Definición de la rasante de un vial.

11.1 La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos "P.2.5" a escala 1/2.000 que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.

11.2 La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto de Urbanización o Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización. En todo caso este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que el vial de fachada.

SECCIÓN 3ª CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Artículo 12.2.21. Ocupación de parcela.

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre y bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes, en el interior de la parcela.
2. En las ordenanzas de edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.
3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela.

No obstante la superficie del sótano podrá ocupar hasta un 25% más de ocupación de su ordenanza, siempre que sea para uso de aparcamiento, se cumpla la separación a linderos públicos y privados y se garanticen las condiciones generales de ajardinamiento del resto de la parcela, y de la ordenanza CJ en particular. Se deberá mantener en cualquier caso la franja inedificable resultante de doble alineación.

Para las ordenanzas con edificación alineada a vial y siempre que sea para uso exclusivo de aparcamientos se permitirá que el sótano exceda del fondo máximo edificable.

4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie más que el correspondiente a los usos de Zona Verde y Deportivo, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota definitiva del terreno.
5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas normas para los patios mancomunados.

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 12.2.22. Definiciones relativas a la edificabilidad.

1. Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas, así como de los sótanos en los casos que computen. (Artículo 12.2.28).

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones

existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

Los balcones que vuelen más de 0,50 m, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus lados, en cuyo caso computan al 100%.

No serán computables:

- 1.1 Las plantas diáfanas (entendiendo por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.
 - 1.2 Los accesos públicos bajo pórticos abiertos, que tengan continuidad con acera del vial al que de fachada la edificación.
 - 1.3 Las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos).
 - 1.4 Los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanas no cerradas.
 - 1.5 Los casetones de acceso a cubierta, con la superficie y dimensiones necesarias para dicha finalidad.
2. Índice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.
 3. Índice de edificabilidad neta para cada uso, es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados techo/metros cuadrados de suelo) aplicables a la superficie neta edificable destinada a cada uso.
 4. La determinación del índice de edificabilidad debe interpretarse como definición de edificabilidad máxima. Si de la aplicación de otros parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen de la edificación, resultase una superficie edificable menor, el valor máximo será el más restrictivo.

SECCIÓN 5ª. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 12.2.23. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

Artículo 12.2.24. Criterios de medición de alturas.

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano superior del último forjado. En el caso de forjados inclinados o cubiertas singulares de edificaciones de uso productivo, la altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, definiéndose en las ordenanzas particulares altura de cornisa y altura de coronación máximas.

2. Por encima de dicha altura sólo se permitirán:

2.1 La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y a partir de la intersección con el plano superior del último forjado.

Desde la cumbrera hasta las fachadas interiores se mantendrá igualmente una pendiente inferior al 50%. Para aquellas zonas en las que la Ordenanza permita expresamente la ubicación bajo cubierta de estancias vivideras se permitirá la interrupción del plano de cubierta en faldones interiores para la formación de terrazas a patios interiores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbrera será de 2,75 metros, contados a partir del último forjado, salvo que se disponga lo contrario en la Ordenanza particular de Zona.

⁽¹⁾ La pendiente que permite que la cubierta inclinada no actúe como obstrucción en el ARCO SOLAR 1 es del 35% (relación 1/1,7) por lo que no deben utilizarse cubiertas con cumbrera en el eje E-O con desviación acimutal $\pm 20^\circ$ con inclinación mayor al 34%, ya que actuarían como obstrucción solar. En el caso de que se supere esta pendiente, deberá considerarse la altura de la cumbrera sumada a la altura máxima reguladora de la ordenanza para el cómputo de la distancia a fachada opuesta en ARCO SOLAR I.⁽¹⁾

2.2 Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, tendrán una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 metros si son enrejados o transparentes. En todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras o separadores de azoteas privativas de viviendas serán opacos y de 1,80 metros de altura, salvo acuerdo notarial con colindantes que permita alturas inferiores.

2.3 Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.

2.4 Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 12.2.36 de estas Normas.

2.5 Los casetones de acceso a terraza, con una altura de 2,70 metros hasta cara superior de último forjado, y una ocupación máxima de un 15% de la

⁽¹⁾ Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

superficie total de la cubierta. O la estrictamente necesaria para dicha finalidad. La superficie máxima agrupada por núcleo de acceso será de 25 m². Asimismo deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica.

No se admitirá, (en caso de asignaciones de porciones de cubierta para uso privativo de viviendas) la dispersión de estos elementos, debiendo concentrarse en un solo cuerpo por cada núcleo de escaleras comunitarias.

Los casetones en edificaciones alineadas a vial deberán retranquearse del plano de fachada un mínimo de 3,00 metros, salvo que se justifique la imposibilidad de cumplir dicha condición por las dimensiones o características de la parcela.

2.6 Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

3. Los espacios interiores que pueden resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado 2.1 del presente artículo, no serán, en general, habitables ni ocupables por usos distintos a depósitos de agua, instalaciones del edificio y trasteros, salvo que expresamente se diga lo contrario en determinadas Ordenanzas de zona. La iluminación y ventilación de dichos espacios se resolverá mediante huecos al interior de la parcela de superficie no mayor que una veinteaava (1/20) parte de la superficie en planta de la estancia, no permitiéndose la solución de mansardas ni la interrupción del plano de cubierta para la formación de terrazas. No obstante, en el caso de cubierta inclinada se permitirá la interrupción de faldones de cubierta que den a patios interiores para la instalación de elementos técnicos de las instalaciones que deban ser exteriores como paneles solares, instalaciones de climatización etc.

Se establecerá un módulo máximo de 7 m²/ viv. o 7 m²/100 m² residencial.

Los trasteros deberán estar vinculados a las viviendas y así constar en las escrituras de obra nueva y división horizontal.

Artículo 12.2.25. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

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

- 1.1. Edificios con frente a una sola vía.

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

- b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

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

- c) En el caso de manzanas que no tengan definidas alineaciones interiores, la altura reguladora, (si así lo establece la ordenanza correspondiente), se determinará por el ancho del vial a que de cada fachada de la edificación. En todas las ordenanzas que regulen edificaciones con alineación a vial, esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación, objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta de la misma manzana.

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

- a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
- b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 20 metros. A partir de este punto, ortogonalmente en toda la profundidad se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además habrá de separarse al menos 3 metros de la linde medianera, para dicho mismo fin.

1.3. Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, que tengan definidas alineaciones interiores.

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

1.4. Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, que no tengan definidas alineaciones interiores.

- a) La altura reguladora se determinará, si así lo establece la ordenanza

correspondiente, por el ancho del vial a que dé cada fachada de la edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación, objeto de la edificación en una de las fachadas y de la alineación de la fachada opuesta.

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

1.5. Edificios con frente a plaza.

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

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

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

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomará como altura reguladora la que corresponda, a la plaza, según se expresa en el párrafo anterior, y se mantendrá dicha altura una distancia equivalente a vez y media el ancho de la calle de acceso. A partir de este punto la altura reguladora de la edificación será la correspondiente a dicha calle. El paramento originado por la diferencia de alturas será tratado como fachada y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

1.6. Edificios con fachada a parques, jardines.

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. Sobre estas zonas se dará tratamiento de fachada con aperturas de huecos y se podrán disponer accesos peatonales con independencia de la ordenanza de aplicación de que se trate, salvo que exista un grave impedimento para ello. En tal caso de impedimento, si hubieran que dejarse medianeras colindantes a dichas zonas se presentará proyecto para su tratamiento.

1.7. Edificios en terrenos en pendiente en sentido perpendicular a la fachada.

En cualquiera de los casos anteriores, en terrenos en pendiente ascendente, las alturas correspondientes se mantendrán en una profundidad de 15 metros. En terrenos con pendiente descendente las alturas correspondientes se mantendrán en una profundidad máxima de 8 metros. A partir de esa profundidad, se deberá escalonar la edificación para adaptarse al terreno cumpliendo las determinaciones para edificio

exento. La edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En las ordenanzas con alineación obligatoria a vial, en terrenos con pendiente superior al 50% en los que no sea posible cumplir con el apartado anterior será necesaria la tramitación de Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes, basada en las Normas de Edificación en Ladera. La edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

2. Edificios exentos.

En los edificios exentos no contemplados en el Artículo 12.2.26. de edificación en ladera, cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

- 2.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de planta que tenga la consideración de Planta Baja, según lo especificado en el artículo 12.2.27.1 de estas Normas.
- 2.2. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no será superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.
- 2.3. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.
- 2.4. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados, que presenten en cualquiera de los alzados aparentes del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.

Artículo 12.2.26. Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas.

En las parcelas de suelo urbano con edificaciones exentas cuya pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela sea superior al 50% serán de aplicación las normas contenidas en este artículo.

Se podrá admitir igualmente la aplicación de este artículo, cuando alguna de las

parcelas colindantes se encuentren edificadas con muro alineado a vial y la pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación a vial y el fondo de parcela sea superior al 30%.

En cualquier caso se justificará gráficamente la integración con el entorno.

A los efectos de medición de pendientes se tomarán como referencia:

1. Los planos procedentes de Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle.
2. Todos los planos procedentes de los diversos órganos municipales y de la Administración en general.
3. Planos topográficos presentados por los particulares informados favorablemente por el servicio de Topografía y Cartografía de la GMU.

Serán de aplicación los siguientes preceptos:

1. Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros de contención, el primero de ellos dispuesto en la alineación de las parcelas al vial. Estas plataformas se realizarán desde la cota máxima permitida del muro exterior, hasta su encuentro con el terreno natural, pudiendo prolongarse hasta su encuentro con el terreno modificado según el apartado 4 de este artículo. La primera plataforma constituye la cota de la Planta Baja de la edificación.
2. La altura de muro alineado a vial indicado en el apartado anterior, no será superior a 5,00 metros sobre la cota de la calle en los casos de pendiente ascendente, o bajo la señalada cota en los casos de pendiente descendente. Para parcelas con pendientes inferiores al 50% y superiores al 30% cuyo entorno justifique la aplicación de estas normas, la altura del muro no será superior a 3,5 metros. Sobre dicho muro se permitirá una valla transparente de 1,10 metros.
3. En el caso de que existan diferencias de cotas en la rasante de calle de los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación de alturas se dividirá en los tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.
4. Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, salvo los muros laterales de la primera plataforma de nivelación, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural, debiendo mantenerse dicha rasante en una franja no inferior a la separación a linderos correspondiente. En el interior de la parcela los muros no podrán tener una altura absoluta superior a 3,00 metros (1,50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural). Y deberán separarse un mínimo de 3,00 metros.

En el caso de muros de contención ocultos completamente por la edificación la altura absoluta podrá ser de 3 metros máximo por encima o por debajo de la cota del terreno natural.

5. Igualmente en los linderos medianeros las diferencias de cotas de rasante entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,5 metros.

Dicha rasante se mantendrá en una franja de terreno no inferior a la correspondiente a la distancia de separación a linderos que corresponda en cada Ordenanza particular.

6. Los muros, y especialmente el de alineación a calle en caso de pendiente ascendente, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.
7. La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro al menos una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3,50 metros, y en cualquier caso superior a la separación a linderos. En caso de edificaciones escalonadas esta distancia podrá justificarse midiéndose en cada punto de la edificación.
8. Bajo la cota de nivelación de la plataforma permitida conforme al apartado 1 de este artículo, en terreno de pendiente ascendente, sólo se permitirá el uso de garaje o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela considerada de forma independiente al conjunto de ocupación máxima permitida conforme a la Ordenanza específica de Zona.
9. En edificación en ladera en terrenos con pendiente descendente podrá habilitarse una plataforma descubierta a nivel de calle destinada a los aparcamientos obligatorios, con la mínima superficie exigible para dicha finalidad y una profundidad máxima de 6 metros. El espacio bajo dicha plataforma deberá ser relleno, ajardinado o diáfano y no será habitable ni ocupable. Deberán, en cualquier caso, respetarse las separaciones a linderos privados, salvo acuerdo notarial con colindantes.
10. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados que presenten en cualquiera de los alzados aparentes del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.
11. En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.
12. En terrenos con pendiente ascendente computará a efectos de edificabilidad toda aquella superficie construida situada por encima de la primera plataforma de nivelación.
13. ⁽¹⁾ Para edificaciones en ladera, deberá considerarse, con objeto de garantizar la accesibilidad solar en el ARCO SOLAR I, la pendiente del terreno. En función de la orientación de la pendiente dominante, se establecerá la altura del obstáculo solar como la altura de la edificación más/menos la diferencia de cotas inferiores, según las condiciones planteadas en el Artículo 12.2.5 (ver figuras).⁽¹⁾

⁽¹⁾ Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

Artículo 12.2.27. Planta Baja.

