

**1ª MODIFICACIÓN ORDENANZAS**

## 1ª MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Las modificaciones incorporadas a las **ordenanzas de edificación**, consisten en lo siguiente:

- **Modificación Art. 3.7.6.2. y Art. 3.6.14.5., consistentes en lo siguiente:**

Sustituir referencias de *NBE-CPI-96* por *CD-DB-SL*.

- **Modificación Art. 3.4.16 y Art. 3.8.28., consistentes en lo siguiente:**

Se modifican los artículos referenciados, con objeto de permitir la instalación de *antenas de radioficionados* sobre las cubiertas de edificios en zonas residenciales.

- **Corrección errores Art. 4.1.5., en lo siguiente:**

Referencias a los epígrafes del Art. 9.3.3., así como corrección del mismo por figurar como Art. 10.3.3., y corrección redacción de los usos incompatibles.

- **Corrección errores Art. 4.2.4., en lo siguiente:**

Referencias a los epígrafes del Art. 9.3.3., así como corrección del mismo por figurar como Art. 10.3.3., y corrección redacción de los usos incompatibles.

- **Corrección errores Art. 4.3.4., en lo siguiente:**

Referencias a los epígrafes del Art. 9.3.3., así como corrección del mismo por figurar como Art. 10.3.3., y corrección redacción de los usos incompatibles.

- **Corrección errores Art. 4.4.4., en lo siguiente:**

- Referencias a los epígrafes del Art. 9.3.3., así como corrección del mismo por figurar como Art. 10.3.3., y corrección redacción de los usos incompatibles.

- **Corrección errores Art. 4.5.4., en lo siguiente:**

Referencias a los epígrafes del Art. 9.3.3., así como corrección del mismo por figurar como Art. 10.3.3., y corrección redacción de los usos incompatibles.

A continuación se muestran el contenido de los artículos modificados que han sido citados anteriormente.

**TITULO III.- NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

**CAPÍTULO 3.4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO.**

**Artículo 3.4.16. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

1. Con independencia de la posibilidad de construir áticos y otras circunstancias específicas particularizadas en las Normas de cada zona de ordenanza, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

- a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 35 grados desde el borde del alero o del arranque, cuando se permita cubierta inclinada.
- b) Los antepechos o remates ornamentales de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 metros, sobre la cual solo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería o metálicos desmontables o de obra integrados en la estructura del edificio, que no sean susceptibles de aprovechamiento.
- c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determina el Código Técnico de la Edificación.
- d) Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio.
- e) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, patios, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,30 metros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones como elementos de diseño que armonicen con el edificio. Se exceptúan las antenas de telefonía, que no podrán situarse sobre las cubiertas de los edificios en zonas con ordenanza residencial.
- f) Los lavaderos, las zonas destinadas a pila de lavar y lavadoras, con la limitación de 15 m<sup>2</sup> de superficie construida como máximo para las viviendas unifamiliares. En el caso de edificios plurifamiliares, se podrá admitir 1 lavadero de 5 m<sup>2</sup> de superficie construida por cada 5 viviendas.
- g) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

2. En el caso de que existan áticos construidos por encima de la altura máxima, podrán situarse sobre éste, todos los elementos indicados en los apartados anteriores, con la limitación de que la superficie total construida no sea superior a 25 m<sup>2</sup> en el caso de que exista ascensor, o 12 metros en caso de que solo exista el hueco de escaleras, sin contar las construcciones indicadas en el apartado f).

3. En la zona de 3,00 m de retranqueos de la planta ático, solo se permiten las construcciones indicadas en los apartados a) y b) anteriores y los remates de cajas de escaleras siempre que el volumen correspondiente quede limitado superiormente por un plano determinado por la línea de altura máxima del antepecho y que forme 45° con la horizontal.

**CAPÍTULO 3.6. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**

**Artículo 3.6.14. Condiciones de los aparcamientos.**

1. La superficie útil mínima (metros) por plaza será:

	Motocicletas	Automóviles	Vehículos Indust. Ligeros	Veh. Indust. semipesados	Minusválidos
Dimensiones	1,50 x 2,50	2,20 x 4,50	2,70 x 6,50	3,00 x 9,00	3,50 x 5,00

Dimensiones especiales en otro tipo de vehículos.

No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezca de las suficientes condiciones de acceso libre.

Las plazas de aparcamiento se señalizarán convenientemente.

2. El uso de aparcamientos, a veces denominado garaje, excluye en todo caso cualquier actividad de reparación.

3. Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario y con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa de 5 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras para peatones, etc.). La pendiente máxima de este zaguán será del 6% y en el mismo, así como en la totalidad de los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.

4. Los accesos a los garajes, por requerir licencia de acceso de vehículos a través de las aceras, estarán sujetos a las determinaciones establecidas para éstas en el artículo 3.2.39.

5. Todos los elementos que componen la edificación, así como las instalaciones exigibles, deberán cumplir con lo previsto en el **CT-DB-SI**, y demás normas vigentes de aplicación.

