

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 28/07/2015.....

EL SECRETARIO,



MODIFICACION DE ELEMENTOS DE DIVERSOS ARTICULOS DEL DOCUMENTO DE NN.SS. DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE EL SAUCEJO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/08/2016.....

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento del día 14/04/2016.....

EL SECRETARIO,

Promotor: Excmo. Ayuntamiento El Saucejo.

Arquitecto: Alfonso Mora Aguilera



INTRODUCCIÓN.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido **APROBADO INICIALMENTE**, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 28/07/2015.....
EL SECRETARIO,

1. Identificación.
2. Iniciativa.
3. Redacción.
4. Documentos de la Modificación Puntual.



DOCUMENTO 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

1. Objeto del documento de Modificación.
2. Oportunidad y Conveniencia de la Modificación.
3. Situación urbanística actual.
4. Situación urbanística propuesta.

DOCUMENTO 2: RESUMEN EJECUTIVO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido **APROBADO PROVISIONALMENTE**, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/08/2016.....
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido **APROBADO DEFINITIVAMENTE**, por el Pleno de este Ayuntamiento del día 14/04/2016.....
EL SECRETARIO,



INTRODUCCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 28/07/2015.....

ÍNDICE

- 1.- Identificación
- 2.- Iniciativa
- 3.- Redacción
- 4.- Documentos de la Modificación Puntual.



EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/08/2016.....



EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento del día 14/04/2016.....



EL SECRETARIO,

1. IDENTIFICACION.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido **APROBADO INICIALMENTE**, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 27/07/2015
EL SECRETARIO,

La presente Modificación Puntual del PGOU de El Saucejo, se redacta tras la Adaptación Parcial de las NN.SS. de dicha Localidad, a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en los términos regulados en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la misma, y en el Decreto 11/2.008, de 22 de Enero, de la Junta de Andalucía, en su Disposición Adicional Primera, apartado 1. Dichas Normas Subsidiarias fueron aprobadas, definitivamente el 17/11/2000 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía. El documento de Adaptación Parcial fue aprobado en sesión plenaria de fecha 15 de julio de 2.009.

La presente Modificación Puntual afecta a la redacción del articulado del PGOU, en lo referente a corregir determinados aspectos que son considerados errores a juicio de la Corporación Municipal en aras a hacer viable la aplicación de las Normas Urbanísticas en el suelo urbano consolidado dada la estructura de la propiedad, la morfología y los usos existentes en el Municipio de El Saucejo, ya que han transcurrido más de quince años desde la aprobación de las NN.SS.

2. INICIATIVA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido **APROBADO PROVISIONALMENTE**, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/08/2016
EL SECRETARIO,

La presente documentación se redacta por iniciativa de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL SAUCEJO CIF N° P 4109000B, con domicilio a efecto de notificaciones en Plaza de la Constitución nº 12 en El Saucejo (Sevilla).

3. REDACCIÓN.

El presente documento ha sido elaborado por D. Alfonso Mora Aguilera, Arquitecto colegiado nº 472, en el Colegio de Arquitectos de Málaga, Experto en Derecho Urbanístico por la Universidad Internacional de Andalucía con domicilio en C/ Baltasar Peña nº 1 planta 2ª A. Campillos (Málaga).

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido **APROBADO DEFINITIVAMENTE**, por el Pleno de este Ayuntamiento del día 14/04/2016
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido **APROBADO INICIALMENTE**, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 27/07/2015.

4. DOCUMENTOS DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU:
La Modificación de Elementos está integrada por los siguientes documentos:

EL SECRETARIO,

DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.



[Handwritten signature]

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido **APROBADO PROVISIONALMENTE**, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/08/2016.

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido **APROBADO DEFINITIVAMENTE**, por el Pleno de este Ayuntamiento del día 14/04/2016.

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. **DILIGENCIA:** Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 28/07/2015.

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN. EL SECRETARIO,

El objeto de este expediente lo constituye la Modificación Puntual del articulado del PGOU en lo referente a la redacción del articulado del PGOU, en lo referente a corregir determinados aspectos que son considerados errores a juicio de la Corporación Municipal en aras a hacer viable la aplicación de las Normas Urbanísticas en el suelo urbano consolidado dada la estructura de la propiedad, la morfología y los usos existentes en el Municipio de El Saucejo, ya que han transcurrido más de quince años desde la aprobación de las NN.SS.. Para ello se hace necesario una nueva regulación, en lo que se refiere básicamente a:

- * Artículo 84 (incluir la industria en la categoría A ya que no aparece por errata y modificar la potencia de luz o subirla),
- * Artículo 83.5 (quitar la obligatoriedad de aparcamiento en todos los casos para el uso de vivienda plurifamiliar)
- * Artículo 85.1 (eliminar la separación de 15 cm)
- * Artículo 85.3 (eliminar la industria tipo B)
- * Artículo 85.6 (incluir que debe cumplir con el Decreto 6/2012)
- * Artículo 86 (incluir el uso deportivo para pista de pádel en el uso terciario),
- * Artículo 87.2 (quitar los datos de superficie mínima y la altura mínima en los pequeños comercios existentes)
- * Artículo 87.3 (regulación del aparcamiento para uso comercial de más de 500 metros cuadrados para hacerlo compatible con aparcamientos en solares colindantes o similar),
- * Artículo 87.4 (incluir que debe cumplir con el Decreto 6/2012)
- * Artículo 88.2 (regulación del aparcamiento para hacerlo compatible con aparcamientos en solares colindantes o similar)
- * Artículo 88.3 (quitar que el edificio sea de uso exclusivo terciario y permitir que se pueda localizar en planta baja y que el uso del edificio puede ser de uso compatible)
- * Artículo 88.4 (eliminar lo que se pone para una profundidad mínima de 3 m, eliminar la referencia a la normativa de la rampa y ajustarla al CTE y a la normativa de accesibilidad)
- * Artículo 90.4 (mismo tema con los aparcamiento)
- * Artículo 98 j') (en el compute de la superficie ocupada, se debe incluir que será excluyendo patios de ventilación y patios de luces),
- * Artículo 98 m') (se debe incorporar excluyendo patios de patios de luces y patio de ventilación)
- * Artículo 104 (que no compute en la superficie ocupada y la edificabilidad, ver si se puede)
- * Artículo 108 (se aclara la cota de la planta baja)
- * Artículo 109 (permitir el uso de cubiertas ligeras, como la tipo sandwich

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/01/2016.

para usos compatibles con el de vivienda, que no se realice desde la vía pública, para los usos no residencial tales como almacén, garaje, y permitir la cubierta ligera en zona (zona antisuelo, centro y ensanche) y relacionar con los artículos 146, 151.5 y 156.5),

- * Artículo 111a) (incluir "excepto para uso distinto al residencial que podrá alcanzar hasta...").
- * Artículo 112 a) (Incluir "...cerrados con elementos de carpintería y cristales", e incluir que se puede ejecutar un pretil de fábrica de ladrillo)
- * Artículo 113 (Patios de luces que se puedan cubrir con determinadas condiciones)
- * Artículo 116 (hacer compatible otros usos, como almacén, trastero, y cocina),
- * Artículo 143 y 153 (para reducir el ancho o fondo de parcela, si no cumple el solar mínimo incluir que se pueda destinar a uso terciario.)
- * Artículo 146.5 (eliminar que la suma de ancho de huecos en cada plana no superará la mitad del ancho de fachada.)

2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/01/2016.

El Art 36 de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002), prevé que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

El referido Texto Legal establece que, cuando la alteración que se introduzca no implique la adopción de un nuevo modelo territorial que incida en la estructura general y orgánica del territorio y en la clasificación de suelos, la figura oportuna es la de MODIFICACION, aún cuando ésta lleve consigo cambios aislados en la clasificación o en la calificación del suelo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/01/2016.

El Art. 36.2 establece los procedimientos de tramitación y contenido de determinaciones que corresponden a los Expedientes de Modificación de los Planes Urbanísticos, entre los que la Ley incluye al Plan General de Ordenación Urbana. Por lo que en la Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008 se establece que durante el trámite de información pública y procedimiento de modificación, según lo regulado en el artículo 32.1.2.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, por parte del Ayuntamiento se solicitarán los informes, dictámenes u otros pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, los cuales serán objeto de valoración conjunta por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en lo que respecta a los pronunciamientos de las Consejerías y Organismo en ella representados, conforme a lo dispuesto en el artículo 23.1.b) del Decreto 220/2006, de 19 de Diciembre, en el plazo máximo de dos meses.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 20/07/2015

La finalidad de la presente Modificación, entre otras, constituye la necesidad de adaptar determinados artículos del planeamiento general vigente a referir la redacción del articulado del PGOU, en lo referente a corregir determinados aspectos que son considerados errores a juicio de la Corporación Municipal en aras a hacer viable la aplicación de las Normas Urbanísticas en el suelo urbano consolidado dada la estructura de la propiedad, la morfología y los usos existentes en el Municipio de El Saucejo, ya que han transcurrido más de quince años desde la aprobación de las NN.SS..



EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/08/2016



EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento del día 14/04/2016



EL SECRETARIO,

3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de este Ayuntamiento el día 27/09/2015 de los artículos a los que se ha hecho referencia anteriormente figura:
EL SECRETARIO,

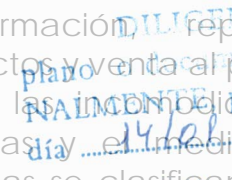


Artículo 83. Condiciones de implantación.

5. Aparcamiento: Las edificaciones de vivienda plurifamiliar que tengan más de dos viviendas deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada vivienda, integradas en la parcela y pudiendo situarse en planta sótano. Las dimensiones mínimas y criterios de diseño de los aparcamientos serán las establecidas en el artículo 88 para el uso de garaje-aparcamiento.

Artículo 84. Definición y categorías.

1. El uso de industria es el de las actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenamiento, distribución de productos y venta al por mayor de los mismos. Según las incompatibilidades, efectos nocivos y riesgos para las personas y el medio ambiente que puedan comportar, las industrias se clasifican en las siguientes categorías: Categoría A: Comprende las actividades compatibles con la vivienda y que se pueden situar contiguamente a ella: talleres artesanales, talleres de reparación, almacenes y venta al por mayor, que no tengan más de 500 m² de superficie, ni una potencia instalada mayor de 15 KW. y no estén incluidas en los anexos 1º y 2º de la "Ley de Protección Ambiental de Andalucía".



Categoría B: Comprende las actividades que, por ocasionar un nivel moderado de molestias, son compatibles con la vivienda en determinadas localizaciones y bajo ciertas condiciones. Incluye los talleres artesanales, talleres de reparación, industrias, almacenes y venta al por mayor, que no tengan una superficie de parcela entre 500 y 1.000 m² y una potencia instalada entre 154 de 30 KW y que no estén incluidas en los anexos 1º y 2º de la "Ley de Protección Ambiental de Andalucía".



Categoría C: Comprende las actividades incompatibles con la vivienda que deben localizarse en zonas especializadas de uso industrial. Incluye las industrias y almacenes en general, con excepción de las incluidas en la categoría siguiente.

Categoría D: Comprende las industrias que, por considerarse insalubres y peligrosas por la Administración competente, deban localizarse de manera aislada lejos del núcleo urbano.

Artículo 85. Condiciones de implantación.

1. Situación: el uso de industria, cuando esté permitido por la normativa específica zonal, se podrá dar en las siguientes situaciones:

Categoría A: En zonas con uso característico residencial, en planta baja de edificación de uso exclusivo o compartido y, en el caso de los almacenes, también en espacio libre interior a la parcela. En zonas de uso característico industrial, en todas las situaciones.