1. Edificios exentos.

Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella señalen estas Normas en su artículo 12.2.25 de estas Normas. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno.

En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados que presenten en cualquiera de los alzados del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.

2. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios que, por aplicación de la Ordenanza vayan alineados a vial, la cota de referencia de la Planta Baja para cada parcela es aquella cuya solera está situada como máximo entre 1,50 metros por encima y 0,75 metros por debajo de la cota de referencia de altura reguladora del edificio. Si la parcela diera frente a dos viales opuestos, incluso con distintas rasantes, la cota de Planta Baja en cada frente se determinará como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medio de las manzanas. Se cumplirá lo establecido en el artículo 12.2.25.

Con objeto de facilitar la visión del tráfico o la maniobrabilidad de los vehículos de Emergencias, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada, el Ayuntamiento determinará si procede, mediante expediente de alineaciones, dejar un chafflán de 3 ó más metros medidos a partir de la esquina de ambas fachadas, en función de tal visibilidad, de la conformación del resto de las esquinas y de las tipologías edificatorias del entorno.

3. Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3.50 metros cuando esta se destina a uso comercial o público y de 2.70 metros, para uso de vivienda.

En vestíbulos, pasillos y cuartos de baño la altura libre mínima entre suelo terminado y falso techo podrá ser de 2,40 metros. En las restantes habitaciones esta altura se permitirá siempre que no sobrepase el 20 % de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura obligatoria.

4. No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja, cuando para ello hay que bajar su cota respecto a la calle.

5. Salvo para uso de aparcamiento, que se permitirá siempre que se justifique adecuadamente el motivo de no disposición de las plazas obligatorias en planta sótano o baja así como su adecuada composición arquitectónica en el edificio,

las plantas bajas partidas, atillos o entreplantas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 5.1. No podrá ser utilizable para vivienda.
- 5.2. Deberá formar unidad registral con el local ubicado en dicha planta y no tener acceso independiente del exterior.
- 5.3. Se separarán un mínimo de dos (2) metros de todas las fachadas.
- 5.4. No podrá superar el 40% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
- 5.5. Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.
- 5.6. Las entreplantas computarán a efectos de la superficie edificable.
- 5.7. Las entreplantas para aparcamientos deberán respetar altura libre mínima 2,30 metros y se separarán un mínimo de 2 metros de todas las fachadas.

Artículo 12.2.28. Planta Sótano.

1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la Planta Baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.
2. Sin perjuicio de lo anterior, planta sótano es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo esté a menos de 1,50 metros sobre el nivel definitivo del suelo exterior, salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamiento en el caso de situarse en una de las fachadas del sótano.
4. Para el uso de aparcamiento, para el de trasteros o almacenes ligados a los edificios de viviendas plurifamiliares o para cualquier uso ligado e interno a las viviendas unifamiliares y a las edificaciones destinadas a equipamientos públicos no comerciales, la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie de sótano computará al 100%. Se prohíbe expresamente el uso de vivienda en planta sótano en edificios residenciales plurifamiliares o en promociones de viviendas unifamiliares, así como la ubicación de habitaciones en edificaciones destinadas a alojamiento comunitario o residencias, uso asistencial y uso hotelero.
5. No obstante en edificaciones escalonadas en las que una misma planta pueda tener parcialmente consideración de Planta Baja y Planta Sótano en función del terreno natural y del terreno modificado, dicha planta computará íntegramente a efectos de edificabilidad.
6. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas

contiguas y en lo dispuesto en el artículo 12.2.21 apartado 3 (ocupación para aparcamientos).

7. La altura libre mínima de las plantas sótanos no será inferior a 2,30 metros, libre de instalaciones, en toda zona o sector.

Artículo 12.2.29. Plantas Altas.

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.
2. La altura libre estructural de las Plantas Altas no será inferior a 2,70 metros para toda zona o sector. La altura libre de instalaciones, entresuelo (técnico o no) terminado y falso techo no será inferior a 2,50 metros. Las plantas diáfanas no cerradas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,00 no contarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable.
3. En vestíbulos, pasillos y cuartos de baño la altura libre mínima entre suelo terminado y falso techo podrá ser de 2,40 metros. En las restantes habitaciones esta altura se permitirá siempre que no sobrepase el 20 % de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura obligatoria.

SECCIÓN 6ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL.

Artículo 12.2.30. Criterio general de interpretación.

Prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y/o Normativa vigente, que sean contradictorias o más restrictivas que las especificadas en las presentes Normas.

Artículo 12.2.31. Densidad máxima de viviendas.

1. Se establece una densidad máxima de viviendas en cada parcela residencial de suelo urbano que se calculará como se especifica a continuación:
 - 2.1. Para edificios de nueva planta y rehabilitación, la resultante de dividir la superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas no vinculadas a viviendas, aparcamientos etc.) por 70 metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea igual o superior a cinco.
 - 2.2. En parcelas de Suelo Urbano de superficie inferior a la mínima, encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que se tenga constancia

de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983; podrá permitirse una vivienda por planta aunque se supere la densidad máxima establecida en este artículo. En cualquier caso serán de aplicación las superficies útiles mínimas y condiciones de distribución establecidas en el artículo 12. 2. 32.

Artículo 12.2.32. Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución.

1. Dentro de las unidades residenciales, se distinguirán dos tipos, en función de su condición tipológica:
 - 1.1. *Vivienda Compartimentada.* Con la denominación de apartamento o vivienda, con uno o más dormitorios independientes. Las superficies y estancias mínimas a considerar serán:
 - a) *Salón-comedor.* 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios, 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 16 m² para las de uno o dos dormitorios. Este espacio deberá permitir inscribir en él un círculo de 3 metros de diámetro. Para viviendas de más de cuatro dormitorios la superficie de salón-comedor mínima será de 24 m².
 - b) *Cocina.* 5 m². Si la cocina se integra con la superficie en el salón, la superficie de éste deberá incrementarse en 5 m². Si la cocina es independiente de la estancia tendrá como mínimo 7 m². En el cómputo de esta superficie quedan excluidos los lavaderos.
 - c) *Dormitorios.* La superficie útil mínima de los dormitorios será de 8 m². y en toda la vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 12 m².
 - d) *Baño.* 3 m²/Aseo 1,5 m². En viviendas de más de 70 m². útiles, existirán como mínimo dos cuartos de aseo. Como mínimo uno de ellos será completo y el otro con lavabo e inodoro.
 - 1.2. *Vivienda en Espacio Único.* Con la denominación de loft, estudio, o similar, en los que la tipología responde a un programa de necesidades diferentes, al ser unidades residenciales, normalmente destinadas al régimen de alquiler, en las que algunas funciones, de almacenaje, por ejemplo, pierden importancia. Se incorporan así los distintos usos e instalaciones en una unidad espacial, cuya superficie mínima deberá definirse como agregación de las superficies mínimas de cada una de las funciones que incorpora, entendiendo que parte de las mismas son compartidas y no han de sumarse.
 - a) Función Salón-Comedor. 16 m² mínimo.
 - b) Función cocina. Incorporada en todo caso, a la superficie del salón-comedor.
 - c) Función dormitorio. Se puede asimilar a una superficie mínima de 10 m².

Este espacio común deberá tener una regularidad formal, de manera que se pueda inscribir en él un círculo de 3,5 m de diámetro.

- d) Baño. 3 m², independiente del espacio común.

Para todos los casos, la superficie de cada unidad residencial se incrementará en 1,50 m², correspondiente al distribuidor que podrá proyectarse integrado con el salón- comedor.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior en la propia vivienda o en espacios comunes habilitadas al efecto y en cualquier caso, con protección de vistas desde la calle.

Asimismo, se considera que el espacio para lavadero en el caso de vivienda no compartimentada, puede incorporarse a la superficie de la cocina, sin cómputo de aquél, no teniendo que conformarse el espacio para tendedero con un plano horizontal accesible.

Cualquier unidad urbana con superficie útil menor de 30,5 m², o que no cumpla los requisitos dimensionales y de estancias indicados no tendrá la consideración de unidad residencial, siéndole de aplicación la normativa de uso terciario (despacho u oficinas).

ESTANCIAS	VIVIENDA O APARTAMENTO				LOFT O ESTUDIO
	4 D	3D	2D	1D	Espacio único (m ²)
Salón-Comedor	20 m ² Ø 3 m	18 m ² Ø 3m	16 m ² Ø 3m	16 m ² Ø 3m	16 m ² Ø 3,5m
Cocina	7 m ²	7 m ²	7 m ²	7 m ²	
Dormitorio (*)	(12+8+8+8)m ²	(12+8+8)m ²	(12+8) m ²	12 m ²	10 m ²
Baño	3 m ²	3 m ²	3 m ²	3 m ²	3 m ²
Distribuidor	1,50 m ²	1,50 m ²	1,50 m ²	1,50 m ²	1,50 m ²
Lavadero	2 m ²	2 m ²	2 m ²	2 m ²	
Aseo	1,5 m ²	1,5 m ²	1,5 m ²		
					30,50 m²

(*) Superficies válidas salvo que la legislación vigente en viviendas protegidas indique otro dato. Esta legislación de vivienda protegidas será de obligado cumplimiento.

2. Para todas las unidades residenciales se tendrá en cuenta lo siguiente:
 - 2.1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.
 - 2.2. Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.
 - 2.3. Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las

condiciones mínimas de superficie útil y el círculo mínimo inscrito según tabla anterior.

3. Condiciones de distribución de las dependencias.
 - 3.1 Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta.
 - 3.2 En las viviendas con más de un baño podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior. En el caso de Aseos la superficie no será inferior a 1,50 m².
 - 3.3 En las viviendas de un sólo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.
 - 3.4 En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éste a todos los baños.
 - 3.5 Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un lavadero y un tendedero con las superficies y disposiciones establecidas en este artículo. Se prohíben los tendederos colgados que puedan ser vistos desde viales públicos o patios de manzana.
 - 3.6 En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por las condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.
 - 3.7 Los trasteros deben ser vinculados a las viviendas y así constar en escrituras de división horizontal.

Artículo 12.2.33. Pasillos y escaleras.

1. El ancho de los pasillos interiores de viviendas no podrá ser inferior a 0,85 metros. Los pasillos de las zonas de uso colectivo deberán cumplir el mínimo establecido en DB SU y DB SI del Código Técnico de la Edificación, así como la normativa municipal de accesibilidad y de protección contra incendios.
2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:
 - 2.1. Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m².

Para alturas superiores a PB+3, la iluminación y ventilación deberán ser directas con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1 m².

Simultáneamente deberán cumplirse las condiciones de la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

⁽¹⁾ Las escaleras deberán tener ventilación estática en cada planta y elementos de evacuación del calor almacenado en parte superior o cumbre por chimeneas u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento, debiendo colaborar a las estrategias de ventilación de la edificación.⁽¹⁾

En cuanto a la ventilación de escaleras protegidas y especialmente protegidas deberán cumplirse simultáneamente las condiciones del Código Técnico DB SI y la Normativa del PGOU que exige Iluminación natural.

La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 28 cm., y la altura máxima de las tabicas de 18,50 cm., altura mínima 13 cm., excepto en viviendas unifamiliares donde se permite que la tabica tenga una altura de 20,00 cm. como máximo y la huella 22,00 cm. como mínimo.

- 2.2. La anchura mínima de las mesetas de planta habrá de ser 1,20 metros, excepto en viviendas unifamiliares que podrá ser de 0,9 metros. Las mesetas frente a ascensores serán de 1,50 metros mínimo. Se cumplirán las condiciones especificadas en artículo 4.2.3 del DB SU del Código Técnico de la edificación.
- 2.3. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 metro, salvo en interior de viviendas que podrá ser de 0,90 metros. Se admitirán escaleras de caracol y similares en el interior de viviendas siempre que en la planta de acceso se ubiquen las estancias y servicios mínimos de la vivienda y se cumplan simultáneamente las condiciones especificadas en artículo 4.1 del DB SU del Código Técnico de la edificación.
- 2.4. En edificios de altura superior a PB+2 plantas será obligatoria la instalación de ascensor.