6. Se dispondrá en las proximidades de cada acceso por la vía pública de un hidrante, del modelo que reglamente el Servicio Municipal competente, siempre que no exista uno a menos de 150 metros del acceso.

7. Condiciones de garajes en viviendas unifamiliares:

- Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,50 x 5,00 m.

- Podrá suprimirse la espera o meseta de rampa.

8. Las plazas de garaje que lindan con paredes lateralmente y que estén en calles de fondo de saco tendrán un sobre ancho de 0,50 m

9. Las calles de maniobra frente a plaza de garaje contarán con un ancho mínimo libre de 4,50 m

**CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

**Artículo 3.7.6. Escaleras.**

1. Las escaleras de utilización por el público en general no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

2. El ancho mínimo de las escaleras de acceso a las viviendas o locales y su número, estará en función del número de personas a las cuales sirva y nº de plantas del edificio, conforme a las disposiciones del **CT-DB-SI** o aquella que la sustituya.

3. En ningún caso el ancho de las escaleras de utilización pública será inferior a 1 metro. En edificaciones de viviendas colectivas de más de 10 viviendas, el ancho mínimo se establece en 1,10 metros, a partir de 30 viviendas el ancho debe ser superior a 1,30 metros. En edificios de viviendas unifamiliares o locales de uso estrictamente privado, el ancho mínimo será de 0,60 metros y podrán construirse como mejor convenga al usuario, sin observancia estricta del resto de condiciones establecidas en el presente artículos, excepto las relativas a la seguridad.

4. El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La altura libre mínima de las escaleras será de 2,20 metros. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escaleras entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños

5. La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a 18,5 cm y la huella igual o superior a 27 cm. Cumplirá los mínimos requeridos en el Decreto 72/92 en los casos de escaleras de uso colectivo.

6. La altura de la barandilla será como mínimo de 90 cm, medidos en vertical de la arista exterior de la huella. El diseño de la misma garantizará la seguridad de los usuarios, no obstante, en soluciones que contengan únicamente elementos verticales, éstos no podrán tener una separación superior a 12 cm.

7. En edificios plurifamiliares de hasta 4 plantas, se admitirá la iluminación y ventilación cenital de la caja de escaleras. La superficie de los huecos de ventilación e iluminación será como mínimo de 2/3 partes de la superficie de la caja de escaleras. El hueco central tendrá las siguientes dimensiones:

a) Edificios de hasta 2 plantas: lado mínimo de 0,30 m y la superficie mínima de 0,70 m<sup>2</sup>.

b) Edificios de hasta 4 plantas: lado mínimo de 0,30 m y la superficie mínima de 1,00 m<sup>2</sup>.

Cuando la iluminación y ventilación sea directa a fachada o patio, contará al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m<sup>2</sup> y superficie de ventilación de 0,50 m<sup>2</sup>.

8. Las escaleras se tendrán que situar en la planta de la edificación de forma que su remate en la cubierta y zonas de retranqueo de ático, estén a una distancia de 3 metros del plano de fachada de la edificación.

### CAPÍTULO 3.8. CONDICIONES ESTÉTICAS.

#### Artículo 3.8.28. Condiciones de las instalaciones de antenas de telefonía y radio en suelo urbano.

1. Se incluyen dentro de la definición de antenas de telefonía y radio, todas aquellas instalaciones vistas que pudieran situarse sobre las cubiertas de los edificios y solares, y cuya finalidad es la de dar cobertura a los servicios que prestan los distintos operadores. Se incluyen también las antenas de radioaficionados y emisoras de radio.

2. En las zonas con ordenanza residencial, se prohíbe cualquier tipo de instalación de antenas de telefonía que pudieran situarse en las cubiertas de los edificios, a excepción de las antenas de captación de señales de TV, radioaficionados y captación de emisoras de radio, individuales o comunitarias. Se extiende esta prohibición a las que pudieran instalarse en solares sin edificar.

3. En las zonas con ordenanza de actividades económicas, se permite la instalación de cualquier tipo de antenas, con una limitación de altura de 30 metros medidos desde la base hasta el punto más alto de la antena. Los mástiles serán de tipo tubular, quedando expresamente prohibidos los de celosía o de estructuras triangulares.

4. Se prohíben en todas las zonas las instalaciones de antenas parabólicas en las fachadas de los edificios, debiendo situarse en las cubiertas de los edificios.

### TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO

#### **CAPÍTULO 4.1.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE MANZANA CERRADA (C1,C2,C3).**

##### Artículo 4.1.5. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial plurifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial unifamiliar, solo para subzonas C2 y C3.
- Residencial en alojamiento, en cualquiera de las modalidades establece la Reglamentación Hotelera, así como, previo convenio urbanístico, cualquier otro tipo de alojamiento que establezca la Ley de Turismo. En este último supuesto, el Convenio establecerá una contraprestación al Ayuntamiento equivalente al producto de multiplicar las u.a.h. de dicho uso por el precio base de dichas unidades según los criterios de cálculo de las TAU.
- Industrias y almacenes de los comprendidos en los epígrafes 49 y 50 del apartado D) del artículo 9.3.3 con una limitación de superficie útil destinada a la actividad de 150 m<sup>2</sup>, y las comprendidas en los epígrafes 52 y 53 del apartado E) del Artículo 9.3.3.
- Comercio en local comercial y agrupación comercial con la limitación de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de ventas, espectáculos y salas de reunión con la limitación de superficie de 500 m<sup>2</sup> en edificio residencial, y sin límite de superficie si se trata de edificio exclusivo.
- Servicios terciarios.
- Dotacional y Servicios Públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Usos incompatibles:

Se declaran incompatibles, y por tanto prohibidos con el uso residencial-vivienda de los edificios y edificaciones establecido en el PGOU, con independencia de que se trate de edificios plurifamiliares o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen, las siguientes actividades:

Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

### CAPÍTULO 4.2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN ABIERTA (A).

#### Artículo 4.2.4. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial plurifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial en alojamiento.
- Industrias y almacenes de los comprendidos en los epígrafes 49 y 50 del apartado D) del artículo 9.3.3 con una limitación de superficie útil destinada a la actividad de 150 m<sup>2</sup>, y las comprendidas en los epígrafes 52 y 53 del apartado E) del Artículo 9.3.3.
- Comercio en local comercial y agrupación comercial con la limitación de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de ventas, espectáculos y salas de reunión con la limitación de superficie de 500 m<sup>2</sup> en edificio residencial, y sin límite de superficie si se trata de edificio exclusivo.
- Servicios terciarios.
- Dotacional y Servicios Públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Usos incompatibles:

Se declaran incompatibles, y por tanto prohibidos con el uso residencial-vivienda de los edificios y edificaciones establecido en el PGOU, con independencia de que se trate de edificios plurifamiliares o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen, las siguientes actividades:

Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

### CAPÍTULO 4.3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (AD).

#### Artículo 4.3.4. condiciones de uso.

El uso característico es el residencia unifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial en alojamiento.
- Industrias y almacenes, de las comprendidas en el epígrafe 49 del Apdo. D) del artículo 9.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 m<sup>2</sup>, y las comprendidas en los epígrafes 52 y 53 del Apdo. E) del artículo 9.3.3 con las mismas limitaciones.
- Comercio en local comercial, con la limitación de superficie de venta de 20 m<sup>2</sup>. Este límite podrá ser incrementado hasta 100 m<sup>2</sup>, siempre que en la vivienda no existan habitaciones vivideras en planta baja.
- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 m<sup>2</sup>.
- Dotacional y Servicios Públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Usos incompatibles:

Se declaran incompatibles, y por tanto prohibidos con el uso residencial-vivienda de los edificios y edificaciones establecido en el PGOU, con independencia de que se trate de edificios plurifamiliares o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen, las siguientes actividades:

Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

#### **CAPÍTULO 4.4.- ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (AI)**

##### **Artículo 4.4.4. Condiciones de uso.**

El uso característico es el residencia unifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial en alojamiento.

Industrias y almacenes, de las comprendidas en el epígrafe 49 del Apdo. D) del artículo 9.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 m<sup>2</sup>, y las comprendidas en los epígrafes 52 y 53 del Apdo. E) del artículo 9.3.3 con las mismas limitaciones.

- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 m<sup>2</sup>.

- Dotacional y Servicios Públicos.

- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

- Se permite el uso comercial en parcelas con fachada a la Avenida Oasis.

Usos incompatibles:

Se declaran incompatibles, y por tanto prohibidos con el uso residencial-vivienda de los edificios y edificaciones establecido en el PGOU, con independencia de que se trate de edificios plurifamiliares o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen, las siguientes actividades:

Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

#### **CAPÍTULO 4.5.- ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE COLONIZACIÓN (COLONZ. 1 Y COLONZ. 2)**

##### **Artículo 4.4.5. Condiciones de uso.**

El uso característico es el residencia unifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial en alojamiento.

- Industrias y almacenes, de las comprendidas en el epígrafe 49 del Apdo. D) del artículo 9.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 m<sup>2</sup>, y las comprendidas en los epígrafes 52 y 53 del Apdo. E) del artículo 9.3.3 con las mismas limitaciones.

- Comercio en local comercial, con la limitación de superficie de venta de 50 m<sup>2</sup>.

- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 m<sup>2</sup>.

- Dotacional y Servicios Públicos.

- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

- Las limitaciones de superficies establecidas para los usos de Comercio y Servicios Terciarios, no serán de aplicación en el entorno de la Plaza de Colonización de San Agustín determinado por las edificaciones existentes con fachada a la alineación Norte de la calle Melilla entre las calles del Agua y callejón situado al Este de la calle

Acequias, fachada a la calle Acequias entre las calles Melilla y del Viento, fachada a la calle Tornado, fachada a la calle Magisterio entre calle Agua y calle Ciclón, y fachada a calle Agua entre las calles Magisterio y Espejo.

Usos incompatibles:

Se declaran incompatibles, y por tanto prohibidos con el uso residencial-vivienda de los edificios y edificaciones establecido en el PGOU, con independencia de que se trate de edificios plurifamiliares o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen, las siguientes actividades:

Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.