Categoría B: En zonas de uso característico residencial, en planta baja de edificación de uso exclusivo, que deberá ser exenta o disponer de muros de separación de los edificios colindantes de uso no industrial dejando un espacio libre mínimo de 15 cm. y no tendrá contacto con ellos excepto en la fachada en donde se dispondrá el aislamiento conveniente. En zonas de uso característico industrial, en todas las situaciones.

Categoría C: Sólo se podrán implantar en zonas de uso característico industrial en todas las situaciones permitidas por la normativa específica.

Categoría D: Sólo se podrán implantar en localizaciones aisladas, cumpliendo la distancia al núcleo urbano y otras condiciones que establezca la Administración Ambiental.

1 Acceso: Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública, que en el caso de las categorías B, C y D deberán ser por una calle con un ancho mínimo de 10 m. o, si es mayor, el que establezca la normativa específica de la zona.

2 Aparcamientos: Las industrias de la categoría A deberán disponer de aparcamiento en el interior de la parcela cuando la actividad que realicen precise del estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, y las de categorías B, C y D deberán prever 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2. de edificación en el interior de la parcela; con las condiciones establecidas para este uso en el artículo 88.

3 Condiciones de abastecimiento, vertido y sistemas de depuración: Para la autorización y puesta en funcionamiento de la actividad industrial, se deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y la evacuación de las aguas residuales mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hídricos suficientes, no permitiéndose la apertura de pozos sin la autorización de la autoridad de cuenca correspondiente. No se permitirá, en ningún caso, el vertido de aguas residuales al terreno o a cauce, sin efectuar previamente su depuración.

Todas las actividades e industrias que viertan al alcantarillado deberán cumplir los parámetros mínimos que a continuación se relacionan, asegurando así la efectividad y buen funcionamiento de las instalaciones de depuración:

- Temperatura 20°C
- Ph: 5,5-8,5
- Sólidos en suspensión: 300 mg/l
- Materias sedimentables: 2 ml/l
- Sólidos gruesos: ausentes
- DBO5 (mg/l): 300 mg/l
- DQO: 500 mg/l

- Color: inapreciable en disolución 1/40
- Aluminio: 2 mg/l En el caso de que la actividad industrial no esté conectada al saneamiento se exigirá en proyecto conforme a la directiva 76/464 que establece unas características de los parámetros de vertido, equivalente a la tabla tercera del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que supere los límites expresados en los párrafos anteriores, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red, o en su caso disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las normativas legales que les sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas necesarias y evitar vertidos accidentales. La justificación del cumplimiento de esta exigencia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

1 Condiciones de los residuos industriales: Se garantizará el control sobre los desechos y residuos sólidos que generen las industrias, mediante las acciones que permitan una correcta gestión de los mismos, para que el residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de ellas debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Ley 20/86 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 833/88 que aprueba el Reglamento de desarrollo de la ley anterior; y Orden de 28 de febrero de 1999 por la que se regula la gestión de los aceites usados).

2 Otras condiciones: Las industrias establecerán las medidas correctoras necesarias para atenuar el ruido hasta niveles compatibles con la actividad de la vivienda, no pudiendo superar en ningún caso los 55 db A medidos en el medio exterior. Igualmente, establecerán medidas para eliminar las molestias

producidas por el humo, polvo y malos olores, mediante filtros y otras medidas al efecto; y, en su caso, se sujetarán a las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental, enumeradas en el Capítulo 7 del Título I de estas Normas. Asimismo, cumplirán las Normas de protección contra incendios y otras aplicables en función de la actividad.

Artículo 22. Definición y categorías.

1 El uso terciario comprende aquellas actividades que tienen por finalidad la venta al por menor de productos y la prestación de servicios al público, empresas y organismos por parte de personas o empresas privadas con ánimo de lucro.

2 Según la actividad se establecen los siguientes subtipos:

Comercio: Comprende las actividades de venta al público de productos al por menor, prestación de servicios del tipo de peluquerías, lavanderías y similares, y los restaurantes, bares y cafeterías, siempre que no incluyan actividades industriales, en cuyo caso se considerarán como uso industrial. Dentro de este subtipo se establecen las siguientes categorías:

- a) Locales comerciales: Cuando el uso comercial ocupe un máximo de 500 m² de superficie construida.
- b) Edificios comerciales: Cuando el uso comercial ocupe entre 500 m².y 2.500 m². de superficie construida.
- c) Centros comerciales: Cuando el uso comercial ocupe más de 2.500 m² de superficie construida.

Oficinas: Comprende las actividades de prestación de servicios privados de tipo administrativa, técnico, financiero, de información y otros no incluidos en otros subtipos, despachos profesionales y sedes de empresas, organismos y asociaciones; distinguiéndose a efectos de estas normas las que prestan atención directa al público de las que no la prestan.

Hospedajes: Comprende la actividad de alojamiento colectivo y temporal de las personas en hoteles, hostales, etc.

Espectáculos: Comprende las actividades de relación y ocio acompañadas o no de espectáculo, tales como, teatros, cines, discotecas, pubs, salas de baile, cafés-concierto, clubs nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos, etc.

Garajes y aparcamientos: Comprende las actividades de estacionamiento y guarda de vehículos en lugares, edificados o no, distintos de la vía pública; sin incluir actividades de reparación ni de venta de carburantes.

Gasolineras: Comprende la actividad de venta de carburantes, pudiendo incluir otras de mantenimiento del automóvil y de venta

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido aprobado definitivamente, por el Pleno de este Ayuntamiento, el día 14 de febrero de 2016.

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento el día 21 de febrero de 2016.

de productos relacionados en él, según se establezca en la normativa general que regule este tipo de actividad.

Campamentos. Comprende el alojamiento temporal en tiendas de campaña o caravanas, con los servicios inherentes a esta actividad que establezca la normativa de aplicación.

Artículo 87. Condiciones de uso de comercio.

2 Aparcamiento: Los comercios de categoría B y C deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m2. de superficie, dentro de la parcela; con las condiciones establecidas en el artículo 88 para este uso.

3 Otras condiciones: Los comercios establecerán las medidas correctoras necesarias para atenuar el ruido hasta niveles compatibles con la actividad de la vivienda, no pudiendo superar en ningún caso los 55 db A medidos en el medio exterior. Igualmente, establecerán medidas para eliminar las molestias producidas por el humo, polvo y malos olores, mediante filtros y otras medidas al efecto, tratarán los residuos sólidos y líquidos de manera que sean asimilables por las infraestructuras municipales y el medio ambiente, y se sujetarán a las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental enumeradas en el Título I de estas Normas. Asimismo cumplirán las Normas de Protección contra Incendios y otras aplicables en función de la actividad.

Artículo 88. Condiciones de los demás usos terciarios.

1 Los usos de oficinas se podrán localizar en planta baja o planta piso en edificios con uso exclusivo o compartido: las que comporten atención al público se sujetarán a las Normas establecidas para los comercios en el artículo anterior.

2 El uso de oficinas se localizará en edificios con uso exclusivo terciario y en altura a programar y dimensiones se adecuara a lo establecido en la Normativa, debiendo cumplir en todo caso las condiciones establecidas para las viviendas en el artículo 86, y contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m2. de edificación con las condiciones establecidas en el apartado 4 de este artículo para este uso.

3 El uso de espectáculos y salas de reunión se localizarán en edificios con uso exclusivo terciario, y cumplirá con la Normativa aplicable, en especial el "Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas", y la "Norma Básica de Prevención de Incendios en los edificios".

4 El uso de garaje y aparcamiento se podrá situar en planta sótano, sala o piso, con las siguientes condiciones: este documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 28/07/2015

Acceso: Los garajes tendrán una entrada desde la calle, que se prolongará en una superficie con piso horizontal hasta una profundidad mínima de 3 m. a partir de la alineación de la calle.

Dimensiones: En los garajes y aparcamientos de más de una plaza, la superficie mínima, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será la resultante de multiplicar el número de plazas por 25 m2.

Condiciones constructivas: Las rampas no sobrepasarán la pendiente del 15% ni tendrán un ancho inferior a 3 m. ni un radio de giro en el eje menor de 6 m. La altura libre será como mínimo de 220 cm., y se dispondrá de ventilación natural o forzada que garantice la no acumulación de humos y gases nocivos. Se cumplirán las medidas de prevención de incendios previstas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 y otras que sean de aplicación.

5. El uso de gasolineras, por su peligrosidad se deberá localizar de manera aislada y cumpliendo las distancias a los edificios residenciales y otras condiciones que establece el Reglamento para la Distribución por Menor de Carburantes" de 29 de noviembre de 1995. para este fin se ha establecido el PROVISORIO-NAI, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/01/2016

1 El uso de campamentos se localizará de manera aislada y cumpliendo las determinaciones del "Decreto 159/87 de 3 de Junio sobre Ordenación de Campamentos en Andalucía" y otras Normas de Turismo.

2 Todos los usos terciarios deberán cumplir las prescripciones que establezca el Procedimiento de Prevención Ambiental aplicable en cada caso, según se enumeran en el capítulo 7 del Título I.

Artículo 90. Condiciones de implantación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/01/2016

4. Se disponda de plazas de aparcamiento de la parcela en función de la normativa de aplicación, en su defecto, a razón de 1 plaza cada 100 m2. de edificación.

Artículo 98. Conceptos y definiciones.

A los efectos de estas normas, los conceptos que a continuación se relacionan tendrán el significado siguiente:

j') Superficie ocupada: Es la superficie ocupada por la edificación dentro de la parcela, incluyendo la edificación principal y las auxiliares y medida en la proyección sobre el plano horizontal de todo el volumen de edificación incluyendo patios de ventilación y cuerpos salientes y excluyendo los elementos salientes y los patios de luces

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento el día 27/07/2015
EL SECRETARIO



m') Superficie edificada o construida: Es la superficie construida total de edificio, que se obtiene sumando la superficie ocupada en planta baja y la de cada planta por encima de ella, incluyendo los patios de ventilación y cuerpos salientes, y excluyendo las plantas sótano, los soportales y los otros retranqueos, los espacios libres de parcela, los patios de luces, los elementos salientes, los elementos sobre cubierta y la planta bajo cubierta si no se utiliza para vivienda u otro uso que implique estancia de personas.

Artículo 104. Edificaciones auxiliares

Además de la edificación principal podrán levantar edificaciones auxiliares siempre que no tengan más de 20 m2. de superficie por planta y 5,50 m. de altura, se computen en el cálculo de la superficie ocupada y edificabilidad de la parcela, respeten las condiciones de ocupación de la parcela definidas por la normativa de zona y se adecuen a lo establecido en el artículo 134 en cuanto a protección del arbolado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/01/2016
EL SECRETARIO



Artículo 108. Planta baja.

1 En el tipo de ordenación de edificación entre medianeras, se considerará planta baja a aquella cuya cota de pavimento no esté a más de 75 cm. por encima ni a menos de 75 cm. por debajo de la cota de referencia, tal como se define en el artículo anterior.