Artículo 12.2.34. Iluminación y ventilación.

1. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia. Se entiende por estancia cualquier dependencia habilitada de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.
2. Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación, salvo en las escaleras protegidas que deberán ventilar a patios con las dimensiones mínimas reflejadas en la

⁽¹⁾ Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

Ordenanza Municipal de Protección Contra Incendios.

3. La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.
4. La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

⁽¹⁾ La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas se realizará preferentemente a través de huecos que abran a vía pública y/o Patios de Manzana, de Parcela o de Luces Mixtos, debiendo garantizarse la ventilación cruzada de los mismos, salvo imposibilidad debidamente justificada. Podrán abrir a Patios de Luces en el interior de la edificación, cuando quede garantizada la ventilación vertical de estos patios.

En los edificios de viviendas plurifamiliares, dormitorios y estancias principales iluminarán y ventilarán a través de huecos que abran a vía pública, Patios de manzana o patios de parcela. Podrán abrir a Patios de Luces los terceros o cuartos dormitorios cuando se justifique la ventilación cruzada, así como las cocinas y demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias principales, las escaleras y piezas auxiliares interiores.

Organización del edificio.

- a) Renovación del aire y ventilación.

Todos los espacios tendrán ventilación directa al exterior, bien a través de huecos o por sistemas de aspiración estática.

Dentro de criterios de libertad en el diseño, no se admitirán viviendas que no incorporen estrategias de ventilación pasiva debidamente justificadas en proyecto. El Proyecto técnico identificará las estrategias que garanticen la renovación del aire y la ventilación pasiva en todos los espacios interiores de la edificación (mediante ventilación cruzada o aspiración estática).

En situaciones eólicas expuestas se especificará asimismo en proyecto los elementos de filtrado o deflectores que garanticen caudales de aire en condiciones de confort adecuadas para el ser humano (velocidades de 0.2 m/s a 1 m/s).

En edificaciones de más de una crujía se identificarán asimismo los mecanismos pasivos de distribución de aire a través de divisiones interiores que permitan la ventilación cruzada.

En escaleras, se potenciarán los sistemas de ventilación por efecto chimenea (cenitales) que se ajusten al resto de la normativa vinculante.

b) Zonificación térmica en espacios interiores.

En aquellas configuraciones con fachadas situadas en el ARCO SOLAR I, se situarán en éstas las estancias de uso diurno.

En espacios de planta baja de altura superior a 4 metros se justificará en el proyecto técnico la inclusión de mecanismos que garanticen la homogeneización de temperaturas del aire así como las estrategias pasivas propuestas para la eliminación de bolsas de aire caliente en parte superior de dichos espacios.

Condiciones de diseño de la envolvente del edificio.

Los valores de coeficiente de transmitancia térmica U se ajustarán, como mínimo, a los previstos en el Código Técnico de la Edificación para la zona climática.

c) Diseño de Huecos.

En huecos serán de obligado cumplimiento, dentro de criterios de libertad en el diseño, la incorporación de los siguientes elementos con la correspondiente justificación en el proyecto técnico:

- Mecanismos regulables que permitan limitar la transferencia térmica a través de huecos en función de necesidades diarias y estacionales, tales como persianas térmicas o contraventanas.
- Sistemas que permitan la ventilación cruzada en condiciones de confort higrotérmico (ventanas oscilobatientes, montantes verticales superiores,...).
- Mecanismos de bloqueo solar en huecos en función de las características de la geometría solar para las diferentes orientaciones que garanticen un factor solar modificado máximo de 0,50.

En el ARCO SOLAR I, los elementos de protección solar arquitectónicos (marquesinas y voladizos) deberán ser de carácter horizontal y cumplir las siguientes condiciones:

- La relación entre proyección horizontal del elemento de control solar y altura desde la cara inferior del hueco hasta la misma será mayor o igual a $\frac{1}{4}$.
- La anchura de los elementos salientes que actúen como sistemas de control solar estival deberá superar en al menos $\frac{1}{4}$ el ancho del hueco en cada uno de los lados del mismo.
- Los retranqueos en soportales deberán garantizar el sombreado estival de los mismos, por lo que el retranqueo deberá ser al menos de $\frac{1}{4}$ de la altura libre de los soportales.

En huecos situados en el ARCO SOLAR II, deberá justificarse en proyecto técnico la garantía de bloqueo solar durante el verano, bien mediante criterios de ordenación o mediante elementos de control solar incorporados en el diseño de la edificación.

d) Acabados de las fachadas.

La reflectividad de los acabados de fachadas situadas en los ARCOS SOLARES I Y II será igual o superior al 50%.

e) Cubiertas.

En cubiertas inclinadas con ocupación estancial bajo cubierta (áticos vivideros) deberá garantizarse la iluminación y ventilación de dichos espacios mediante lucernarios cuyo factor solar modificado se sitúe dentro de los límites marcados por el Código Técnico de la edificación para la zona climática (0,29), garantizándose asimismo mecanismos de evacuación de calor de los mismos mediante efecto chimenea.

f) Adecuación al entorno en espacios exteriores privados.

En patios de manzana con superficie superior a 80 m² será obligatoria la incorporación de arbolado de sombra estacional de verano para aquellas fachadas situadas en el ARCO SOLAR I, garantizándose la permeabilidad al agua en al menos el 50% de su superficie, bien mediante pavimentos porosos o bien mediante terreno natural acondicionado con vegetación seleccionada de acuerdo a los requerimientos recogidos en el Título VIII.

En el caso de que el patio de manzana contenga áreas estanciales, deberá incorporarse en las mismas, arbolado de sombreado, ajustándose los criterios de selección del mismo a los contenidos en el Título VIII.

En parcelas de más de 4.000 m², a los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación, se les deberá incorporar arbolado de sombreado en al menos el 20% de dichos espacios libres, preferentemente como elemento de sombreado de la edificación en los ARCOS SOLARES I y II - arbolado de sombreado horizontal en ARCO SOLAR I y arbolado de sombreado vertical en ARCO SOLAR II.⁽¹⁾

5. Patios de Luces.

5.1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

⁽¹⁾ La iluminación y ventilación a través de los mismos se restringirá preferentemente a cocinas, escaleras y dependencias secundarias. En vivienda colectiva se admitirá iluminar a través de este, el tercer o cuarto dormitorio cuando se garantice la ventilación cruzada en el interior de la vivienda así como la ventilación vertical del patio.⁽¹⁾

5.2. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

⁽¹⁾ Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

⁽¹⁾ Disposición derivada de la aplicación del título VIII " Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

- 5.3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de su altura, con un mínimo 4 metros.

Si el patio ventila exclusivamente a cocinas y otras piezas no calificadas como estancias, se permitirá un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo igualmente de 3 metros.

Si a dichos patios ventilan escaleras protegidas o aparcamientos mediante ventilación natural, deberán cumplirse las dimensiones establecidas al efecto en el CTE.

El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (Nº Plantas)	Superficie mínima (m ²)
Hasta 2	16
Hasta 3	16
Hasta 4	18
Hasta 5	27
Más de 5	39

- 5.4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el punto 5.3 anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

- 5.5. El Patio de Luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 5.6. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:
- Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
 - La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.
 - El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro

por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

- b) Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% del patio.

⁽¹⁾ Tendrán elementos de regulación de carácter estacional que garanticen el sombreado en verano debidamente justificados en proyecto técnico.

La configuración de planta baja será tal que permita la renovación de aire y la ventilación cruzada a través de patio de luces, debidamente justificada en proyecto técnico.

En aquellas ordenanzas en que se admita una ocupación del 100% en planta baja para usos no residenciales, los criterios del apartado anterior serán de aplicación a los patios de luces situados en planta primera.⁽¹⁾

6. Patios de Ventilación

- 6.1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.
- 6.2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.
- 6.3. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del Patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del Patio de Ventilación (nº Plantas)	Superficie mínima (m ²)
Hasta 2	5
Hasta 4	7
Hasta 3	9
Hasta 5	11
Más de 5	15

- 6.4. Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos

⁽¹⁾ Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

salientes de ninguna clase.

- b) La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.

6.5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.

6.6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% del patio.

7. Patio de Manzana.

⁽¹⁾ Se define como patio de manzana aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio común para todas las que integran la manzana y está destinado al uso, iluminación y ventilación de los edificios a los que sirve. Su carácter debe ser mancomunado y así debe hacerse constar en escritura inscrita en el registro de la Propiedad. Deberá disponer al menos de un acceso desde las zonas comunes de los edificios.

La dimensión mínima del Patio de manzana se regula dependiendo del número de plantas a las que de luz y siempre con una superficie mínima en la que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor a $\frac{1}{2}$ de la altura total del edificio, pudiendo ser de forma poligonal, situándose todas las fachadas orientadas en el ARCO SOLAR I al menos a una distancia de $H_{\max \text{ ord}} \times 1,7$ de fachadas opuestas.

Donde H_{ord} es la altura reguladora máxima admitida por las ordenanzas de edificación correspondientes. En el caso de que la ordenanza correspondiente admita cubierta inclinada sobre cara interior de forjado superior con pendiente superior al 35% deberá considerarse como H_{ord} para el diseño la altura máxima admisible de cumbrera sumada a la altura reguladora.

La distancia a fachadas opuestas al ARCO SOLAR I se regula de acuerdo a la siguiente tabla:

Nº plantas	Altura reguladora metros	Distancias mínimas en ARCO SOLAR I
PB	< 4,00	7
PB + 1	<7,00	12
PB + 2	<11,00	19
PB + 3	<14,20	24
PB + 4	<17,40	29,5
PB + 5	<20,60	35
PB + 6	<23,70	40

Los áticos y casetones no computarán siempre que no generen obstrucción solar sobre fachadas situadas en el ARCO SOLAR I.

8. Patio de parcela.

Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad.

La dimensión mínima del Patio de parcela se regula dependiendo del número de plantas a las que dé luz, situándose todas las fachadas orientadas en el ARCO SOLAR I al menos a una distancia de $H_{max} \text{ ord} \times 1,7$ de fachadas opuestas. Donde H_{ord} es la altura reguladora máxima admitida por las ordenanzas de edificación correspondientes. En el caso de que la ordenanza correspondiente admita cubierta inclinada sobre cara interior de forjado superior con pendiente superior al 35% deberá considerarse como H_{ord} para el diseño la altura máxima admisible de cumbrera sumada a la altura reguladora.

La distancia a fachadas opuestas al ARCO SOLAR I se regula de acuerdo a la siguiente tabla:

Nº plantas	Altura reguladora metros	Distancias mínimas Entre fachadas en ARCO SOLAR I	Distancias mínimas a fondo de parcela en ARCO SOLAR I
PB	< 4,00	7	4
PB + 1	<7,00	12	6
PB + 2	<11,00	19	9,5
PB + 3	<14,20	24	12
PB + 4	<17,40	29,5	15
PB + 5	<20,60	35	17,5
PB + 6	<23,70	40	20

Los elementos correspondientes a instalaciones y casetones permitidos, no computarán siempre que no generen obstrucción solar sobre fachadas situadas en el ARCO SOLAR I.⁽¹⁾

6. Obras de ampliación.

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona, sobre Patios, Patios de Luces y Patios de Ventilación, será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

Artículo 12.2.35. Actualización de estas Normas respecto a la legislación vigente.

⁽¹⁾ Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano

Las presentes Normas de edificación residencial, responden a las existentes en el momento de redacción de este Plan General, como pautas de diseño para las viviendas protegidas, que este Plan adopta como normas mínimas para todo tipo de viviendas. Si aquellas normas de las viviendas protegidas variaran en el transcurso de la gestión de este Plan, los artículos de la normativa afectados variarán en consecuencia, sin ningún trámite de modificación de Plan.

Artículo 12.2.36. Elementos técnicos de las instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire; depósitos de reserva de agua; acumuladores de refrigeración; conductos de ventilación o de humos; claraboyas; antenas de telecomunicación, radio y televisión; maquinaria de ascensores; instalaciones I.C.T; instalaciones de captación y utilización de energía solar y de cualquier otra energía renovable, instalaciones de climatización en general, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta así como elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio. No se admitirán elementos técnicos de instalaciones (de climatización etc) en las fachadas de los edificios que no hayan sido integrados adecuadamente en el proyecto.
2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Artículo 12.2.37. Instalación de ascensores en edificios preexistentes.

1. Se podrá autorizar la instalación de ascensores en edificios existentes que no los tuvieran, con el objeto de favorecer la supresión de barreras arquitectónicas, aun cuando el proyecto presentado no se adapte estrictamente a la ordenanza de aplicación.
2. En estos casos, el proyecto que se presente deberá justificar la imposibilidad técnica de adaptarse a la ordenanza correspondiente y la no constitución de servidumbres, si bien, este último requisito podrá obviarse si los propietarios afectados las consienten expresamente.
3. Asimismo, y con el mismo objeto indicado en el punto primero, si en el proyecto aportado se justificase la imposibilidad técnica de instalar el ascensor sin ocupar el dominio público, también podrá autorizarse dicha instalación, previo informe favorable de la Administración Municipal al respecto, en cuyo caso, no sería necesaria la tramitación de un expediente para alterar la calificación jurídica de dicho dominio, de conformidad con lo recogido en el artículo 9, 2 apartado a) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

Artículo 12.2.38. Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios.

1. Cualquier edificio que se construya deberá disponer de espacio exterior hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos Contra Incendios. Dicho espacio definido como espacio de maniobras, deberá cumplir las condiciones fijadas en la Ordenanza Municipal Contra Incendios vigente así como en Código Técnico de la Edificación.
2. En edificios cuya altura sea igual o superior a 45 metros en uso residencial y a 30 metros para otros usos, la condición anterior se extenderá al 50% de su perímetro.

SECCIÓN 7ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN DE USO PRODUCTIVO

Artículo 12.2.39. Criterio general de interpretación.

Prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y/o Normativa vigente, que sean contradictorias o más restrictivas que las especificadas en las presentes Normas.

Artículo 12.2.40. Condiciones Constructivas.

1. Los edificios y locales destinados a actividades en las agrupaciones de *uso productivo*, señalados en el Título VI, que permitan acoger actividades empresariales, industriales o logísticas, deberán garantizar su seguridad frente a incendios, respetar las restricciones de transmisión sonora entre locales y cumplir las condiciones de control de emisión de humos y otros contaminantes establecidos en la legislación sectorial y en la Ordenanza Ambiental Municipal.
2. En los edificios multiuso señalados en el Título VI que permitan acoger actividades empresariales o logísticas indicados, cuando las actividades de los usos industrial y logístico se puedan situar indistintamente en cualquiera de sus plantas, se deberá contar con ascensores montacargas para mercancías y productos y (o) acceso rodado a dichas plantas a través de rampas de un mínimo de 6 metros de anchura, y disponer de espacio adicional en cada planta frente a los locales de un mínimo de 3 metros para garantizar la carga y descarga sin afectar a la movilidad de los vehículos.

Artículo 12.2.41. Condiciones de Habitabilidad de los Usos Industrial y Logístico.

1. Los locales contarán con aseo provisto al menos de inodoro y lavabo, debiendo contar con ducha cuando las características de la actividad lo requiera. Cuando el local albergue más de 10 trabajadores, contarán con aseos independientes para cada sexo, que se incrementarán en una unidad por cada fracción de veinte trabajadores. Las instalaciones sanitarias podrán servir a distintos locales en el caso de edificios de industria nido.

2. La altura libre de los locales destinados a producción y almacenaje en edificios de uso exclusivo será la que se desprenda, justificadamente, de las necesidades derivadas del proceso productivo o las necesidades del almacenamiento.
3. La altura libre de locales destinados a producción en edificios de uso compartido con residencia, no superará los 4 metros.
4. La altura libre mínima de los locales será de 3,00 metros, y se cumplirá al menos en un 75 % de la superficie útil del local, no siendo inferior a 2,50 metros en el 25% restante.
5. La dotación de garaje-aparcamiento será equivalente a una plaza por cada 80 m² de superficie construida destinada al uso industrial en zonas donde este es uso dominante, o por cada 100 m² construidos destinados a usos logísticos en zonas donde éste es uso exclusivo o dominante. En aquellas zonas donde no se establezca una discriminación entre actividades logísticas e industriales el estándar será de una plaza por cada 80 m². El garaje-aparcamiento se localizará:
 - 5.1. En la propia parcela.
 - 5.2. En espacios comunes específicamente previstos al efecto en un Estudio de Detalle o Plan Especial.
 - 5.3. En plazas vinculadas al local a que sirvan, inscritas como tales en el Registro de la Propiedad, y situadas a una distancia no superior a 250 metros de la entrada del mismo.

Para el cálculo del espacio de aparcamiento se utilizará el estándar general de 25 m² por plaza.

⁽¹⁾ En playas de aparcamiento en el interior de las parcelas se tenderá a garantizar el sombreado, preferentemente con elementos vegetales de hoja caduca, de al menos el 50% de la superficie y mantener el drenaje natural del terreno en al menos un 20% de la misma superficie.⁽¹⁾

En todo caso, a los efectos del diseño y formalización del espacio total que a estos fines resulte en la parcela o en los estacionamientos colectivos, deberá tenerse en cuenta que cuando se trata del alojamiento de vehículos pesados, se contará con espacios individuales de 16 metros x 3,5 metros si se trata de vehículos articulados y de 12,0 metros x 3,5 metros si son rígidos, y que para los vehículos ligeros será de 6,0 metros x 3,5 metros. Por otra parte, el espacio individual para los turismos contará con unas dimensiones mínimas de 2,5 metros x 5 metros.

6. Cuando la superficie útil destinada a producción o almacenaje supere los 250 m², y siempre que no se trate de un minipolígono, deberá resolverse en parcela propia la carga y descarga.

⁽¹⁾ Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano.

7. A los efectos del diseño deberá tenerse en cuenta que la carga y descarga de vehículos pesados exigirá espacios frente a las dársenas de entre 16,0 metros y 12,0 metros x 3,5 metros, y que el cálculo de reserva en los minipolígonos para estos espacios deberá hacerse a partir de dimensiones de 6,0 metros x 3,5 metros, por al menos cada dos unidades de local, y que cuando una unidad de agrupación de locales supere los 600 m² deberá haber reserva de al menos un espacio de 12,0 metros x 3,5 metros para el servicio del conjunto.

Los locales contarán con ventilación natural o forzada que garantice entre 6 y 10 renovaciones/hora, con una aportación de aire renovado entre 60 y 100 m³/persona/hora, según el tipo de actividad.

En espacios de altura superior a 4 metros se justificará en el proyecto técnico la inclusión de mecanismos que garanticen la homogeneización de temperaturas del aire así como las estrategias pasivas propuestas para la eliminación de bolsas de aire caliente en parte superior de dichos espacios.

En edificaciones de más de una crujía se identificarán asimismo los mecanismos pasivos de distribución de aire a través de divisiones interiores que permitan la ventilación cruzada.

Las escaleras cumplirán los anchos mínimos establecidos en la reglamentación de incendios.

8. ⁽¹⁾ En el ARCO SOLAR I, los elementos de protección solar arquitectónicos (marquesinas y voladizos) deberán ser de carácter horizontal y cumplir las siguientes condiciones:

- La relación entre proyección horizontal del elemento de control solar y altura desde la cara inferior del hueco hasta la misma será mayor o igual a $\frac{1}{4}$.
- La anchura de los elementos salientes que actúen como sistemas de control solar estival deberá superar en al menos $\frac{1}{4}$ el ancho del hueco en cada uno de los lados del mismo.

En huecos situados en el ARCO SOLAR II, deberá justificarse en proyecto técnico la garantía de bloqueo solar durante el verano, bien mediante criterios de ordenación o mediante elementos de control solar incorporados en el diseño de la edificación.

Acabados de las fachadas: Las características ópticas de los materiales de recubrimiento de fachadas deberán ajustarse como elemento de control solar.

En las fachadas situadas en los ARCOS SOLARES I Y II la reflectividad será igual o superior al 50%.⁽¹⁾

Artículo 12.2.42. Condiciones de Habitabilidad de los usos empresariales.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.
2. Las escaleras de uso interno de los locales destinados a oficinas satisfarán lo establecido en la normativa de incendios y dispondrán de un ancho mínimo de 1,00 metros. Las de servicio al público su ancho mínimo será de 1,20 metros.
3. Cuando en el interior del edificio o local existan desniveles superiores a 8 metros se dispondrán aparatos elevadores, que podrán ser sustituidos por escaleras o rampas mecánicas siempre que quede garantizada la accesibilidad de personas con movilidad reducida.
4. La altura libre mínima de los locales en edificios de uso exclusivo será de 2,70 metros. Esta altura se cumplirá en un 75 % de la superficie útil del local, siendo como mínimo de 2,50 metros. en el 25 % restante.
5. Los locales de oficina dispondrán de un aseo compuesto por inodoro y lavabo cuando su superficie sea inferior a cien metros cuadrados útiles. Por cada 200 m² útiles más se aumentará al menos un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso para cada uno de los sexos.
6. Los edificios de oficinas dispondrán de un mínimo de tres (3) plazas de aparcamiento cada 100 m² de superficie construida. Para el cálculo de la superficie base necesaria se utilizan un estándar de 25 m² por plaza. La dotación de aparcamiento se localizará en parcela propia, salvo que el planeamiento de la zona en que se ubique el edificio prevea espacios colectivos específicos para una fracción de la dotación. En este caso, las plazas que correspondan a los locales tendrán que estar inscritas en el Registro de la Propiedad o contar con contrato de alquiler. Además estas plazas deberán de estar situadas a una distancia no superior a los 250 metros de la entrada del edificio al que correspondan.
7. Los edificios de oficinas contarán en el interior de su propia parcela con espacio necesario para operaciones de carga y descarga de vehículos ligeros.
8. ⁽¹⁾ En playas de aparcamiento en el interior de las parcelas se tenderá a garantizar el sombreado, preferentemente con elementos vegetales de hoja caduca, de al menos el 50% de la superficie y mantener el drenaje natural del terreno en al menos un 20% de la misma superficie o la utilización de pavimentos que garanticen un porcentaje de absorción del agua de lluvia.
9. La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Manzana, garantizándose la iluminación y ventilación directa al exterior o patio de manzana mediante hueco de superficie no menor que una décima (1/10) parte de la superficie en planta de la estancia.
10. Organización del edificio.

Todas las estancias tendrán ventilación directa al exterior. El Proyecto técnico

identificará las estrategias que garanticen la renovación del aire y la ventilación pasiva en todos los espacios interiores de la edificación, (mediante ventilación cruzada o aspiración estática).

En situaciones eólicas expuestas se especificará asimismo en proyecto los elementos de filtrado o deflectores que garanticen caudales de aire en condiciones de confort adecuadas para el ser humano (velocidades de 0.2m/s a 1 m/s).

En edificaciones de más de una crujía se identificarán asimismo los mecanismos pasivos de distribución de aire a través de divisiones interiores que permitan la ventilación cruzada.

En escaleras, se potenciarán los sistemas de ventilación por efecto chimenea (cenitales) que se ajusten al resto de la normativa vinculante.

En espacios de altura superior a 4 m se justificará en el proyecto técnico la inclusión de mecanismos que garanticen la homogeneización de temperaturas del aire así como las estrategias pasivas propuestas para la eliminación de bolsas de aire caliente en parte superior de dichos espacios.

11. Condiciones de diseño de la envolvente del edificio.

Los valores de coeficiente de transmitancia térmica U se ajustarán, como mínimo, a los previstos en el Código Técnico de la Edificación para la zona climática.

En huecos serán de obligado cumplimiento, dentro de criterios de libertad en el diseño, la incorporación de los siguientes elementos con la correspondiente justificación en el proyecto técnico:

- mecanismos regulables que permitan limitar la transferencia térmica a través de huecos en función de necesidades diarias y estacionales, tales como persianas térmicas o contraventanas.
- sistemas que permitan la ventilación cruzada en condiciones de confort higrotérmico (ventanas oscilobatientes, montantes verticales superiores,...),
- mecanismos de bloqueo solar en huecos en función de las características de la geometría solar para las diferentes orientaciones que garanticen un factor solar modificado máximo de 0,50.