2 En el tipo de ordenación de edificación aislada, se considerará planta baja a aquella cuya cota de pavimento se sitúe entre 75 cm. por encima y 75 cm. por debajo de la cota natural del terreno, medida en el centro de gravedad de dicha planta.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/01/2016
EL SECRETARIO



Artículo 109. Cubiertas

Se podrán autorizar cubiertas de estos dos tipos:

- a) Cubierta inclinada de teja, que deberá cumplir estas dos condiciones: pendiente máxima del 50% y una altura máxima de 3,50 m. medidos desde la altura de cornisa. Por encima del plano

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido **APROBADO DEFINITIVAMENTE** por el Pleno de este Ayuntamiento el día 20/07/2015.

de cubierta solo podrán sobresalir las chimeneas, los elementos técnicos tipo antena o placa solar, y las mamparas y otros elementos de iluminación de la planta bajo cubierta que no podrán ocupar más del 30% del ancho de fachada ni sobresalir más de 150 cm. medidos verticalmente desde el plano de cubierta.

b) Cubierta plana tipo azotea, con frente a la calle que preferentemente será el tradicional pretil ciego, aunque se admiten otras soluciones, entre ellas la falsa cubierta de teja.

En general se prohíbe cualquier otro tipo de cubierta, aunque se podrán autorizar en zonas de uso característico industrial o terciario si se justifica por las características de la actividad y se cumplen las condiciones de confort y aislamiento exigidas por la legislación general de edificación.

Artículo 111. Altura libre de planta.

La altura libre de planta cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Planta baja: mínimo 2,70 m. y máximo 4,00 m. excepto en las zonas industriales en donde se podrá alcanzar hasta la altura máxima permitida por la normativa de la zona.
- b) Plantas piso: mínimo 2,70 m.
- c) Plantas sótano: mínimo 2,20 m.

Artículo 112. Vuelos.

Cuando lo permita la normativa específica de zona, se podrán autorizar vuelos en las siguientes condiciones:

- a) Cuerpos salientes. Se prohíben los cuerpos salientes cerrados de fábrica o cualquier otro material. Cuando lo permita la normativa de zona, se podrán autorizar tribunas, miradores y galerías cerrados con elementos de carpintería y cristales, siempre que no sobresalgan del plano de fachada más de un 5% del ancho de la calle con un máximo de 60 cm. y se sitúen como mínimo a 60 cm. de la acera y a 3 m. de altura libre sobre la acera.
- b) Balcones. En calles de ancho hasta 8 m. no podrán sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada y se situarán como mínimo a 60 cm. de la medianera y a 3 m. de altura libre sobre la acera. En calles de ancho superior a 8 m., se seguirán las reglas del apartado a) de este artículo.
- c) Elementos salientes. Los zócalos, molduras, antepechos, cornisas, y otros elementos salientes decorativos podrán sobresalir hasta 15 cm. en planta baja, y hasta el 5% del ancho de la calle con un máximo de 40 cm. a partir de 3 m. de altura. En planta baja se permitirán los cierros tradicionales con un vuelo máximo de 40 cm., siempre que dejen un paso libre mínimo de 80 cm. en

la acera. No se permiten las gárgolas o desagües que viertan agua a la vía pública.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 28/07/2015

Artículo 115. Patios de luces.

EL SECRETARIO,



1. Los patios de luces deberán tener una dimensión mínima tal que permitan inscribir un círculo de diámetro igual a la mitad de la altura de la edificación y, en todo caso, un círculo de diámetro 3 m., excepto si iluminan sólo la cocina de una vivienda o locales de trabajo de oficinas y comercios, en cuyo caso la dimensión mínima se podrá reducir hasta 1/3 de la altura con un mínimo de 2 m.

2. Los patios de luces no se podrán cubrir, salvo con elementos no transitables tales como monteras o toldos siempre que quede libre entre ellos y el patio una superficie abierta para ventilación de, al menos, el 20% de la superficie del patio.

3. Se prohíben los patios de luces abiertos a la vía pública, debiendo quedar incluidos en el edificio o abrirse al espacio libre de parcela.

4. Se podrán establecer patios de luces comunes a dos edificaciones contiguas, siempre que se establezca un régimen de mancomunidad mediante escritura pública.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO PROVISORIAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/01/2016

Artículo 116. Usos en planta sótano.

EL SECRETARIO,



En las plantas sótano sólo se podrán situar los usos de garaje-aparcamiento y los elementos técnicos de los edificios, prohibiéndose el instalar cualquier pieza habitable o uso distinto de los mencionados.

Artículo 143. Condiciones de parcelación.

1 En esta zona, se mantendrá el parcelario existente, excepto las agregaciones que sean necesarias para hacer viable la edificación de acuerdo con los criterios del apartado siguiente.

2 Todas las parcelas existentes se considerarán edificables para el uso de vivienda siempre que la vivienda cumpla las condiciones de habitabilidad del artículo 83. Para los demás usos se exigirá un tamaño mínimo de parcela de 6 m. de ancho de fachada y 90 m2. de superficie.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 17/07/2016

EL SECRETARIO,



Artículo 146. Condiciones de edificación.

5 Composición de la fachada: La suma del ancho de los huecos en cada planta no superará la mitad del ancho total de la fachada. Los huecos se compondrán de acuerdo con los

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 27/07/2015

critérios de la arquitectura tradicional. Cada balcón se ajustará a un hueco, prohibiéndose los balcones corridos. Los escaparates en planta baja se adecuarán en la medida posible a los huecos tradicionales, en ningún caso superarán el ancho de 1/2 del ancho total de fachada y se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 121. Las puertas de acceso a los garajes tendrán un ancho máximo de 3'50 m. y se rebanquearán un mínimo de 15 cm. respecto al plano de fachada.



Artículo 153. Condiciones de parcelación.

1 En esta zona se permitirán las agregaciones y segregaciones de terrenos, siempre que cuenten con el nivel de planeamiento necesario y las parcelas cumplan las condiciones del apartado siguiente.

2 Para poder levantar nuevas edificaciones, las parcelas deberán tener unas dimensiones mínimas de 6 m. de ancho de fachada y 12 m. de profundidad, y al mismo tiempo que esta superficie igual o mayor que 90 m². excepto en el caso de parcelas existentes en el momento de aprobación de estas normas, que se podrán edificar con una dimensión menor siempre que se destinen a vivienda unifamiliar y cumplan las condiciones de habitabilidad relacionadas en el artículo 83.

3 Si se pretenden levantar edificaciones aisladas, se estará a los tamaños establecidos en el artículo 156.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO PROVISORIAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/08/2016



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento del día 14/04/2016

EL SECRETARIO,



4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de este Ayuntamiento el día 21/07/2016. En la propuesta de modificación de B.O.U el texto de los artículos a los que se ha hecho referencia anteriormente debe figurar:



Artículo 83. Condiciones de implantación.

5. Aparcamiento: Las edificaciones de vivienda plurifamiliar que tengan más de dos viviendas y un ancho de fachada superior a 15 metros y una superficie de parcela superior a 300 m2 deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada vivienda, integradas en la parcela y pudiendo situarse en planta sótano. En el resto de parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas deberá justificarse debidamente en el proyecto que se presente junto con la solicitud de licencia la imposibilidad de disponer de aparcamiento en base a las condiciones de dimensionales de dicho solar.

Las dimensiones mínimas y criterios de diseño de los aparcamientos serán las establecidas en el artículo 88 para el uso de garaje-aparcamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano de garaje-aparcamiento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/09/2016.

Artículo 84. Definición y categorías.

1. El uso de industria es el de las actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, distribución de productos y venta al por mayor de los mismos.

Según las incómodidades, efectos nocivos y riesgos para las personas y el medio ambiente que puedan comportar, las industrias se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría A: Comprende las actividades compatibles con la vivienda y que se pueden situar contiguamente a ella: talleres artesanales, industrias sometidas al trámite de calificación ambiental favorable, talleres de reparación, almacenes y venta al por mayor, que no tengan más de 500 m2 de superficie, ni una potencia instalada mayor de 15 KW.

Categoría B: Comprende las actividades que, por ocasionar un nivel moderado de molestias, son compatibles con la vivienda en determinadas localizaciones y bajo ciertas condiciones. Incluye los talleres artesanales, talleres de reparación, industrias, almacenes y venta al por mayor, con una superficie de parcela entre 500 y 1.000 m2, una potencia instalada entre 15y 30 KW y que no estén incluidas en los anexos 1º y 2º de la "Ley de Protección Ambiental de Andalucía".

Categoría C: Comprende las actividades incompatibles con la vivienda que deben localizarse en zonas especializadas de uso

industrial. Incluye las industrias y almacenes en sentido general, con excepción de las incluidas en la categoría siguiente.

Categoría D: Comprende las industrias que, por considerarse insalubres y peligrosas por la Administración competente, deban localizarse de manera aislada lejos del núcleo urbano.

Artículo 85. Condiciones de implantación.

1. Situación, el uso de industria, cuando esté permitido por la normativa específica zonal, se podrá dar en las siguientes situaciones:

Categoría A: En zonas con uso característico residencial, en planta baja de edificación de uso exclusivo o compartido y, en el caso de los almacenes, también en espacio libre interior a la parcela. En zonas de uso característico industrial, en todas las situaciones.

Categoría B: En zonas de uso característico residencial, en planta baja de edificación de uso exclusivo, que deberá ser exenta o disponer de muros de separación de los edificios colindantes de uso no industrial debiendo disponerse el aislamiento conveniente. En zonas de uso característico industrial, en todas las situaciones.

Categoría C: Solo se podrán implantar en zonas de uso característico industrial en todas las situaciones permitidas por la normativa específica.

Categoría D: Solo se podrán implantar en localizaciones aisladas, cumpliendo la distancia al núcleo urbano y otras condiciones que establezca la Administración Ambiental.

2 Acceso. Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública, que en el caso de las categorías B, C y D deberán ser por una calle con un ancho mínimo de 10 m. o, si es mayor, el que establezca la normativa específica de la zona.

3 Aparcamientos: Las industrias de la categoría A y B deberán disponer de aparcamiento en el interior de la parcela cuando la actividad que realicen precise del estacionamiento prolongado de vehículos que circulen en la vía pública, y las de categorías C y D deberán disponer de aparcamiento por cada 100 m² de edificación en el interior de la parcela; con las condiciones establecidas en el artículo 88.

4 Condiciones de abastecimiento, vertido y sistemas de depuración: Para la autorización y puesta en funcionamiento de la actividad industrial, esta deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y la evacuación de las aguas residuales mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hídricos suficientes, no permitiéndose la apertura de pozos sin la autorización de la autoridad de cuenca correspondiente. No se

permitirá, en ningún caso, el vertido de aguas residuales al terreno o a cauce, sin efectuar previamente su depuración.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 28/07/2015

Todas las actividades e Industrias que viertan al alcantarillado deberán cumplir los parámetros mínimos que a continuación se relacionan, asegurando así la efectividad y buen funcionamiento de las instalaciones de depuración:

- Temperatura 20°C
- Ph: 5,5-9,5
- Sólidos en suspensión: 300 mg/l
- Materias sedimentables: 2 ml/l
- Sólidos gruesos: ausentes
- DBO5 (mg/l): 300 mg/l
- DQO: 500 mg/l

-Color: inapreciable en disolución 1/40

- Aluminio: 2 mg/l En el caso de que la actividad industrial no esté conectada al saneamiento se exigirá en consecuencia conforme a la directiva 76/464 que establece unas características de los parámetros de vertido, equivalente a la tercera del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano de vertido ha sido APROBADO PROVISORIAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/01/2016

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que supere los límites expresados en los párrafos anteriores, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red, o en su caso disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las normativas legales que les sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas necesarias y evitar vertidos accidentales. La justificación del cumplimiento de esta exigencia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

5. Condiciones de los residuos industriales: se garantizará el control sobre los residuos industriales que generen las industrias, mediante aquellas medidas que permitan una correcta gestión de los mismos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/01/2016

Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Ley 20/86 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 833/88 que aprueba el Reglamento de desarrollo de la ley anterior; y Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de los aceites usados).