En el ARCO SOLAR I, los elementos de protección solar arquitectónicos (marquesinas y voladizos) deberán ser de carácter horizontal y cumplir las siguientes condiciones:

- La relación entre proyección horizontal del elemento de control solar y altura desde la cara inferior del hueco hasta la misma será mayor o igual a $\frac{1}{4}$.
- La anchura de los elementos salientes que actúen como sistemas de control solar estival deberá superar en al menos $\frac{1}{4}$ el ancho del hueco en cada uno de los lados del mismo.

En huecos situados en el ARCO SOLAR II, deberá justificarse en proyecto técnico la garantía de bloqueo solar durante el verano, bien mediante criterios de ordenación o mediante elementos de control solar incorporados en el diseño de la edificación.

Acabados de las fachadas: Las características ópticas de los materiales de recubrimiento de fachadas deberán ajustarse como elemento de control solar.

En las fachadas situadas en los ARCOS SOLARES I Y II la reflectividad será igual o superior al 50%.⁽¹⁾

Artículo 12.2.43. Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios.

1. Cualquier edificio que se construya deberá disponer de espacio exterior hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos Contra Incendios. Dicho espacio definido como espacio de maniobras, deberá cumplir las condiciones fijadas en la Ordenanza Municipal Contra Incendios vigente así como en Código Técnico de la Edificación
2. En edificios cuya altura sea igual o superior a 30 metros, la condición anterior se extenderá al 50% de su perímetro.

SECCIÓN 8ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN DE USO DE APARCAMIENTO.

Artículo 12.2.44. Criterio general de interpretación.

Prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y/o Normativa vigente, que sean contradictorias o más restrictivas que las especificadas en las presentes Normas.

Artículo 12.2.45. Normas específicas de la edificación de garajes.

1. Condiciones de edificación.

Cualquier planta de edificación dedicada a garaje deberá tener una altura libre mínima, sin obstáculos de instalaciones, siempre superior a 2,30 metros. En una franja de un metro de ancho, perimetral al muro de sótano y que sea fondo

⁽¹⁾ Disposición derivada de la aplicación del título VIII "Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental" de aplicación en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en Suelo Urbano

de plazas de aparcamientos, siempre que no afecte a circulación rodada ni peatonal, se permitirá una altura libre de 2,00 metros.

Si dicha planta es la planta baja, en altura deberá acomodarse a la de la zona en que se encuentre con un máximo de 4,50 metros. y un mínimo de 3,50 metros. Así mismo, en el caso de Ordenanza plurifamiliar alineadas a vial, deberá destinarse una crujía de la fachada, a locales comerciales, vivienda u otro uso que no impida mantener la calidad arquitectónica de la fachada en esta planta.

Podrán autorizarse edificios exclusivos dedicados a aparcamientos de uso público, para residentes o mixto, previa petición razonada, que analice su incidencia en el tráfico de la zona y prevea su régimen de explotación.

En los casos en que se autoricen, previo informe favorable del área de movilidad y tráfico, las condiciones edificatorias serán las resultantes de aplicar los parámetros referentes a altura máxima edificable y separación a lindero público y privado de la zona en que se encuentre, pudiéndose dividir dicho sólido-capaz en tantas plantas como permitan las condiciones de altura libre mínima de los párrafos anteriores.

En los Edificios dedicados a aparcamiento en la zona del PEPRI Centro, las plantas bajas tendrán un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 3,50 metros (prevaleciendo sobre dicha altura la necesidad de adaptarse al orden de las edificaciones colindantes), y deberán tener la primera crujía dedicada a local o vivienda.

2. Edificación bajo rasante de los espacios públicos.

Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

- 2.1. No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.
- 2.2. Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.
- 2.3. Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.
- 2.4. Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.
- 2.5. Compromiso de prever y posibilitar la incorporación de arbolado en superficie establecida para condiciones de diseño de viario y espacios abiertos de acuerdo con los requerimientos expresados en el Títulos VII y VIII.

3. Accesos y circulación interior.

- 3.1. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transportes públicos, etc.
- 3.2. Los accesos tendrán anchura y altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan. Entendiendo por acceso, en el caso de garaje bajo rasante, el vial o rampa desde la puerta del garaje hasta el primer sótano y en el caso de garaje sobre rasante, la rampa desde la puerta del garaje hasta la primera planta. En ningún caso tendrán anchura inferior a tres (3) metros para cada sentido de circulación con un gálibo mínimo en puertas de 2,30 metros, ajustándose a las siguientes condiciones:
- Si la superficie total construida es menor de quinientos (500) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de tres (3) metros.
 - Si la superficie total construida está comprendida entre quinientos (500) y dos mil (2.000) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de cinco (5) metros.
 - Si la superficie total construida está comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, deberá contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional de 6 metros como mínimo o dos (2) accesos unidireccionales alternativos de 3 metros como mínimo.
 - Si la superficie total construida es mayor de seis mil (6.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.

La superficie total construida a la que se hace referencia en los apartados a), b), c), y d) se refiere a los siguientes espacios: aparcamientos, viario peatonal, viales interiores de circulación y resto de espacios abiertos que interrelacionen los espacios antes citados. Así como los núcleos de comunicación vertical con acceso a planta.

No serán computables: trasteros, cuarto de contadores e instalaciones, depósitos de agua y sus vestíbulos de independencia.

- 3.3. Las vías interiores de circulación de vehículos deberán diseñarse de forma que la circulación de los mismos se realice sin necesidad de maniobras. Su ancho mínimo será:
- Vías unidireccionales. Trescientos (350) centímetros.
 - Vías unidireccionales de único acceso a plazas de aparcamiento en batería (450) centímetros.
 - Vías bidireccionales. Quinientos (500) centímetros.

- 3.4. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos, que en todo caso no será inferior a la establecida para las vías

interiores. Su radio de curvatura, medido en el eje, no será inferior a 6 metros. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 16 por ciento. En el caso de rampas con vuelta o giro la pendiente máxima será del 12 por 100. Sin embargo en los cinco primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del cuatro por ciento (4 por 100) cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

En el caso de garajes de viviendas unifamiliares la pendiente podrá ser del 20 por ciento y los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local tendrán una pendiente máxima del seis por ciento (6 por 100) cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

Las rampas no podrán ser utilizadas normalmente por los peatones en los garajes o aparcamientos públicos, salvo:

- a) Que se habilite una acera con anchura mínima de sesenta (60) centímetros y altura de bordillo de catorce (14).
- b) Que se habilite una zona señalizada con pintura reflectante, con anchura mínima de sesenta (60) centímetros.

Las rampas podrán ser utilizadas por los peatones como vía de evacuación de emergencia si las mismas se adaptan a las disposiciones legales en vigor para ser consideradas como pasillos de evacuación.

- 3.5. El uso de plataformas elevadoras para aparcamientos estará restringido a aquellos casos en los que se dispongan de un espacio de espera suficiente en el interior del edificio.

4. Dimensiones de las plazas.

- 4.1. Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio de dimensiones mínimas de doscientos cincuenta (250) por quinientos (500) centímetros. Se permitirá reducir la anchura a 220 centímetros puntualmente cuando exista un pilar estructural en la división de plazas. La superficie mínima útil de los garajes será de veinticinco (25) metros cuadrados por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc. La superficie máxima útil será de treinta (30) metros cuadrados por vehículo.
- 4.2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservarse permanentemente plazas para personas con movilidad reducida, a razón de una plaza por cada cincuenta (50) o fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas serán de quinientos (500) por trescientos sesenta (360) centímetros. Dichas plazas cumplirán asimismo las disposiciones legales establecidas en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte; y en la Ordenanza reguladora de la accesibilidad en el municipio de Málaga.

5. Condiciones de seguridad.

Los locales y establecimientos para uso de aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:

- 5.1. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego.
- 5.2. El pavimento será impermeable, antideslizante (resbaladidad de los suelos en los aparcamientos viene definida en CTE DB SU 1 como de clase 3) y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.
- 5.3. En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si éste consiste en taller de reparación de vehículos.
- 5.4. Tampoco podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.
- 5.5. Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos que cumplan las dimensiones y características del Código Técnico de la Edificación.
- 5.6. La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de quince (15) lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de cincuenta (50) lux en la entrada.
- 5.7. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de un uno por ciento (1 por 100) de la del local, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrá de ser al menos del uno y medio por ciento (1,5 por 100) de la superficie del local.
- 5.8. Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de quince (15) metros cúbicos cada hora por metro cuadrado de superficie.
- 5.9. Si la ventilación es forzada, todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación al exterior, bien sea directa, a través de patio, o a través de conductos de ventilación. Estará correctamente diseñada para la circulación de los caudales de aire establecidos en este artículo.
- 5.10. Las instalaciones de protección contra incendios habrán de realizarse de conformidad con las disposiciones legales en vigor.
- 5.11. Además de lo anterior se cumplirá lo especificado en la Ordenanza Municipal Contra Incendios vigente.

6. El Ayuntamiento podrá aprobar previa propuesta por parte del interesado, variaciones dimensionales en los parámetros referentes a acceso y rampas, en casos excepcionales debidamente justificados.

Artículo 12.2.46. Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios.

1. Cualquier edificio que se construya deberá disponer de espacio exterior hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos Contra Incendios. Dicho espacio definido como espacio de maniobras, deberá cumplir las condiciones fijadas en la Ordenanza Municipal Contra Incendios vigente así como en Código Técnico de la Edificación.
2. En edificios cuya altura sea igual o superior a 30 metros, la condición anterior se extenderá al 50% de su perímetro.

SECCION 9ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN EN ALTURA.

Artículo 12.2.47. Edificación en altura. Criterios generales

1. A los efectos de este plan general se considerará edificios en altura aquellos de ordenanza OA cuyo número de plantas sea superior a 20, sin contar las plantas técnicas, o bien aquellos que superen los 70 metros de altura medidos sobre la rasante según los criterios del artículo 12.2.25.
2. Este tipo de edificaciones se podrá desarrollar con criterio singular en los lugares previsto por este plan general, descritas en memoria propositiva y definido en las fichas urbanísticas de desarrollo de concretos sectores de suelo urbano no consolidado.
3. Si en el periodo de vigencia de este plan general se considerara oportuno establecer este tipo de edificaciones en algún lugar no previsto por este Plan general, el procedimiento para su implantación se podrá llevar a cabo, justificadamente, mediante la modificación puntual de elementos de este plan, cumpliendo con lo preceptuado en el artículo 36 de la LOUA.

Artículo 12.2.48. Plan de Emergencia Interior o Autoprotección

1. Será obligatorio la realización de un Plan de Emergencia Interior o Autoprotección. Dicho plan cumplirá con lo recogido en el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, así como con todas aquellas otras disposiciones reglamentarias que les sean de aplicación por sus particulares características.
2. Este plan de emergencia deberá presentarse en el Servicio de Licencias de Apertura o, en el caso de que dicha actividad esté sometida exclusivamente a licencia municipal de primera ocupación, en la Gerencia Municipal de Urbanismo.

En este caso, el plan será posteriormente remitido al Servicio Municipal de Extinción de Incendios y Protección Civil para su comprobación.

Artículo 12.2.49. Espacios complementarios

1. Ascensores de emergencia

Con el fin de cumplir lo establecido en el DB SI del Código Técnico de la Edificación, los edificios en altura deberán disponer de ascensores de emergencia para aquellos edificios de uso residencial cuya altura de evacuación exceda los 35 metros. Para alturas de evacuación superiores a 50 metros, se dispondrá de un mínimo de 2 ascensores de emergencia. Las características de estos ascensores serán las descritas en el DB SI 4.

La proyección vertical en planta del hueco ocupado por dichos ascensores de emergencia y su estructura envolvente no computará a efectos de edificabilidad.

2. Áreas de Refugio

En edificación en altura, dada la especial complejidad de la evacuación de personas en caso de incendio, se determinará en el estudio de evacuación unas zonas denominadas “áreas de refugio” cuya función es dar descanso a las personas que evacuan el edificio desde plantas superiores.

Se denomina área de refugio a la zona con superficie suficiente para el número de plazas que sean exigibles, de dimensiones 1,20 x 0,80 m para usuarios de sillas de ruedas o de 0,80 x 0,60 m para personas con otro tipo de movilidad reducida.