6. Otras condiciones: Las industrias establecerán las medidas correctoras necesarias para atenuar el ruido hasta niveles

compatibles con la actividad de la vivienda, no auditando superando en ningún caso los niveles establecidos en el Decreto 6/2012 por el que se aprueba el Reglamento de la Contaminación Acústica en Andalucía, o norma que lo sustituya. Igualmente, establecerán medidas para eliminar las molestias producidas por el humo, polvo y malos olores, mediante filtros y otras medidas al efecto; y, en su caso, se sujeción a las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental establecidas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma sectorial que la sustituya. Asimismo cumplirán las Normas de protección contra incendios y otras aplicables en función de la actividad.

Artículo 86. Definición y categorías.

1 El uso terciario comprende aquellas actividades que tienen por finalidad la venta al por menor de productos y la prestación de servicios al público, empresas y organismos por parte de personas o empresas privadas con ánimo de lucro que este

2 Según la actividad se establecen los siguientes subtipos:

Comercio Comprende las actividades de venta al público de productos al por menor, prestación de servicios del tipo de peluquerías, lavanderías y similares, y los restaurantes, bares y cafeterías, siempre que no incluyan actividades industriales, en cuyo caso se considerarán como uso industrial. Dentro de este subtipo se establecen las siguientes categorías:

- a) Locales comerciales: Cuando el uso comercial ocupe un máximo de 500 m2. de superficie construida.
- b) Edificios comerciales: Cuando el uso comercial ocupe entre 500 m2.y 2.500 m2. de superficie construida.
- c) Centros comerciales: Cuando el uso comercial ocupe más de 2.500 m2. de superficie construida.

Oficinas: Comprende las actividades de prestación de servicios privados de tipo administrativo, técnico, financiero, de información o de ingeniería en otros subtipos, despachos profesionales y de empresas y asociaciones; distinguiéndose a efectos de las normas las que prestan atención directa al público de las que no la prestan.

Hospedajes: Comprende la actividad de alojamiento colectivo y temporal de las personas: hoteles, hostales, etc.

Espectáculos y salas de reunión: Comprende las actividades de relación y ocio acompañadas a veces de espectáculo, tales como, teatros, cines, discotecas, disco-pubs, salas de baile, cafés-concierto, clubs nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos, etc.

Garajes y Aparcamientos: Comprende las actividades de estacionamiento y guarda de vehículos en lugares o no, distintos de la vía pública, sin incluir actividades de reparación ni de venta de carburantes.

Gasolineras: Comprende la actividad de venta de carburantes, pudiendo incluir otras de mantenimiento del automóvil y de venta de productos relacionados en él según se establezca en la normativa general que regule este tipo de actividad.

Campamentos: Comprende el alojamiento temporal en tiendas de campaña o caravanas, con los servicios inherentes a esta actividad que establezca la normativa de aplicación.

Deportivo: Comprende la actividad de esparcimiento al aire libre o cubierto para ejercer actividades deportivas para servicios de carácter no público, ya regulados en el artículo 89.

Artículo 87. Condiciones de uso de comercio.

3. Aparcamiento: Los comercios de categoría C deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 200 m2. de superficie dentro de la parcela, dicho número de aparcamientos podrá suplirse con espacio de reserva en las proximidades del comercio dentro de la misma calle o en solares próximos a una distancia máxima de 100 metros, con las condiciones establecidas en el artículo 88 para este uso. Para los pequeños comercios existentes no será obligatoria una superficie y altura mínima desde el punto de vista urbanístico debiendo regularse por la norma sectorial que regule las condiciones de higiene, salubridad y seguridad en los lugares de trabajo.

4. Otras condiciones: Los comercios establecerán las medidas correctoras necesarias para atenuar el ruido hasta niveles compatibles con la actividad de la vivienda, no pudiendo superar en ningún caso los niveles establecidos en el Decreto 6/2012 por el que se aprueba el Reglamento de la Contaminación Acústica en Andalucía o norma que la sustituya. Igualmente, establecerán medidas para eliminar o disminuir los ruidos producidos por el humo, polvo y malos olores, mediante filtros y otras medidas al efecto; tratarán los residuos sólidos y líquidos que sean asimilables por las infraestructuras municipales y el medio ambiente; y, en su caso, se sujetarán a las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental establecidas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma sectorial que la sustituya. Asimismo cumplirán las Normas de Protección contra Incendios y otras aplicables en función de la actividad.

.....

Artículo 88. Condiciones de los demás usos terciarios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido

APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 22/07/2015

EL SECRETARIO,



1 Los usos de oficinas se podrán localizar en esta planta baja o planta piso en edificios con uso exclusivo o compartido: las que comporten la atención al público se sujetarán a las Normas establecidas para los comercios en el artículo anterior.

2 El uso de hospedaje se localizará en edificios con uso exclusivo terciario, y en cuanto a programa y dimensiones se adecuará a lo establecido en la Normativa de Turismo, debiendo cumplir en todo caso las condiciones establecidas para las viviendas en el artículo 86, y contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m2. de edificación con las condiciones establecidas en el apartado 4 de este artículo para este uso. Dicho número de aparcamientos podrá suplirse con espacio de reserva en las proximidades del comercio dentro de la misma calle o en solares próximos a una distancia máxima de 100 metros.

3 El uso de espectáculos y salas de reunión será compatible en edificios con uso terciario en planta baja, y cumplirá con la Normativa aplicable, en especial el "Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas", y la "Norma Básica de Prevención de Incendios en los edificios".

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido

APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/07/2016

EL SECRETARIO,



4 El uso de garaje y aparcamiento se podrá situar en planta sótano, baja o piso, con las siguientes condiciones:

Acceso: Los garajes tendrán una entrada desde la calle, que deberá cumplir lo dispuesto para dicho uso en el CTE o norma sectorial que lo sustituya.

Dimensiones: En los garajes y aparcamientos de más de una plaza, la superficie mínima, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será el resultante de multiplicar el número de plazas por 30 m2.

Condiciones constructivas: Las rampas no sobrepasarán la pendiente del 15% ni tendrán un ancho inferior a 3 m. ni un radio de giro en el eje menor de 6 m. La altura libre será como mínimo de 220 cm., y se dispondrá de ventilación natural o forzada que garantice la no acumulación de humos y gases nocivos. Se cumplirán las medidas de prevención de incendios previstas en el DB-SI-CTE o norma sectorial que lo sustituya y otras que sean de aplicación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido

APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/07/2016

EL SECRETARIO,



Artículo 90. Condiciones de implantación.

4. Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de la parcela en función de la normativa sectorial o, en su defecto, a razón de 1

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento el día 22/07/2015

plaza cada 200 m2. de edificación. Dicho número de aparcamientos podrá suplirse con espacio de reserva en las proximidades del comercio dentro de la misma calle o en solares próximos a una distancia máxima de 100 metros.

EL SECRETARIO,



Artículo 98. Conceptos y definiciones.

A los efectos de estas normas, los conceptos que a continuación se relacionan tendrán el significado siguiente:

j') Superficie ocupada: Es la superficie ocupada por la edificación dentro de la parcela, incluyendo la edificación principal y las auxiliares y medida en la proyección sobre el plano horizontal de todo el volumen de edificación incluyendo cuerpos salientes y excluyendo los elementos salientes y los patios que este plano edificatorio ha sido construido.

m') Superficie edificada o construida: Es la superficie construida total de edificio que se obtiene sumando la superficie ocupada en planta baja de cada planta por encima de ella, incluyendo los cuerpos salientes, y excluyendo las plantas sótano, los soportales y los otros retranqueos, los espacios libres de parcela, los patios, los elementos salientes, los elementos sobre cubierta y la planta bajo cubierta si no se utiliza para vivienda u otro uso que implique estancia de personas.



Artículo 104. Edificaciones auxiliares.

Además de la edificación principal, se podrán levantar edificaciones auxiliares siempre que no tengan más de 20 m2. de superficie, 1 planta y en la altura, respeten las condiciones de implantación en la parcela determinadas por la normativa de zona y se adecuen a lo establecido en el artículo 134 en cuanto a protección del arbolado, dicho límite de 20 m2 como suma de dichas edificaciones auxiliares no computan en el cálculo de la superficie ocupada y edificabilidad de la parcela.



Artículo 108. Planta baja.

1 En el tipo de ordenación de edificación entre medianeras, se considerará planta baja a aquella cuya cota de pavimento no esté a más de 75 cm. por encima de la cota de referencia, tal como se define en el artículo anterior.

2 En el tipo de ordenación de edificación aislada, se considera planta baja a aquella cuya cota de pavimento se sitúe a 75 cm. por encima de la cota natural del terreno, medida en el centro de gravedad de dicha planta.

Artículo 109. Cubiertas.

Se podrán autorizar cubiertas de estos tipos:

a) Cubierta inclinada de teja, que deberá cumplir estas dos condiciones: pendiente máxima del 50% y una altura máxima de 3,50 m. medidos desde la altura de cornisa. Por encima del plano de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas, los elementos técnicos tipo antena o placa solar, y las mansardas y otros elementos de iluminación de la planta bajo cubierta que no podrán ocupar más del 30% del ancho de fachada ni sobresalir más de 150 cm. medidos verticalmente desde el plano de cubierta.

b) Cubierta plana tipo azotea, con frente a la calle que preferentemente será el tradicional con pretil que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/09/2016

c) En general, se prohíbe cualquier otro tipo de cubierta, aunque se permiten cubiertas ligeras con las siguientes excepciones:

- * en zonas de uso característico industrial o terciario.
- * en la zona Casco Antiguo, Zona Centro y Zona Ensanche siempre que no sean visibles desde la vía pública, para lo que habrá de disponerse de un pretil de obra de fábrica de 1 metro de altura mínima y sean de color teja, para usos compatibles con el residencial (garajes, trasteros, etc).

Artículo 111. Altura libre de planta.

La altura libre de planta cumplirá las siguientes condiciones:

a) Planta baja: mínimo 2,70 m. y máximo 4,00 m., excepto en para uso distinto al residencial en el que se podrá alcanzar hasta la altura máxima permitida por la normativa de la zona.

b) Plantas piso: mínimo 2,70 m.

c) Plantas sótano: mínimo 2,20 m.

Artículo 112. Vuelos.

Cuando lo permita la normativa específica de zona, se podrán autorizar vuelos en las siguientes condiciones:

a) Cuerpos salientes: Se prohíben los cuerpos salientes cerrados de fábrica o cualquier otro material. Cuando permita la normativa de zona, se podrán autorizar tribunas, miradores y galerías cerrados con perfil de fábrica hasta una altura máxima de 1 metro y el resto con elementos de carpintería y cristales, siempre que no sobresalgan del plano de fachada más de un 5% del ancho de la calle con un máximo de 60 cm. y se sitúen como mínimo a 10 cm. de la medianería y a 3 m. de altura libre sobre la acera.

b) Balcones: En calles de ancho hasta 8 m., no podrán sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada y se situarán como mínimo a 60 cm. de la medianería y a 3 m. de altura libre sobre la acera. En calles de ancho superior a 8 m., se seguirán las reglas del apartado a) de este artículo.

c) Elementos salientes: Los zócalos, molduras, antepechos, cornisas, y otros elementos salientes decorativos podrán sobresalir hasta 15 cm. en planta baja, y hasta el 5% del ancho de la calle con un máximo de 40 cm. a partir de 3 m. de altura. En planta baja se permitirán los cierros tradicionales con un vuelo máximo de 40 cm., siempre que dejen un paso libre mínimo de 80 cm. en la acera. No se permiten las gárgolas o desagües que viertan agua a la vía pública.

Artículo 113. Patios de luces.

1. Los patios de luces deberán tener una dimensión mínima tal que permitan inscribir un círculo de diámetro igual a la mitad de la altura de la edificación y, en todo caso, un círculo de diámetro 3 m., excepto si iluminan sólo a locales de trabajo de oficinas y comercios, en cuyo caso la dimensión mínima se podrá reducir hasta 1/3 de la altura con un mínimo de 2 m.

2. Los patios de luces se podrán cubrir, siempre que quede libre entre ellos y el patio una superficie abierta para ventilación de, al menos, el 50% de la superficie del patio.

3. Se prohíben los patios abiertos a la vía pública, debiendo quedar incluidos en el edificio o abriso al espacio libre de parcela.

4. Se podrán establecer patios de luces comunes a dos edificaciones contiguas, siempre que se establezca un régimen de mancomunidad mediante escritura pública.

5. En cualquier caso deberán cumplir las normas de habitabilidad de aplicación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIATIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 20/07/2015

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIATIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/01/2016

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIATIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/04/2016

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 28/07/2015

Artículo 116. Usos en planta sótano. En las plantas sótano solo se podrán situar cualquier uso distinto al residencial siempre que cumpla con las condiciones higiénicas, de salubridad y de seguridad en los lugares de trabajo.



Artículo 117. Condiciones de parcelación.

1 En esta zona, se mantendrá el parcelario existente, excepto las agregaciones que sean necesarias para hacer viable la edificación de acuerdo con los criterios del apartado siguiente.

2 Todas las parcelas existentes al momento de aprobación definitiva de estas normas (catastrales o registrales) se considerarán edificables para el uso de vivienda unifamiliar, siempre que la vivienda cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad del artículo 83. Para los demás usos se exigirá un tamaño mínimo de parcela de 6 m. de ancho de fachada y 90 m2. de superficie salvo para uso terciario donde se exigirá un tamaño mínimo de parcela.

Artículo 146. Condiciones de edificación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISORIAMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/01/2016

5 Composición de la fachada: La suma del ancho de los huecos (excluidos los de acceso a garajes) en cada planta no superará la mitad del ancho total de la fachada únicamente para uso residencial, permitiéndose superar dicha limitación para el resto de los usos. Los huecos se compondrán de acuerdo con los criterios de la arquitectura tradicional. Las puertas de acceso a los garajes tendrán un ancho máximo de 3'00 m. y se retranquearán un mínimo de 15 cm. respecto al plano de fachada.



Artículo 153. Condiciones de parcelación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/01/2016

1 En esta zona se permitirán las agregaciones y segregaciones de terrenos siempre que cuenten con el nivel de planeamiento necesario y las parcelas cumplan las condiciones del apartado siguiente.

2 Todas las parcelas existentes al momento de aprobación definitiva de estas normas (catastrales o registrales) se considerarán edificables para el uso de vivienda unifamiliar, siempre que la vivienda cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad del artículo 83. Para los demás usos se exigirá un



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 07/07/2016

3 Si se pretenden levantar edificaciones aisladas, se estará a los tamaños establecidos en el artículo 156.



En El Saucejo a marzo de 2016

Fdo. Alfonso Mora Aguilera

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/09/2016

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento del día 14/04/2016

EL SECRETARIO,



DOCUMENTO 2: RESUMEN EJECUTIVO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 28/07/2015

1.- AMBITO DE APLICACION

Al tratarse de una Modificación que corrige determinados aspectos e las Normas Urbanísticas en suelo urbano, el ámbito de aplicación es el del suelo urbano clasificado en las Normas Subsidiarias.



2.- OBJETO.

El objeto de este expediente lo constituye la Modificación Puntual del articulado del PGOU en lo referente la redacción del articulado del PGOU, en lo referente a corregir determinados aspectos que son considerados errores a juicio de la Corporación Municipal en aras a hacer viable la aplicación de las Normas Urbanísticas en el suelo urbano consolidado dada la estructura de la propiedad, la morfología y los usos existentes en el Municipio de El Saucejo, ya que han transcurrido más de quince años desde la aprobación de las NN.SS.. Para ello se hace necesario una nueva regulación, en lo que se refiere básicamente a:

- * Artículo 84 (incluir la industria en la categoría ya que no aparece por enata y modificar la potencia de luz o subirla),
- * Artículo 83.15 (eliminar la obligatoriedad de aparcamiento en todos los casos para el uso de vivienda plurifamiliar),
- * Artículo 85 (eliminar la separación de 15 cm),
- * Artículo 85.3 (eliminar la industria tipo B),
- * Artículo 85.6 (incluir que debe cumplir con el Decreto 6/2012)
- * Artículo 86 (incluir el uso deportivo para pista de pádel en el uso terciario),
- * Artículo 87.2 (quitar los datos de superficie mínima y la altura mínima en los pequeños comercios existentes)
- * Artículo 87.3 (regulación del aparcamiento para uso comercial de más de 500 metros cuadrados para hacerlo compatible con aparcamientos en solares colindantes o similar),
- * Artículo 87.4 (incluir que debe cumplir con el Decreto 6/2012)
- * Artículo 88 (regulación de información pública para hacerlo compatible con aparcamientos en solares colindantes o similar)
- * Artículo 88.3 (quitar que el edificio, sea de uso exclusivo terciario y permitir que se pueda localizar en planta baja y que el uso del edificio puede ser de uso compartido),
- * Artículo 88.4 (eliminar lo de se prolongará... hasta una profundidad mínima de 3 m, eliminar también la pendiente de la rampa y ajustarla al ITE y a la normativa de accesibilidad),
- * Artículo 90.4 (mismo tema con los aparcamiento)
- * Artículo 98 j') (en el cómputo de la superficie ocupada, se debe incluir que será excluyendo patios de ventilación y patios de luces),

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 28/07/2016



- * Artículo 98 m) (se debe incorporar excluyendo patios de patios de luces y patio de ventilación)
- * Artículo 104 (que no comporte en superficie ocupada y la edificabilidad ver si se puede)
- * Artículo 108 (se aclara la cota de la planta baja)
- * Artículo 109 (permitir el uso de cubiertas ligeras, como la tipo sandwich para usos compatibles con el de vivienda, que no se vea desde la vía pública, para los usos no residencial tales como almacén, garaje, y permitir la cubierta ligera en zona caso antiguo, centro y ensanche) y relacionar con los artículos 146.7, 151.5 y 156.5),
- * Artículo 111a) (incluir "excepto para uso distinto al residencial que podrá alcanzar hasta..."),
- * Artículo 112 a) (incluir "...cerrados con elementos de carpintería y cristales", e incluir que se puede ejecutar un pretil de fábrica de ladrillo)
- * Artículo 113 (Patios de luces que se puedan cubrir con determinadas condiciones)
- * Artículo 116 (hacer compatible otros usos, como este almacén, trastero, y cocina)
- * Artículo 143 y 153 (para reducir el ancho de parcela, si no cumple solar, mínimo incluir que se pueda destinar a uso terciario)
- * Artículo 146.5 (eliminar que la suma de ancho de huecos en cada planta no superará la mitad del ancho de fachada.)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 27/07/2015

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/01/2016

EL SECRETARIO,



3.- MODIFICACIONES QUE SE INTRODUCEN.

3.1- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

En el PGOU actualmente en vigor el texto de los artículos a los que se ha hecho referencia anteriormente figura:

Artículo 83. Condiciones de implantación.

5. Aparcamiento: Las edificaciones de vivienda plurifamiliar que tengan más de dos viviendas deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada vivienda en la parcela y pudiendo situarse en planta sótano. Las dimensiones mínimas y criterios de diseño de los aparcamientos serán las establecidas en el artículo 88 para el uso de garaje-aparcamiento.



Artículo 84. Definición y categorías.

1. El uso de industria es el de las actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, distribución de productos y venta al por mayor de los mismos.

Según las incomodidades, efectos nocivos y riesgos para las personas y el medio ambiente que puedan comportar, las industrias se clasifican en las siguientes categorías: Categoría A: Comprende las actividades compatibles con la vivienda y que se pueden situar contiguamente a ella: talleres artesanales, talleres de reparación, almacenes y venta al por mayor, que no tengan más de 500 m² de superficie, ni una potencia instalada mayor de 15 KW. y no estén incluidas en los anexos 1º y 2º de la "Ley de Protección Ambiental de Andalucía".

Categoría B: Comprende las actividades que, por ocasionar un nivel moderado de molestias, son compatibles con la vivienda en determinadas localizaciones y bajo ciertas condiciones. Incluye los talleres artesanales, talleres de reparación, industrias, almacenes y venta al por mayor, con una superficie de parcela entre 500 y 1.000 m²., una potencia instalada entre 154 de 30 KW y que no estén incluidas en los anexos 1º y 2º de la "Ley de Protección Ambiental de Andalucía".

Categoría C: Comprende las actividades incompatibles con la vivienda que deben localizarse en zonas especializadas de uso industrial. Incluye las industrias y almacenes en general, con excepción de las incluidas en la categoría siguiente.

Categoría D: Comprende las industrias que, por considerarse insalubres y peligrosas por la Administración competente, deban localizarse de manera aislada lejos del núcleo urbano.

Artículo 85. Condiciones de implantación.

1. Situación del uso de industria, cuando esté permitido por la normativa específica zonal, se podrá dar en las siguientes situaciones:

Categoría A: En zonas con uso característico residencial, en planta baja de edificación de uso exclusivo o compartido y, en el caso de los almacenes, también en espacio libre interior a la parcela. En zonas de uso característico industrial, en todas las situaciones.

Categoría B: En zonas de uso característico residencial, en planta baja de edificación de uso exclusivo, que deberá ser exenta o disponer de muro de separación de 4 metros de edificios colindantes de uso no industrial dejando libre mínimo de 15 cm. y no tendrá contacto con ellos excepto en la fachada en donde se dispondrá el aislamiento conveniente. En zonas de uso característico industrial, en todas las situaciones.

Categoría C: Se podrán implantar en zonas de uso característico industrial, en todas las situaciones permitidas por la normativa específica.

Categoría D: Sólo se podrán implantar en localizaciones aisladas, cumpliendo la distancia al núcleo urbano y otras condiciones que establezca la Administración Ambiental.

1 Acceso: Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública, que en el caso de las categorías B, C y D deberán ser por una calle que tenga un ancho mínimo de 10 m. o, si es mayor, el que establezca la normativa específica de la zona.

2 Aparcamientos: Las industrias de la categoría A deberán disponer de aparcamiento en el interior de la parcela cuando la actividad que realicen precise del estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, y las de categorías B, C y D deberán prever 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación en el interior de la parcela; con las condiciones establecidas para este uso en el artículo 88.

3 Condiciones de abastecimiento, vertido y sistemas de depuración: Para la autorización y puesta en funcionamiento de la actividad industrial, ésta deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y la evacuación de las aguas residuales mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hídricos suficientes, no permitiéndose la apertura de pozos sin la autorización de la autoridad de cuenca correspondiente. No se permitirá, en ningún caso, el vertido de aguas residuales al terreno o a cauce, sin efectuar previamente su depuración.