Las zonas de refugio se situarán sin invadir la anchura libre de paso, en los rellanos de escaleras protegidas o especialmente protegidas, en los vestíbulos de independencia de escaleras especialmente protegidas, o en un pasillo protegido.

El dimensionamiento de estas áreas de refugio se justificará en el estudio de evacuación. Estos espacios estarán vinculados a los recorridos de evacuación y su superficie se excluirá del cómputo de edificabilidad.

3. Escaleras de evacuación

Las escaleras de evacuación estarán dimensionadas para la evacuación total y simultánea del edificio cumpliendo en todo caso la normativa específica. A los efectos del cómputo de edificabilidad computarán en todo caso, interiores o exteriores al cincuenta por ciento.

Artículo 12.2.50. Altura del edificio.

1. La altura máxima prevista en el PGOU en ordenanza OA, es, excepto en las zonas en las que expresamente se permite una altura mayor, de B+6.

Mediante Estudio de Detalle, que autorice discrecionalmente el Ayuntamiento podrá superarse ésta en OA hasta B+20, cumpliendo la altura en metros y la proporción respecto al eje de vial y la separación entre edificios del artículo 12.6.3.

3. En los edificios en altura de este apartado, con alturas superiores a B+20, localizados exclusivamente donde el PGOU, o una modificación del mismo, lo admita, a los efectos de la altura máxima del edificio en metros, deberá justificarse el cumplimiento del criterio del artículo 12.6.3., o su incumplimiento debido a causas excepcionales provenientes de la funcionalidad del edificio.

Artículo 12. 2. 51. Distancia a eje de vial, separación a linderos privados y entre edificios.

La distancia a eje de vial, y la separación a linderos y entre edificios de la OA, del artículo 12.6.3., en los edificios en alturas, de más de B+20, que el PGOU o una Modificación del PGOU proponga, no habrá de cumplirse necesariamente. En los suelos con ordenación pormenorizada desde el PGOU la ubicación del edificio será la detallada por el propio PGOU. En los suelos con ordenación remitida a un planeamiento de desarrollo, la distancia a eje de vial y la separación a linderos privados y entre edificios deberán seguir los criterios de la ordenación indicativa del PGOU, y en todo caso justificar la proporción respecto a la calle, y que no se producen interferencias de vistas, sombras y otros inconvenientes que puedan derivarse de determinadas cercanías entre edificios.

Artículo 12.2.52. Cómputo de Edificabilidad y Ocupación.

1. Plantas técnicas

Se denominan plantas técnicas a los espacios destinados al alojamiento y servicio de los elementos propios de la estructura y de las instalaciones de un edificio. La situación corriente es intermedia entre las plantas del edificio, aunque, en definitiva, dependerá del sistema funcional que se adopte.

Su altura libre no podrá ser superior a 2,10 metros. ni inferior a 1,40 metros. por planta y su destino será exclusivamente el de albergar instalaciones para el funcionamiento del edificio. Esta plantas técnicas específicas de la edificación en altura no computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad total del edificio.

Justificadamente, en función de las necesidades de la instalación, se permitirán alturas libres superiores que sean necesarias para albergar dichas instalaciones.

2. Huecos de canalizaciones verticales.

En el diseño de este tipo de edificios exige dotar de mayores espacios destinados a albergar las instalaciones y canalizaciones verticales en comparación con las que se consideran en otro tipo de edificaciones de igual uso y menor altura. Por este motivo quedarán excluidos del cómputo de edificabilidad en cada planta los huecos destinados al paso de instalaciones mayores de 0,5 m².

3. Muros cortinas y fachadas ventiladas.

Los espacios destinados en fachada para realizar un uso más racional de la energía conocidos comúnmente como doble fachada o fachadas ventiladas que exigen un espacio por planta entre fachadas, no serán computables a los efectos de la edificabilidad total del edificio siempre que dicho espacio sea menor a 2 metros de anchura y no esté destinado a permanencia de personas.

Artículo 12.2.53. Retranqueos de la edificación

1. En las actuaciones que incluyan edificaciones en altura se permiten expresamente los retranqueos de la edificación respecto a las alineaciones que la calificación de Ordenación Abierta establezca en cada caso. Por tanto, las alineaciones principales de la edificación tendrán, a todos los efectos la consideración de máximas, pudiéndose disponer las edificaciones proyectadas libremente en su interior.
2. En consonancia con lo anterior, los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones respecto de las alineaciones tendrán un tratamiento acorde con la calidad del diseño urbano o arquitectónico y diferenciado, en su caso, del dominio público colindante pero integrado en el mismo.

Artículo 12.2. 54. Vuelos.

Se podrán autorizar vuelos mayores de la edificación que los previstos en la normativa general, siempre que puedan justificarse que son el resultado de la formalización singular del perfil de la misma que supongan una inclinación o desplazamiento de su eje vertical. Este vuelo específico, aplicable únicamente a los bloques en altura, permitirá que los edificios sobrevuelen los espacios públicos, cualquiera que sea su naturaleza, hasta un avance máximo de 10(diez) metros y a partir, como mínimo, de una altura de 25 (veinticinco) metros medidos desde la rasante de referencia.

Artículo 12.2.55. Condiciones de uso de los espacios bajo rasante

1. Los espacios bajo rasante de las parcelas edificables se destinarán exclusivamente a garaje para aparcamientos obligatorios definidos en la normativa de este plan general según los usos, para instalaciones y/o usos auxiliares de los principales dispuestos sobre rasante, todos ellos sin que computen a los efectos de la edificabilidad total de los edificios.
2. No obstante, únicamente en primer sótano o semisótano del edificio destinado a usos terciarios, siempre ligado al uso principal de la planta baja y conectado directamente con ésta a través de escaleras y/u otros huecos, se podrán permitir usos comerciales, computándose como superficie edificada a los efectos del cómputo de edificabilidad.

Artículo 12.2.56. Condiciones particulares para los aparcamientos bajo rasante.

1. Los proyectos de edificación deberán justificar el cumplimiento de la dotación de aparcamientos en el interior de las parcelas propuesto en las condiciones específicas de la edificación de uso de aparcamiento incluidas en la sección 8ª de este Capítulo.
2. En la ordenación viaria de los planes de desarrollo que prevean edificaciones en altura se preverán las entradas y salidas de aparcamiento subterráneo a los viales circundantes. Su ubicación definitiva, sentidos de circulación y direcciones se justificarán debidamente en los proyectos de edificación.

Artículo 12.2.57. Condiciones técnicas, energéticas, higiénico-sanitarias y de seguridad general

1. Todas las edificaciones en altura deberán estar dotadas de los elementos, servicios y condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad establecidas por la legislación vigente en el momento de su construcción y coherente con las medidas de ahorro energético y calidad medioambiental incluidas en el título VIII de las disposiciones generales de las Normas Urbanísticas de este plan general.
2. En la propuesta edificatoria de los planeamientos de desarrollo se tendrán en cuenta, además, coherente con las determinaciones de la normativa específica en materia de edificación, medidas para la mejora de la protección medioambiental y el ahorro energético. Se tendrán en cuenta entre otras, las siguientes medidas;
 - a) Captación y almacenamiento de aguas pluviales para su reutilización para riegos de jardinería.
 - b) Captación de energía solar, para la producción de A.C.S. en los edificios residenciales.
 - c) Disposición de células de presencia en las iluminaciones de zonas comunes.
 - d) Disposición prioritaria de dobles fachadas en viviendas, para sus ventilaciones cruzadas naturales.
 - e) Disposición de aparatos sanitarios de doble descarga.
 - f) Captación de aguas del nivel freático y su correspondiente bombeo posterior, para su uso refrigerador.
 - g) Utilización obligatoria de maderas procedentes de bosques de rápida replantación y crecimiento, con el correspondiente sello de homologación.
 - h) Utilización de elementos de sombra, o dobles pieles de fachada en orientaciones E-W- S.
 - i) Empleo preferente de cubiertas ecológicas con áreas ajardinadas y almacenamiento de agua pluvial, para su constante riego por osmosis.
 - j) Utilización prioritaria de ascensores sin utilización de aceites contaminantes.
 - k) Disposición de jardinerías específicamente diseñadas con hoja perenne o caduca, para el sombreado o la potenciación de asoleo dependiendo de la época climática.

CAPITULO TERCERO. EDIFICIOS PROTEGIDOS.

Artículo 12.3.1. Delimitación del área de aplicación.

El área de aplicación de la Ordenanza de "Edificios Protegidos" de este Plan general se extiende a la totalidad del ámbito regulado por el Plan, excepto para la zona C.1 "Centro Histórico", que se regulará por el PEPRI del Centro, excepto en lo que modifique este Plan.

Artículo 12.3.2. Niveles de Protección.

Se establecen cuatro niveles de Protección:

1. Nivel de "Protección Integral". Comprende los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.
2. Nivel de "Protección Arquitectónica (Grado I)". Comprende los edificios que, por su valor arquitectónico, su implantación en la estructura urbana, y las posibilidades de su puesta en buen uso, deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan, e impidiendo su desaparición o sustitución.
3. Nivel de "Protección Arquitectónica Parcial (Grado II)". Comprende los edificios que, sin interés arquitectónico general, contiene elementos que deben ser conservados o disposiciones tipológicas que deben ser reproducidas conceptualmente en los proyectos de nueva planta.
4. Nivel de "Protección de Conjunto". Comprenden las barriadas y ordenaciones urbanas que deben ser protegidas por su interés arquitectónico y urbanístico controlando determinadas actuaciones sobre ellas.

Artículo 12.3.3. Definición de tipos de actuación.

A los efectos de una mejor definición de las obras o actuaciones máximas permitidas por grado de protección, por remisión o conceptos previamente definidos, establece la siguiente escala de posibles actuaciones, en la cual cada una contiene las anteriores:

1. Conservación.

Es aquella actuación dirigida al mantenimiento del edificio exclusivamente. Contendrá pues aquellas obras de reparación que persigan mantener en buen estado el edificio con todas sus características originales.

2. Restauración.

Actuación cuyo objetivo es la recuperación del estado "histórico" del edificio y/o su adecuación y puesta en valor de los elementos origen de su protección.

Las obras incluidas en esta definición no podrán ser otras que las que aclaren la lógica del proceso acumulativo de arquitecturas en el tiempo. La eliminación de elementos estructurales de cualquier tipo sólo podrá realizarse con dicho fin y siempre en el caso de suponer añadidos que contribuyan a la degradación del edificio.

3. Rehabilitación.

La actuación así definida tendrá por objeto la puesta en buen uso del edificio, manteniendo todas sus características estructurales, tipológicas y ornamentales.

Incluye la adaptación al uso previsto, mediante redistribuciones que respeten la localización de patios, zaguanes, escaleras y el resto de su orden tipológico, y cuyo fin sea la mejora de la habitabilidad. Así como la dotación de todo tipo de servicios, con las mismas limitaciones.

No incluye la eliminación de estructura alguna, que no sean las estrictamente necesarias para los fines enunciados en el capítulo Restauración o para aquellos puramente higiénicos de ampliación de patios con la misma localización, o en posición analógica con el mismo concepto tipológico.

Los elementos portantes y forjados en mal estado deberán ser repuestos en su misma disposición, admitiéndose el empleo de materiales industrializados actuales y no admitiéndose el cambio de sistema portante, ni diafanados, que no vayan dirigidos a la mencionada aclaración histórica y funcional del edificio, potenciando su carácter.

El cumplimiento de ordenanzas ó, normas higiénicas oficiales, no justificará ninguna actuación rehabilitadora por encima de estos límites, cuya finalidad no es otra que la consideración del edificio como "un todo" a mantener y no únicamente sus características externas.

4. Renovación parcial.

Actuación que tiene por objeto la nueva edificación o sustitución del edificio, salvo en aquellos aspectos que por su interés arquitectónico habrán de ser conservados.

Con las siguientes posibilidades:

- 4.1. *Conservación de fachada:* Entendiendo ésta con su primera crujía edificatoria, que habrá de ser conservada en toda su magnitud salvo en casos de ruina inminente de tal estructura. En dichos casos sus nuevos forjados (de la 1ª crujía) habrán de seguir en su disposición original en los niveles de cornisas de la fachada.

La conservación de la fachada se entiende sin ningún tipo de demolición y reconstrucción, salvo en los casos de ruina inminente de la propia fachada. La reconstrucción en este caso, será con los mismos elementos anteriores de carpintería y cerrajería que se conserven en buen estado y reproducirá fidedignamente el edificio original con todo su ornamento, atendiendo especialmente a los sistemas constructivos de los vuelos de balcones y cierros y su grosor visto.

Si no puede ser conservada la cubierta de la primera crujía, deberá ser reconstruida, con su mismo material de derribo e inclinación.

Sólo se permiten obras de adecuación en la fachada de los locales de planta baja para la reposición de su estado original.

- 4.2. *Conservación tipológica*: La arquitectura de nueva planta deberá dar respuesta conceptual a los invariantes tipológicos del edificio sustituido.

Especialmente en la concepción de su organización interna y disposición estructural.

Organización alrededor de patios, sistemas de crujías paralelas o perpendiculares a fachadas, anchos de éstas, situación de escaleras, etc. deberán ser temas a abordar adaptados al modo de vida de hoy.

Así mismo, la composición de fachadas hará referencia a ritmos y proporciones del edificio sustituido.

- 4.3. *Conservación de elementos*: Cuando excepcionalmente el catálogo imponga la conservación de un elemento del edificio sustituido de evidente interés histórico-artístico.

Se procurará su incorporación al nuevo edificio, siempre que tal incorporación no obligue a un edificio mimético.

Cuando por las características de la nueva arquitectura, de tipo racional, que tal incorporación resulte incongruente, el Ayuntamiento podrá solicitar, con arreglo a la importancia del elemento, su cesión a los fines museísticos o de otro tipo que se determinen.

Artículo 12.3.4. Revisión del listado de los "Edificios Protegidos".

Los "Edificios Protegidos" tanto en su nivel de Protección "Integral" como "Arquitectónica", podrán ser revisados por el Ayuntamiento, modificando o ampliando el listado y las condiciones de protección establecidas. Dichas modificaciones se tramitarán mediante Modificación de Elementos del PGOU o del Planeamiento de Desarrollo según proceda.

SECCIÓN 1ª. NIVEL DE "PROTECCION INTEGRAL".

Artículo 12.3.5. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los edificios que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y/o por razones histórico-artísticas, con el fin de preservar todas sus características arquitectónicas.

La relación de estos se expresa en planos P.2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y planos P.1.4 "Protecciones Singulares del Medio Urbano". Así como en el siguiente

listado en el que se incluyen los inmuebles del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, que tendrán Protección Integral, salvo los que tienen Protección Arquitectónica en el Plan General, atendiendo a su uso residencial o al uso que va a ser destinado, por obsolescencia del uso actual, que obligue a reformas en la estructura interna del edificio, como en el caso de los Pabellones de RENFE.

1. Acueducto de San Telmo
2. Alcazaba
3. Antiguo Convento de Nuestra Señora de la Victoria
4. Antiguo Convento de San Andrés. Iglesia Nuestra Señora del Carmen
5. Antiguo Convento de Santo Domingo El Real
6. Archivo Histórico Provincial de Málaga y sus fondos
7. Atarazanas-Mercado de Atarazanas
8. Ayuntamiento
9. Biblioteca Provincial de Málaga y sus fondos
10. Capilla de la Virgen del Puerto
11. Capilla del Rescate
12. Casa Cuna-Expósitos
13. Casa de Pedro de Mena
14. Casa en Calle Salinas, nº 6
15. Casa Lange (**Protección Arquitectónica I**)
16. Casa Natal de Pablo Ruiz Picasso
17. Castillo de Gibralfaro
18. Castillo Santo Pitar
19. Castillo y Muralla de Santa Catalina
20. Cementerio de San Miguel
21. Chimenea Central Eléctrica Maestranza
22. Chimenea fábrica de Aceites Larios
23. Chimenea fábrica junto al antiguo convento San Andrés.
24. Chimenea fundición Ramírez y Pedrosa.
25. Chimenea fábrica Cross
26. Chimenea fábrica Los Guindos
27. Chimenea central termoeléctrica La Térmica
28. Chimenea fábrica de azúcar El Tarajal
29. Chimenea planta de residuos Los Asperones
30. Chimenea fábrica Colema
31. Chimenea fábrica de cerámicas Santa Inés
32. Chimenea fábrica de aceites Santa María
33. Chimenea fábrica Fiat Lux
34. Convento de la Trinidad
35. Convento Ntra. Sra de la Paz.
36. Parroquia Santísima Trinidad
37. Convento de San Andrés. Iglesia de Stella Maris
38. Edificio de Viviendas “Desfile del Amor” (**Protección Arquitectónica I**)
39. Edificio en Alameda Principal, nº 18
40. Ermita del Calvario y Vía Crucis
41. Ermita de La Zamarrilla
42. Pabellones de RENFE (**Protección Arquitectónica I**)
43. Fuente de Los Cisnes
44. Hogar de San José
45. Iglesia Catedral de La Encarnación
46. Iglesia de San Juan Bautista

47. Iglesia de San Pedro
48. Iglesia de Santa María del sagrario
49. Iglesia de Santiago
50. Paseo del Limonar nº 17
51. Paseo del Limonar nº 44
52. Sociedad Económica de Amigos del País – Consulado del Mar
53. Jardines “El Retiro” en Churriana
54. Mercado de Mayoristas
55. Mercado de Salamanca
56. Mesón de la Victoria
57. Mesón de San Rafael
58. Muralla Nazarí y Muro Portuario
59. Palacio de la Aduana
60. Palacio de los Condes de Buenavista
61. Palacio del Conde de Villalcázar
62. Palacio Episcopal
63. Parque de la Concepción
64. Plaza de Toros de la Malagueta
65. Real Conservatorio de Música María Cristina
66. Teatro Municipal Miguel de Cervantes
67. Teatro Romano
68. Torre de las Palomas
69. Iglesia del Santo Cristo de la Salud

Tendrán igualmente Protección Integral aquellos inmuebles no incluidos en el CGPHA y por lo tanto no especificados en el listado anterior, a los que Planeamiento de Desarrollo específico otorgue dicha protección.

Artículo 12.3.6. Condiciones de edificación.

1. Actuación máxima permitida: Restauración.
2. Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General.
3. La ubicación de locales comerciales en planta bajas requerirá la redacción de proyectos arquitectónicos específico que asegure la integración de las fachadas de dichas plantas con el resto del edificio, prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes no acorde con la edificación.

Artículo 12.3.7. Condiciones de uso.

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Integral, se permite el mantenimiento de los usos existentes excepto en el caso de que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

Los edificios de "Protección Integral" podrán albergar usos diferentes a los existentes siempre que estos sean autorizados en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección y con las normas de este Plan General de

Ordenación Urbana, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de éstos.

Artículo 12.3.8. Legitimación de expropiaciones.

En caso de inutilización o abandono de un edificio catalogado en este Nivel de Protección, queda legitimada su expropiación en los términos previstos por la Ley del Suelo.

SECCIÓN 2ª. NIVELES DE "PROTECCION ARQUITECTÓNICA (Grados I y II)"

Artículo 12.3.9. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los edificios y conjuntos urbanos que por su valor arquitectónico y su correcta disposición en la trama de la ciudad se protegen con el fin de preservar sus características de integración ambiental en el entorno urbano.

La situación de los edificios se identifica en el plano P.2.1 "Calificación. Usos y Sistemas" a escala 1/5.000 del Plan General y en planos P.1.4 "Protecciones Singulares del Medio Urbano".

Artículo 12.3.10. Condiciones de edificación.

1. El Catálogo de edificios recoge en cada ficha el tipo de protección arquitectónica de cada edificio protegido. En desarrollo de dicho catálogo o en función del estado de conservación de sus elementos de interés que pueda comprobarse en el momento de solicitud de la actuación, el Ayuntamiento fijará para el Grado II dichos elementos, fachada o tipología a conservar.
2. Actuaciones máximas permitidas:
 - 2.1. Protección Arquitectónica I - Rehabilitación.
 - 2.2. Protección Arquitectónica II - Renovación Parcial.
3. La Protección Arquitectónica de un edificio se realiza sobre el conjunto del edificio y la parcela donde se ubica según definición catastral en el momento de aprobación de este PGOU.

Será preciso, pues, el mantenimiento de las características del conjunto, parcela y edificio, no pudiéndose segregar terrenos, ni alterar las condiciones de ambos sino en la forma que sea autorizado en base a la protección que le confiera el Catálogo de Edificios y a la actuación máxima que de dicha protección se deriva.

La edificabilidad y aprovechamiento máximo de estas parcelas es, pues, la del edificio existente que se protege, con independencia de su calificación u ordenanza de aplicación, cuyos parámetros solo tendrán el carácter de máximos en cuanto al índice de edificabilidad, ocupación o altura, o de mínimos en el caso de las separaciones a linderos o entre edificaciones.

La calificación dispuesta, pues, en el plano P.2.1 del PGOU, no dejará en ningún momento a la parcela fuera de ordenación, en el caso de superar sus parámetros, ni conferirá derecho edificatorio alguno, en el caso de parámetros inferiores a los de dicha calificación.

Excepcionalmente en los edificios de Protección Arquitectónica II, podrán permitirse ampliaciones en los edificios protegidos que no superen dichos parámetros máximos y mínimos, con un Estudio de Detalle que realice un estudio pormenorizado de las posibilidades de ampliación manteniendo el carácter y las condiciones del edificio, continuando su evolución histórica. La ampliación formará una unidad parcelaria arquitectónica y funcional con el edificio, del que no se podrá segregar, y no podrá realizarse en menoscabo de su interés arquitectónico ni de su contemplación actual desde su entorno inmediato o lejano.

4. La ubicación de locales en plantas bajas requerirá la redacción de proyecto arquitectónico específico que asegure la integración de las fachadas de dichas plantas con el resto del edificio.
5. Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que correspondan, y nunca fuera de los límites de la Planta Baja, no debiendo sobresalir más de 50 cm. de la línea de fachada, aconsejando el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona, debiendo tenerse en cuenta en su diseño, la discreción y el respeto a la calidad arquitectónica del edificio.
6. Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser tratadas con sujeción a un Proyecto específico para cada caso. La ejecución de dicho Proyecto correrá a cargo de la propiedad.
7. No es obligatorio disponer de aparcamientos dentro del propio edificio.

Artículo 12.3.11. Condiciones de uso.

La regulación de usos en los edificios protegidos fuera del área central tiene por objeto mantener o recuperar un tipo de actividades que contribuya a la revitalización y mantenimiento del edificio en sí, y de su entorno inmediato.

1. En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Arquitectónica, se permite el mantenimiento de los usos existentes, excepto en el caso de que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.
2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma anterior se permiten los usos correspondientes a la ordenanza de aplicación.

Artículo 12.3.12. Tramitación.

Además de los documentos exigidos en las Normas Generales, la solicitud de licencias de obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser presentada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

1. Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.
2. Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.
3. Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico, y justificación de su conservación en la propuesta de intervención.
4. El proyecto del edificio incluirá el tratamiento y diseño de la fachada de la Planta Baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.
5. Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.
6. Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio preexistente.
7. Descripción fotográfica del edificio preexistente cuanto menos en formato 15x20.
8. Detalle pormenorizado de usos actuales.
9. Descripción pormenorizada del estado de la edificación preexistente.

SECCIÓN 3ª. NIVEL DE "PROTECCION DE CONJUNTO".

Artículo 12.3.13. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los conjuntos urbanos fuera del ámbito del PEPRI Centro, que por su valor arquitectónico, interés tipológico de su ordenación urbanística, o carácter monumental merecen ser protegidos para controlar actuaciones, contrarias a las causas que motivan dicho interés.

La relación de estas se expresa en el siguiente listado:

La relación de conjuntos será la siguiente:

1. Grupo Haza Cuevas.
2. Barriada de Carranque.
3. Grupo Santa Julia.
4. Grupo Calle Ayala.
5. Grupo Torres de la Serna.
6. Barriada Girón.
7. Grupo Cruz Roja.
8. Grupo Herrera Oria.

9. Grupo Virgen del Carmen.
10. Grupo Sagrada Familia.
11. Grupo Canódromo.
12. Conjunto Camino Viejo de Ciudad Jardín.
13. Colonia de Santa Inés.