Todas las actividades e industrias que viertan al alcantarillado deberán cumplir los parámetros mínimos que a continuación se relacionan, asegurando así la efectividad y buen funcionamiento de las instalaciones de depuración:

- Temperatura 20°C
- Ph: 5,5-9,5
- Sólidos en suspensión: 300 mg/l
- Materias sedimentables: 2 ml/l
- Sólidos gruesos: ausentes
- DBO5 (mg/l): 300 mg/l
- DQO: 500 mg/l
- Color: inapreciable en disolución 1/40
- Aluminio: 2 mg/l En el caso de que la actividad industrial no esté conectada al saneamiento

que este plano o documento sometido a información pública, ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento del día 14/08/2016.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que supere los límites expresados en los párrafos anteriores, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red, o en su caso disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las normativas legales que les sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas necesarias y evitar vertidos accidentales. La justificación

del cumplimiento de esta exigencia, deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento, sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 28/07/2015

1 Condiciones de los residuos industriales: Se garantizará el control sobre los desechos y residuos sólidos que generen las industrias, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Ley 20/86 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 833/88 que aprueba el Reglamento de desarrollo de la ley anterior; y Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de los aceites usados).

EL SECRETARIO,

2 Otras condiciones: Las industrias establecerán las medidas correctoras necesarias para atenuar el ruido hasta niveles compatibles con la actividad de la vivienda, no pudiendo superar en ningún caso los 55 db A medidos en el medio exterior. Igualmente, establecerán medidas para eliminar las molestias producidas por el humo, polvo y malos olores, mediante filtros y otras medidas al efecto; y, en su caso, se sujetarán a las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental enumeradas en el Capítulo 7 del Título I de estas Normas. Asimismo cumplirán las Normas de protección contra incendios y otras aplicables en función de la actividad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento, sometido a información pública, ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/08/2016

Artículo 86. Definición y categorías.

1 El uso terciario comprende aquellas actividades que tienen por finalidad la venta al por menor de productos y la prestación de servicios al público, empresas y organismos por parte de personas o empresas privadas con ánimo de lucro.

2 Según la actividad se establecen los siguientes subtipos:
Comercio: Comprende las actividades de venta al público de productos al por menor, prestación de servicios del tipo de peluquerías, lavanderías y similares, y los restaurantes, bares y cafeterías, siempre que no incluyan actividades industriales, en cuyo caso se considerarán como uso industrial. Dentro de este subtipo se establecen las siguientes categorías:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento, sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 13/08/2016

- a) Locales comerciales: el uso comercial ocupe un máximo de 500 m2. de superficie construida.
 - b) Edificios comerciales: Cuando el uso comercial ocupe entre 500 m2.y 2.500 m2. de superficie construida.
 - c) Centros comerciales: Cuando el uso comercial ocupe más de 2.500 m2. de superficie construida.
- Oficinas: Comprende las actividades de prestación de servicios privados de tipo administrativa, técnico, financiero, de información y otros no incluidos en otros subtipos, despachos profesionales y sedes de empresas, organismos y asociaciones;

Distinguiéndose a efectos de estas normas las que prestan atención directa al público de las que no la prestan.
 Hospedajes: Comprende la actividad de alojamiento colectivo y temporal de las personas: hoteles, hostales, etc.

Espectáculos y salas de reunión: Comprende las actividades de relación y ocio acompañadas a veces de espectáculo, tales como, teatros, cines, discotecas, disco-pubs, salas de baile, cafés-concierto, clubs nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos, etc.

Garajes y aparcamientos: Comprende las actividades de estacionamiento y guarda de vehículos en lugares, edificados o no, distintos de la vía pública; sin incluir actividades de reparación ni de venta de carburantes.

Gasolineras: Comprende la actividad de venta de carburantes, pudiendo incluir otras de mantenimiento del automóvil y de venta de productos relacionados en él según se establezca en la normativa general que regule este tipo de actividad.

Campamentos: Comprende el alojamiento temporal en tiendas de campaña o caravanas, con los servicios inherentes a esta actividad que establezca la normativa de aplicación.

Artículo 87. Condiciones de uso de comercio.
 EL SECRETARIO,

2 Aparcamiento: Los comercios de categoría B y C deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de superficie, dentro de la parcela; con las condiciones establecidas en el artículo 88 para este uso.

3 Otras condiciones: Los comercios establecerán las medidas correctoras necesarias para atenuar el ruido hasta niveles compatibles con la actividad de la vivienda, no pudiendo superar en ningún caso los 55 db A medidos en el medio exterior. Igualmente, establecerán medidas para eliminar las molestias producidas por el humo, polvo y malos olores, mediante filtros y otras medidas al efecto. Asimismo, establecerán las medidas necesarias para garantizar los residuos sólidos y líquidos de manera que sean asimilables por las infraestructuras municipales y el medio ambiente, y cumplirán las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental enumeradas en el Título I de estas Normas. Asimismo cumplirán las Normas de Protección contra incendios y otras aplicables en función de la actividad.

Artículo 88. Condiciones de los demás usos terciarios.

1 Los usos de oficinas se podrán localizar en planta baja o planta piso en edificios con uso exclusivo o compartido: las que

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido aprobado INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento el día 27/07/2016

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado PROVISORIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/08/2016

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento el día 17/09/2016



comporten atención al público se sujetarán a las Normas establecidas para los comercios en el artículo anterior.

2 El uso de hospedaje se localizará en edificios con uso exclusivo terciario, y en cuanto a programa y dimensiones se adecuará a lo establecido en la Normativa de Turismo, debiendo cumplir en todo caso las condiciones establecidas para las viviendas en el artículo 86, y contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación con las condiciones establecidas en el apartado 4 de este artículo para este uso.

3 El uso de espectáculos y salas de reunión se localizarán en edificios con uso exclusivo terciario, y cumplirá con la Normativa aplicable, en especial el "Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas", y la "Norma Básica de Prevención de Incendios en los edificios".

4 El uso de garaje y aparcamiento se podrá situar en planta sótano, baja o piso, con las siguientes condiciones:

Acceso: Los garajes tendrán una entrada desde la calle, que se prolongará en una superficie con piso horizontal hasta una profundidad mínima de 3 m. a partir de la alineación de la calle.

Dimensiones: En los garajes y aparcamientos de más de una plaza, la superficie mínima, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será la resultante de multiplicar el número de plazas por 25 m².

Condiciones constructivas: Las rampas no sobrepasarán la pendiente del 15% ni tendrán un ancho inferior a 3 m. ni un radio de giro en el eje mayor de 6 m. La altura libre será como mínimo de 220 cm., se dispondrá de ventilación natural o forzada que garantice la no acumulación de humos y gases nocivos. Se cumplirán las medidas de prevención de incendios previstas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 y otras que sean de aplicación.

5. El uso de gasolineras, por su peligrosidad, se deberá localizar de manera aislada, y cumpliendo las distancias a los edificios residenciales y otros edificios que establece el "Reglamento para la Distribución de Gasolineras y de Carburantes" de 29 de noviembre de 1990.

1 El uso de campamentos se localizará de manera aislada y cumpliendo las determinaciones del "Decreto 159/87 de 3 de Junio sobre Ordenación de Campamentos en Andalucía" y otras Normas de Turismo.

2 Todos los usos terciarios deberán cumplir las prescripciones que establezca el Procedimiento de Prevención Ambiental aplicable en cada caso, según se enumeran en el capítulo 7 del Título I.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/07/2016

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/04/2016

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/04/2016

EL SECRETARIO,

Artículo 90. Condiciones de implantación.
 documento sometido a información pública, ha sido
 DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o
 APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este
 Ayuntamiento el día 21/07/2015
 4. Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de la parcela en
 función de la normativa sectorial o, en su defecto, a razón de 1
 plaza cada 100 m² de edificación.
 EL SECRETARIO,

Artículo 98. Conceptos y definiciones.
 A los efectos de estas normas, los conceptos que a continuación
 se relacionan tendrán el significado siguiente:

j') Superficie ocupada: Es la superficie ocupada por la edificación
 dentro de la parcela, incluyendo la edificación principal y las
 auxiliares y medida en la proyección sobre el plano horizontal de
 todo el volumen de edificación incluyendo patios de ventilación y
 cuerpos salientes y excluyendo los elementos salientes y los patios
 de luces.

m') Superficie edificada o construida: Es la superficie construida
 total de edificio, que se obtiene sumando la superficie ocupada
 en planta baja y la de cada planta por encima de ella,
 incluyendo los patios de ventilación y cuerpos salientes, y
 excluyendo las plantas sótano, los soportales y los otros
 retranqueos. Los espacios libres de parcela, los patios de luces, los
 elementos salientes, los elementos sobre cubierta y la planta bajo
 cubierta si no se utiliza para vivienda u otro uso que implique
 estancia de personas.
 DILIGENCIA: Para hacer constar que este
 documento ha sido aprobado PROVISIO-
 NALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento el
 día 14/07/2016
 EL SECRETARIO,

Artículo 104. Edificaciones auxiliares.
 Además de la edificación principal, se podrán levantar
 edificaciones auxiliares siempre que no tengan más de 20 m². de
 superficie, 1 planta y 3,50 m. de altura, se computen en el cálculo
 de la superficie ocupada y edificabilidad de la parcela, respeten
 las condiciones de ocupación de la parcela definidas por la
 normativa de zona y se la ordenación o lo establecido en el artículo
 134 en cuanto a protección del edificio.
 DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o
 documento sometido a información pública, ha sido
 APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de este
 Ayuntamiento del día 14/07/2016
 EL SECRETARIO,

Artículo 108. Planta baja. EL SECRETARIO,
 1 En el tipo de ordenación de edificación entre medianeras,
 se considerará planta baja a aquella cuya cota de pavimento no
 esté a más de 75 cm por encima ni a menos de 75 cm. por
 debajo de la cota de referencia, tal como se define en el artículo
 anterior.
 2 En el tipo de ordenación de edificación aislada, se
 considerará planta baja a aquella cuya cota de pavimento se
 sitúe entre 75 cm. por encima y 75 cm. por debajo de la cota

natural del terreno, medida en el centro de gravedad de dicha planta. **DILIGENCIA:** Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido **APROBADO INICIALMENTE**, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 28/07/2015.....

Artículo 109. Cubiertas. **EL SECRETARIO,**

Se podrán autorizar cubiertas de estos dos tipos:

a) Cubierta inclinada de teja, que deberá cumplir estas dos condiciones: Pendiente máxima del 50% y una altura máxima de 3,50 m. medidos desde la altura de cornisa. Por encima del plano de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas, los elementos técnicos tipo antena o placa solar, y las mansardas y otros elementos de iluminación de la planta bajo cubierta que no podrán ocupar más del 30% del ancho de fachada ni sobresalir más de 150 cm. medidos verticalmente desde el plano de cubierta.

b) Cubierta plana tipo azotea, con frente a la calle que preferentemente será el tradicional pretil ciego, aunque se admiten otras soluciones, entre ellas la falsa cubierta de teja.

En general se prohíbe cualquier otro tipo de cubierta, aunque se podrán autorizar en zonas de uso característico industrial o terciario si se justifica por las características de la actividad y se cumplen las condiciones de confort y aislamiento exigidas por la legislación general de edificación. **DILIGENCIA:** Para hacer constar que este plano ha sido **APROBADO PROVISIONALMENTE**, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/01/2016.....

Artículo 111. Altura libre de planta. **EL SECRETARIO,**

La altura libre de planta cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Planta baja: mínimo 2,70 m. y máximo 4,00 m., excepto en las zonas industriales en donde se podrá alcanzar hasta la altura máxima permitida por la normativa de la zona.
- b) Plantas piso: mínimo 2,70 m.
- c) Plantas sótano: mínimo 2,20 m.

Artículo 112. Vuelos.

Cuando lo permita la normativa específica de zona, se podrán autorizar vuelos en las siguientes condiciones:

a) Cuerpos salientes. **DILIGENCIA:** Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido **APROBADO DEFINITIVAMENTE**, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/01/2016..... **EL SECRETARIO,** Cuando lo permita la normativa de zona, se podrán autorizar tribunas, miradores y galerías cerrados con elementos de carpintería y cristales, siempre que no sobresalgan del plano de fachada más de un 5% del ancho de la calle con un máximo de 60 cm. y se sitúen como mínimo a 60 cm. de la medianería y a 3 m. de altura libre sobre la acera.

b) Balcones: En calles de ancho hasta 8 m., no podrán sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada y se situarán como mínimo a 60 cm. de la medianería y a 3 m. de altura libre sobre la acera. En calles de ancho superior a 8 m., se seguirán las reglas del apartado a) de este artículo.

c) Elementos salientes. Los zócalos, molduras, antepechos, cornisas y otros elementos salientes decorativos podrán sobresalir hasta 15 cm. en planta baja y hasta el 5% del ancho de la calle con un máximo de 40 cm., a partir de 3 m. de altura. En planta baja se permitirán los cielos tradicionales con un vuelo máximo de 40 cm., siempre que dejen un paso libre mínimo de 80 cm. en la acera. No se permiten las gárgolas o desagües que viertan agua a la vía pública.

Artículo 113. Patios de luces.

1. Los patios de luces deberán tener una dimensión mínima tal que permitan inscribir un círculo de diámetro igual a la mitad de la altura de la edificación y, en todo caso, un círculo de diámetro 3 m., excepto si iluminan sólo la cocina de una vivienda o locales de trabajo de oficinas y comercios, en cuyo caso la dimensión mínima se podrá reducir hasta 1/3 de la altura con un mínimo de 2 m.

2. Los patios de luces no se podrán cubrir, salvo con elementos no transitables tales como monteras o toldos, siempre que quede libre entre ellos y el patio una superficie abierta para ventilación de, al menos, el 20% de la superficie del patio.

3. Se prohíben los patios de luces abiertos a la vía pública, debiendo quedar incluidos en el edificio o abrirse al espacio libre de parcela.

4. Se podrán establecer patios de luces comunes a dos edificaciones contiguas, siempre que se establezca un régimen de mancomunidad mediante escritura pública.

Artículo 116. Usos en planta sótano.

En las plantas sótano sólo se podrán situar los usos de garaje-aparcamiento y los elementos técnicos de los edificios, prohibiéndose el instalar cualquier pieza habitable o uso distinto de los mencionados.

Artículo 143. Condiciones de parcelación.

1. En esta zona, se mantendrá el uso residencial existente, excepto las agregaciones que se realicen para hacer viable la edificación de acuerdo con los criterios del apartado siguiente.

2. Todas las parcelas existentes se considerarán edificables para el uso de vivienda unifamiliar, siempre que la vivienda cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad del artículo 83. Para los demás usos se exigirá un tamaño mínimo de parcela de 8 m. de ancho de fachada y 90 m². de superficie.

Artículo 146. Condiciones de edificación.
 documento sometido a información pública, ha sido
 5 APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 22 de octubre de 2015
 EL SECRETARIO,
 Las composiciones de la fachada: La suma del ancho de los huecos en cada planta no superará la mitad del ancho total de la fachada. Los huecos se compondrán de acuerdo con los criterios de la arquitectura tradicional. Cada balcón se ajustará a un hueco, prohibiéndose los balcones corridos. Los escaparates en planta baja se adecuarán en lo posible a los huecos tradicionales. En ningún caso superarán el ancho de 1/2 del ancho total de fachada y se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 121. Las puertas de acceso a los garajes tendrán un ancho máximo de 3'50 m. y se retranquearán un mínimo de 15 cm. respecto al plano de fachada.

Artículo 153. Condiciones de parcelación.

1 En esta zona se permitirán las agregaciones y segregaciones de terrenos, siempre que cuenten con el nivel de planeamiento necesario y las parcelas cumplan las condiciones del apartado siguiente.

2 Para poder levantar nuevas edificaciones, las parcelas deberán tener unas dimensiones mínimas de 6 m. de ancho de fachada y 12 m. de profundidad y al mismo tiempo una superficie igual o mayor que 90 m², excepto en el caso de parcelas existentes en el momento de aprobación de estas normas, que se podrán edificar con una dimensión menor siempre que se destinen a vivienda unifamiliar y cumplan las condiciones de habitabilidad relacionadas en el artículo 83.

3 Si se pretenden levantar edificaciones aisladas, se estará a los tamaños establecidos en el artículo 156.

3.2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.

En la propuesta de modificación del PGOU el texto de los artículos a los que se ha hecho referencia anteriormente debe figurar:

Artículo 83. Condiciones de parcelación
 documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14 de febrero de 2016
 EL SECRETARIO,

5. Aparcamiento: Las edificaciones de vivienda plurifamiliar que tengan más de dos viviendas y un ancho de fachada superior a 15 metros y una superficie de parcela superior a 300 m² deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada vivienda, integradas en la parcela y pudiendo situarse en planta sótano. En el resto de parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas deberá justificarse debidamente en el proyecto que se presente junto con la solicitud de licencia la imposibilidad

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 20/07/2016

de disponer de aparcamiento en base a las condiciones de dimensionales de dicho solar.

Las dimensiones mínimas y criterios de diseño de los aparcamientos serán las establecidas en el artículo 88 para el uso de garaje-aparcamiento.

EL SECRETARIO,



Artículo 84. Definición y categorías.

1. El uso de industria es el de las actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, distribución de productos y venta al por mayor de los mismos.

Según las incomodidades, efectos nocivos y riesgos para las personas y el medio ambiente que puedan comportar, las industrias se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría A: Comprende las actividades compatibles con la vivienda y que se pueden situar contiguamente a ella: talleres artesanales, industrias sometidas al trámite de calificación ambiental favorable, talleres de reparación, almacenes y venta al por mayor, que no tengan más de 500 m² de superficie, ni una potencia instalada mayor de 15 KW.

Categoría B: Comprende las actividades que, por ocasionar un nivel moderado de molestias, son compatibles con la vivienda en determinadas localizaciones y bajo ciertas condiciones. Incluye los talleres artesanales, talleres de reparación, industrias, almacenes y venta al por mayor, con una superficie de parcela entre 500 y 1.000 m², una potencia instalada entre 15y 30 KW y que no estén incluidas en los anexos 1º y 2º de la "Ley de Protección Ambiental de Andalucía".

Categoría C: Comprende las actividades incompatibles con la vivienda que deben localizarse en zonas especializadas de uso industrial. Incluye las industrias y almacenes en general, con excepción de las incluidas en la categoría siguiente.

Categoría D: Comprende las industrias que, por considerarse insalubres y peligrosas por la Administración competente, deban localizarse de manera alejada al núcleo urbano.

Artículo 85. Condiciones de implantación

1. Situación: el uso de industria, cuando esté permitido por la normativa específica zonal, se podrá dar en las siguientes situaciones:

Categoría A: En zonas con uso característico residencial, en planta baja de edificación de uso exclusivo o compartido y, en el caso de los almacenes, también en espacio libre interior a la parcela. En zonas de uso característico industrial, en todas las situaciones.

Categoría B: En zonas de uso característico residencial, en planta baja de edificación de uso exclusivo, que deberá ser exenta o



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento del día 14/07/2016

EL SECRETARIO,
Categoría C: Solo se podrán implantar en zonas de uso característico industrial en todas las situaciones permitidas por la normativa específica.

Categoría D: Sólo se podrán implantar en localizaciones aisladas, cumpliendo la distancia al núcleo urbano y otras condiciones que establezca la Administración Ambiental.

2 Acceso: Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública, que en el caso de las categorías B, C y D deberán ser por una calle con un ancho mínimo de 10 m. o, si es mayor, el que establezca la normativa específica de la zona.

3 Aparcamientos: Las industrias de la categoría A y B deberán disponer de aparcamiento en el interior de la parcela cuando la actividad que realicen precise del estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, y las de categorías C y D deberán prever 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación en el interior de la parcela; con las condiciones establecidas para este uso en el artículo 88.

4 Condiciones de abastecimiento, vertido y sistemas de depuración: Para la autorización y puesta en funcionamiento de la actividad industrial, ésta deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y la evacuación de las aguas residuales mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hídricos suficientes, no permitiéndose la apertura de pozos sin la autorización de la autoridad de cuenca correspondiente. No se permitirá, en ningún caso, el vertido de aguas residuales al terreno o a cauce, sin efectuar previamente su depuración.

Todas las actividades e industrias que viertan al alcantarillado deberán cumplir los parámetros mínimos que a continuación se relacionan, asegurando así la efectividad y buen funcionamiento de las instalaciones de depuración:

- Temperatura: 10°C
- Ph: 5,5-9,5
- Sólidos en suspensión: 300 mg/l
- Materias sedimentables: 2 ml/l
- Sólidos gruesos: ausentes
- DBO5 (mg/l): 300 mg/l
- DQO: 300 mg/l
- Color: inapreciable en disolución 1/40
- Aluminio: 2 mg/l En el caso de que la actividad industrial no esté conectada al saneamiento se exigirá en proyecto conforme a la directiva 76/464 que establece unas características de los



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INDEFINITIVAMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento el día 27/07/2015.

EL SECRETARIO,

parámetros de vertido, equivalente a la tabla tercera del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante, debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que supere los límites expresados en los párrafos anteriores, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red, o en su caso disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las normativas legales que les sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas necesarias y evitar vertidos accidentales. La justificación del cumplimiento de esta exigencia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

5. Condiciones de los residuos industriales: Se garantizará el control sobre los desechos y residuos sólidos que generen las industrias, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Ley 20/86 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 83/88 que aprueba el Reglamento de desarrollo de la ley anterior y Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de los aceites usados).

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INDEFINITIVAMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento el día 27/07/2015.

EL SECRETARIO,

6. Otras condiciones: Las industrias establecerán las medidas correctoras necesarias para atenuar el ruido hasta niveles compatibles con la actividad de la vivienda, no pudiendo superar en ningún caso los niveles establecidos en el Decreto 6/2012 por el que se aprueba el Reglamento de la Contaminación Acústica en Andalucía o norma que lo sustituya.. Igualmente, establecerán medidas para eliminar las molestias producidas por el humo, polvo y malos olores, mediante filtros y otras medidas al efecto; y, en su caso, se sujetarán a las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental establecidos en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma sectorial que la sustituya. Asimismo cumplirán con las Normas de prevención contra incendios y otras aplicables en función de su actividad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INDEFINITIVAMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento el día 27/07/2015.

EL SECRETARIO,

Artículo 86. Definición y categorías.

1 El uso terciario comprende aquellas actividades que tienen por finalidad la venta al por menor de productos y la prestación de servicios al público, empresas y organismos por parte de personas o empresas privadas con ánimo de lucro.