Tendrán Igualmente Protección de Conjunto aquellos inmuebles no incluidos en el CGPHA y por lo tanto no especificados en el listado anterior, a los que Planeamiento de Desarrollo específico otorgue dicha protección.

Artículo 12.3.14. Condiciones de edificación.

Sobre cada barriada o conjunto urbano delimitado con esta protección, se redactará un Plan Especial que contemple una Normativa pormenorizada de edificación y usos.

Entre tanto se apruebe dicho Plan Especial, regirán las condiciones del Nivel de Protección Arquitectónica (Grado I), con las siguientes matizaciones:

1. No se permiten ampliaciones de los edificios, ni aún cumpliendo la Normativa de la zona en que se enclave, sin justificar, mediante propuesta, aprobada previamente, la adecuación de la ampliación al edificio existente y a su lógica de integración en el conjunto proyectado unitariamente.
2. Cualquier sustitución, requerirá la previa declaración de ruina y la presentación de una Propuesta de Ordenación previa al Proyecto y a la demolición sobre la que sólo se concederá licencia con la del nuevo edificio.

Se declara expresamente vigente el Plan Especial de Ciudad Jardín.

Artículo 12.3.15. Condiciones de uso.

Las condiciones de uso para las edificaciones con esta calificación serán coincidentes con las de las ordenanzas residenciales, unifamiliares o plurifamiliares, de su entorno, siempre que no resulten manifiestamente inconvenientes para la conservación de las características del conjunto que motivan su protección.

CAPÍTULO CUARTO. ZONA CIUDAD HISTÓRICA.

Artículo 12.4.1. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende esta zona todo el área central de la Ciudad, con tramas correspondientes a procesos e urbanización histórica, de las que se pretende conservar y proteger la relación de su arquitectura con el espacio urbano, permitiendo y regulando la renovación de la edificación.

La zona delimitada bajo este concepto, comprende:

1. Subzona C-1 “Centro Histórico”: Con ámbito idéntico al del PEPRI Centro, que se declara expresamente vigente, salvo en lo dispuesto en los siguientes artículos.
2. Subzona C2 - Perchel Alto: Proveniente del ámbito del PERI-C.2 del PGOU de 1983, PERI que se declara expresamente vigente. salvo en lo dispuesto en los siguientes artículos.
3. Subzona C3 - Trinidad Perchel: Con ámbito y determinaciones las del PERI Trinidad-Perchel, que se declara expresamente vigente, salvo lo dispuesto en los siguientes artículos.
4. Subzona PEPRI Perchel Sur, que se declara expresamente vigente, salvo en lo dispuesto en los siguientes artículos.

Artículo 12.4.2. Condiciones de composición y ejecución.

Los artículos 8, 13 y 14 del PEPRI Centro y los artículos 5, 10 y 11 del PERI Trinidad Perchel que regulan esta materia, quedan sustituidos por este artículo, con la siguiente redacción:

Para garantizar la adecuación a las arquitecturas históricas existentes de los procesos de renovación urbana en las zonas Centro y Trinidad Perchel se dictan los siguientes criterios que habrán de tenerse en cuenta en el estudio de integración con las edificaciones colindantes que deberán presentarse con los proyectos de edificación en estas zonas:

1. En las fachadas predominará las superficies de macizo sobre la de hueco.
2. Los huecos o conjuntos de ellos, tendrán predominantemente proporciones verticales, debiéndose adaptar a las de las edificaciones colindantes, así como en sus ritmos y dimensiones.
3. Los huecos de planta baja se adaptarán a la composición del resto de la fachada.
4. Los aleros y balcones deberán tener un canto máximo de 12 centímetros.
5. Los cuerpos salientes se proyectarán como elementos abiertos o miradores

acristalados y con carácter discontinuo en la fachada.

6. Los rótulos comerciales, de publicidad informativa de los locales, se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin sobrepasar los límites de la cornisa de planta baja del edificio, sinocular sus elementos arquitectónicos y sin sobresalir más de 50 cm. del plano de fachada, quedando prohibidos en plantas altas y cubiertas.
7. Las instalaciones de climatización, las placas solares para la producción de ACS, elementos de ventilación y salidas de humo, deberán quedar previstas en cubierta con canalizaciones ocultas realizadas desde patios interiores. Se prohibirá la instalación de elementos de climatización en fachada.
8. Deberá justificarse la elección del sistema de cubiertas en función del entorno.
9. En los casos en los que la planta ático se prevea en el PEPRI Centro, o en alturas superiores a B+3 en Trinidad Perchel, la última planta; ésta quedará limitada dentro del diedro real formado por los distintos planos con inclinación máxima del 75%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos, los 4,50 metros de altura. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas.

En los demás casos, por encima de la altura reguladora, solo se permiten:

- 9.1. La cubierta del edificio de teja cerámica en su color natural, vidriada o panel con tratamiento exterior, de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y a partir de la intersección con el plano superior del último forjado.

Desde la cumbrera hasta las fachadas interiores se mantendrá igualmente una pendiente inferior al 50%.

Bajo cubierta se permitirá la existencia de estancias vivideras vinculadas a las viviendas de la planta inmediatamente inferior, constituyendo una única unidad registral. En este caso se permitirá la interrupción del plano de cubierta en faldones interiores para la formación de terrazas a patios interiores. La ocupación de dicha planta bajo cubierta no será superior al 70% de la planta inmediatamente inferior, posibilitando espacios de doble altura, o terrazas interiores.

En este caso, dicha superficie contabilizará a efectos del aprovechamiento patrimonizable. Y computará a partir de 2,00 metros de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado. Idéntico criterio se aplicará para la determinación de las superficies útiles mínimas de viviendas.

El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbrera será de 2,75 metros, contados a partir del último forjado.

- 9.2. Sobre terraza plana con la misma altura de 2,75 metros y separados 5 metros del borde de la cornisa de la última planta solo podrán situarse casetones de acceso a cubierta, depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones.

Las aguas pluviales serán conducidas a la red general de alcantarillado.

- 9.3. En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas. En tal caso, la composición de las fachadas se fragmentará de acuerdo a la estructura de las parcelas originales, o bien en tramos no superiores a diez (10) metros de anchura en orden a la conservación y protección de la relación de su arquitectura con el espacio urbano. Igualmente se dispondrán accesos al edificio, entre locales y portales de vivienda, de acuerdo a la estructura de las parcelas originales, o bien en tramos no superiores a diez (10) metros.

Artículo 12.4.3. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.

Los artículos 7 (excepto listados de alturas por calles) y 22.bis del PEPRI Centro, y artículo 4 del PERI Trinidad Perchel, quedan sustituidos por este artículo redactado como sigue:

El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en listados y planos.

En el caso de edificios protegidos integral o arquitectónicamente en sus dos grados, la altura obligatoria es la del propio edificio que se protege, en la morfología que da lugar a su protección. Quedan excluidos de la consideración de altura en estos edificios, altillos, trasteros, instalaciones u obras de todo tipo realizadas con posterioridad a la ejecución del edificio y no integradas arquitectónicamente en él.

Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretendan resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas,..., y cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el planeamiento vigente requerirán para su tramitación el informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

En general, la altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 3,50 metros en la zona Centro Histórico y un máximo de 3,50 metros y un mínimo de 3,00 metros en Trinidad Perchel. En caso de destinarse la planta baja al uso de vivienda, deberán mantenerse dichas alturas exteriormente, pudiendo las viviendas tener una altura libre interior distinta.

La altura libre de plantas altas tendrá un mínimo de 3,00 metros en PEPRI Centro y 2,80 en Trinidad Perchel. No obstante, sobre esta condición prevalecerá la de que las

alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes para lograr una regularidad de cotas y de cornisas en todas sus plantas y en el conjunto de la fachada de calle. Esta condición prevalecerá sobre la de la altura de la calle, y sobre las alturas libres mínimas de las plantas.

Para los viales de nueva apertura, el número obligatorio de plantas y la altura máxima, de la edificación, vendrán dadas por su relación con el ancho del vial al que la edificación dé frente, de acuerdo con las siguientes tablas:

Ancho de calle (metros)	Nº Obligatorio de Plantas	Altura máxima (metros)	
		Trinidad-Perchel	Centro
Hasta 3,50	PB+1	7,50	7,60/8*
> 3,50 hasta 7,50	PB+2	10,50	11,00/11,40 *
> 7,50 hasta 12,50	PB+3	13,60	14,40/14,80 *
> 12,50 hasta 16,50	PB+4	16,70	17,80/18,20 *
> 16,50	PB+5	20	21,20/21,60 *

* Uso comercial o Terciario en planta baja PEPRI Centro.

Artículo 12.4.4. Profundidad edificable, ocupación y patios.

El artículo 6 del PEPRI Centro; El apartado 5.5º del PERI Perchel Sur; el artículo 3.2 del PERI Perchel Norte y el artículo 6.2 del PERI Trinidad Perchel quedan sustituidos por este artículo redactado como sigue:

Por tratarse de una zona urbana histórica, en la Zona Centro el patio constituye uno de los elementos estructurales fundamentales, definiendo profundamente la morfología de esta trama. El patio deberá mantener, pues, esa función estructurante, sin quedar reducido al mero concepto de Patio de Luces para iluminación y ventilación de las viviendas.

Se distinguen dos tipos de patios:

1. Tipo A: Son aquellos patios a través de los cuales ventilan y reciben iluminación viviendas interiores o ejercen una función estructurante de la tipología del edificio.

Dichos patios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1.1. En edificios en manzanas cerradas, en los que se proyecten viviendas cuyos huecos y/o accesos se encuentren exclusivamente en patios o plazas interiores, a los que deban acceder, según normativa vigente, los vehículos del servicio de extinción de incendios y salvamento; tanto las plazas o patios, como los accesos antes citados, cumplirán lo establecido en Sección SI 5 del Código Técnico de la Edificación, Ordenanza Municipal contra incendios y/o normativa vigente en esta materia.

En cualquier caso el recorrido desde dicho patio al espacio de maniobra definido en DB SI 5 apartado 1.2, será inferior a 30 metros y se realizará por zonas comunes con acceso directo desde el vial público.

- 1.2. La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea 1/3 de la altura total mayor del edificio al cual sirve. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros medida en cualquier punto. En los casos de parcelas superiores a 250 m² esta separación mínima será de 4 metros. En cualquier caso uno de los lados del patio deberá tener como mínimo 1/2 de la altura total mayor del edificio al que sirve el patio.
- 1.3. Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas en toda la altura del edificio, siendo obligatorio en todas las plantas, incluida la planta baja. Teniendo el patio de planta baja función estructurante del edificio, para el acceso a las viviendas y relación directa con la calle y debiendo disponerse centrado sobre la planta del edificio. El espacio libre de acceso directo de la calle al patio (salvo condiciones más restrictivas derivadas del apartado 1.1. tendrán una dimensión mínima de 2,00 metros si es peatonal y 3,70 metros (2,50 metros + 1,20 metros) si es también para tránsito de vehículos.
- 1.4. No obstante lo expuesto anteriormente, en casos excepcionales debidamente justificados y siempre que no se proyecten viviendas interiores, podrá autorizarse por el Ayuntamiento previa propuesta por el interesado, la ocupación al 100% de la planta baja.

En este caso, las dimensiones mínimas del patio responderán igualmente a la altura total del edificio. Asimismo el patio deberá recibir en tratamiento adecuado como elemento especial estructurante.

2. Tipo B: Cuando los patios no se destinen a iluminación o ventilación de viviendas interiores o bien sean Patios de Luces, no serán entendidos como patios estructurantes y su superficie será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será igual a 1/3 de la altura total de las plantas a las que sirve este patio, con una separación mínima de 3 metros entre dos paredes opuestas medida en cualquier punto. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes.

Artículo 12.4.5. Actuación máxima en relación a tipo de protección.

El artículo 19 del PEPRI Centro queda sustituido por este artículo redactado como sigue:

Se establece el siguiente cuadro de actuaciones máximas para cada tipo de protección:

	PROTECCIÓN	ACTUACIÓN MÁXIMA
1	Integral	Restauración
2	Arquitectónica	Rehabilitación
3	Arquitectónica parcial	Renovación parcial
4	Ambiental	Renovación con previo estudio