2 Según la actividad se establecen los siguientes subtipos:
 Comercio: Comprende las actividades de venta al público de productos al por menor, prestación de servicios del tipo de

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento el día 27/07/2015.

EL SECRETARIO,

- a) Locales comerciales: Cuando el uso comercial ocupe un máximo de 500 m² de superficie construida.
- b) Edificios comerciales: Cuando el uso comercial ocupe entre 500 m². 2.500 m² de superficie construida.
- c) Centros Comerciales: Cuando el uso comercial ocupe más de 2.500 m². de superficie construida.

Oficinas: Comprende las actividades de prestación de servicios privados de tipo administrativa, técnico, financiero, de información y otros no incluidos en otros subtipos, despachos profesionales y sedes de empresas, organismos y asociaciones; distinguiéndose a efectos de estas normas las que prestan atención directa al público de las que no la prestan.

Hospedajes: Comprende la actividad de alojamiento colectivo y temporal de las personas: hoteles, hostales, etc.

Espectáculos y salas de reunión: Comprende las actividades de relación y ocio acompañadas a veces de espectáculo, tales como, teatros, cines, discotecas, discotecas, salas de baile, cafés-concierto, clubs nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos, etc.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/01/2016.

EL SECRETARIO,

Garajes y aparcamientos: Comprende las actividades de estacionamiento y guarda de vehículos en lugares, edificados o no, distintos de la vía pública; sin incluir actividades de reparación ni de venta de carburantes.

Gasolineras: Comprende la actividad de venta de carburantes, pudiendo incluir otras de mantenimiento del automóvil y de venta de productos relacionados en él según se establezca en la normativa general que regule este tipo de actividad.

Campamentos: Comprende el alojamiento temporal en tiendas de campaña o caravanas, con los servicios inherentes a esta actividad que establezca la normativa de aplicación.

Deportivo: Comprende la actividad de esparcimiento al aire libre o cubierto para ejercer actividades deportivas para servicios de carácter no público y regulado en el artículo 89.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/01/2016.

EL SECRETARIO,

Artículo 87. Condiciones de uso de comercio.

3. Aparcamiento: Los comercios de categoría C deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 200 m². de superficie, dentro de la parcela, dicho número de aparcamientos podrá suplirse con espacio de reserva en las proximidades del comercio dentro de la misma calle o en solares próximos a una distancia máxima de 100 metros; con las condiciones establecidas en el artículo 88 para este uso. Para los

Acceso: Los garajes tendrán una entrada desde la calle, que deberá cumplir lo dispuesto para dicho uso en el CTE o norma sectorial que lo sustituya y otras que sean de aplicación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 28/07/2015

Dimensiones: En los garajes y aparcamientos de más de una plaza, la superficie mínima, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será la resultante de multiplicar el número de plazas por 30 m².

Condiciones constructivas: Las rampas no sobrepasarán la pendiente del 15% ni tendrán un ancho inferior a 3 m. ni un radio de giro en el eje menor de 6 m. La altura libre será como mínimo de 220 cm., y se dispondrá de ventilación natural o forzada que garantice la no acumulación de humos y gases nocivos. Se cumplirán las medidas de prevención de incendios previstas en el DB-SI-CTE o norma sectorial que lo sustituya y otras que sean de aplicación.

Artículo 90. Condiciones de implantación.

4. Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de la parcela en función de la normativa sectorial o, en su defecto, a razón de 1 plaza cada 200 m² de edificación. Dicho número de aparcamientos podrá suplirse con espacio de reserva en las proximidades del comercio dentro de la misma calle o en solares próximos a una distancia máxima de 100 metros.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/08/2016

Artículo 98. Conceptos y definiciones.

A los efectos de estas normas, los conceptos que a continuación se relacionan tendrán el significado siguiente:

j') Superficie ocupada: Es la superficie ocupada por la edificación dentro de la parcela incluyendo la edificación principal y las auxiliares, y para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/08/2016

m') Superficie edificada o construida: Es la superficie construida total de edificio, que se obtiene sumando la superficie ocupada en planta baja y la de cada planta por encima de ella, incluyendo los cuerpos salientes y excluyendo las plantas sótano, los soportales y los otros retranqueos, los espacios libres de parcela, los patios, los elementos salientes, los elementos sobre cubierta y la planta bajo cubierta si no se utiliza para vivienda u otro uso que implique estancia de personas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido

Artículo 104. Edificaciones auxiliares. Aprobado inicialmente por el Pleno de este Ayuntamiento el día 21 de febrero de 2015.

Además de la edificación principal, se podrán levantar edificaciones auxiliares siempre que no tengan más de 20 m² de superficie, 1 planta y 3,50 m. de altura, respeten las condiciones de implantación en la parcela definidas por la normativa de zona y se adecuen a lo establecido en el artículo 134 en cuanto a protección del arbolado, si bien hasta dicho límite de 20 m² como suma de dichas edificaciones auxiliares no computan en el cálculo de la superficie ocupada y edificabilidad de la parcela.

Artículo 108. Planta baja.

1 En el tipo de ordenación de edificación entre medianeras, se considerará planta baja a aquella cuya cota de pavimento no esté a más de 75 cm. por encima de la cota de referencia, tal como se define en el artículo anterior.

2 En el tipo de ordenación de edificación aislada, se considerará planta baja a aquella cuya cota de pavimento se sitúe a 75 cm. por encima de la cota natural del terreno, medida en el centro de gravedad de dicha planta.

Artículo 109. Cubiertas:

Se podrán autorizar cubiertas de estos tipos:

a) Cubierta inclinada de teja, que deberá cumplir estas dos condiciones: pendiente máxima del 50% y una altura máxima de 3,50 m. medidos desde la altura de cornisa. Por encima del plano de cubierta solo podrán sobresalir las chimeneas, los elementos técnicos tipo antena o placa solar, y las mansardas y otros elementos de iluminación de la planta bajo cubierta que no podrán ocupar más del 30% del ancho de fachada ni sobresalir más de 150 cm. medidos verticalmente desde el plano de cubierta.

b) Cubierta plana tipo azotea, con frente a la calle que preferentemente será de tipo residencial pretil ciego, aunque se admiten otras soluciones en las azoteas cubiertas de teja.

c) En general se prohíbe cualquier tipo de cubierta, aunque se permiten cubiertas ligeras con las siguientes excepciones:

- * en zonas de uso característico industrial o terciario.
- * en la zona Casco Antiguo, Zona Centro y Zona Ensanche, siempre que no sean visibles desde la vía pública, para lo que habrá de disponerse de un pretil de obra de fábrica de 1 metro de altura mínima sean de color teja, para usos compatibles con el residencial (garajes, trasteros, etc).

Artículo 111. Altura libre de planta.

La altura libre de planta cumplirá las siguientes condiciones:

- DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento el día 22 de Julio de 2016.
- EL SECRETARIO,
- a) Planta baja: mínimo 2,70 m. y máximo 4,00 m. excepto en para uso distinto al residencial en donde se podrá alcanzar hasta la altura máxima permitida por la normativa de la zona.
 - b) Plantas piso: mínimo 2,70 m.
 - c) Plantas sótano: mínimo 2,20 m.

Artículo 112. Vuelos.

Cuando lo permita la normativa específica de zona, se podrán autorizar vuelos en las siguientes condiciones:

- a) Cuerpos salientes: Se prohíben los cuerpos salientes cerrados de fábrica o cualquier otro material. Cuando lo permita la normativa de zona, se podrán autorizar tribunas, miradores y galerías cerrados con pretil de fábrica hasta una altura máxima de 1 metro y el resto con elementos de carpintería y cristales, siempre que no sobresalgan del plano de fachada más de un 5% del ancho de la calle con un máximo de 60 cm. y se sitúen como mínimo a 60 cm. de la medianería y a 3 m. de altura libre sobre la acera.
- b) Balcones: En calles de ancho hasta 8 m. no podrán sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada y se situarán como mínimo a 60 cm. de la medianería y a 3 m. de altura libre sobre la acera. En calles de ancho superior a 8 m., se seguirán las reglas del apartado a) de este artículo.
- c) Elementos salientes: Los zócalos, molduras, antepechos, cornisas, y otros elementos salientes decorativos podrán sobresalir hasta 15 cm. en planta baja, y hasta el 5% del ancho de la calle con un máximo de 40 cm. a partir de 3 m. de altura. En planta baja se permitirán los cierros tradicionales con un vuelo máximo de 40 cm., siempre que dejen un paso libre mínimo de 80 cm. en la acera. No se permiten las gárgolas o desagües que viertan agua a la vía pública.

Artículo 113. Patios de luces.

- 1. Los patios de luces deberán tener una dimensión mínima tal que permitan inscribir un círculo de diámetro igual a la mitad de la altura de la edificación. En todo caso, un círculo de diámetro 3 m. excepto si, en el caso de locales de trabajo de oficinas y comercios, en cuyo caso la dimensión mínima se podrá reducir hasta 1/3 de la altura con un mínimo de 2 m.
- 2. Los patios de luces se podrán cubrir, siempre que quede libre entre ellos y el patio una superficie abierta para ventilación de, al menos, el 50% de la superficie del patio.
- 3. Se prohíben los patios de luces abiertos a la vía pública, debiendo quedar incluidos en el edificio o abrirse al espacio libre de parcela.

4. Se podrán establecer patios de luces, como a dos edificaciones contiguas, siempre que se establezca un régimen de mancomunidad mediante escritura pública.

5. En cualquier caso, deberán cumplir las normas de habitabilidad de aplicación.

Artículo 116. Usos en planta sótano.

En las plantas sótano sólo se podrán situar cualquier uso distinto al residencial siempre que cumpla con las condiciones higiénicas, de salubridad y de seguridad en los lugares de trabajo.

Artículo 143. Condiciones de parcelación.

1 En esta zona, se mantendrá el parcelario existente, excepto las agregaciones que sean necesarias para hacer viable la edificación de acuerdo con los criterios del apartado siguiente.

2 Todas las parcelas existentes al momento de aprobación definitiva de estas normas (catastrales o registrales) se considerarán edificables para el uso de vivienda unifamiliar, siempre que la vivienda cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad del artículo 83. Para los demás usos se exigirá un tamaño mínimo de parcela de 6 m. de ancho de fachada y 90 m2. de superficie salvo para uso terciario donde no se exigirá un tamaño mínimo de parcela.

Artículo 146. Condiciones de edificación.

5 Composición de la fachada: La suma del ancho de los huecos (excluidos los de acceso a garajes) en cada planta no superará la mitad del ancho total de la fachada únicamente para uso residencial, permitiéndose superar dicha limitación para el resto de los usos. Los huecos se compondrán de acuerdo con los criterios de la arquitectura tradicional. Las puertas de acceso a los garajes tendrán un ancho máximo de 3'00 m. y se retranquearán un 15 cm respecto al plano de fachada.

Artículo 153. Condiciones de parcelación.

1 En esta zona se permitirán las agregaciones y segregaciones de terrenos siempre que cuenten con el nivel de planeamiento necesario y las parcelas cumplan las condiciones del apartado siguiente.

2 Todas las parcelas existentes al momento de aprobación definitiva de estas normas (catastrales o registrales) se considerarán edificables para el uso de vivienda unifamiliar, siempre que la vivienda cumpla las condiciones mínimas de

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 27/09/2015

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/04/2016

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 21/07/2016



EL SECRETARIO,

En El Saucejo a marzo de 2.016

Fdo. Alfonso Mora Aguilera

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento el día 14/09/2016



EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de este Ayuntamiento del día 14/04/2016



EL SECRETARIO,