

INFORME DE MODIFICACIONES EN NORMATIVA DEL PGOU DE TORREDELCAMPO

A petición de los Servicios Técnicos municipales y siempre con la idea de mejorar la normativa de aplicación del PGOU de Torredelcampo se redacta el siguiente informe, dónde se definen las modificaciones a introducir en la normativa propuesta:

TÍTULO IX. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.

CAPÍTULO I: LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Sección 6ª. Eficacia de las Licencias.

Artículo 9.16. Caducidad de las Licencias.

1. La administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

*a. Las licencias se otorgarán en un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo condición legal de la observancia **de un (1) año para iniciar las obras y de tres (3) para la terminación de éstas.***

*d. Si no se cumpliere el plazo de terminación, con **el límite máximo de veinticuatro (24) meses desde la fecha** de concesión de la licencia, (en caso de que este período no se determine expresamente de modo diferente), habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados b) y c) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a doce (12) meses.*

***Será modificado por:**

*d. Si no se cumpliere el plazo de terminación, con **el límite máximo de treintaseis (36) meses desde la fecha** de concesión de la licencia, (en caso de que este período no se determine expresamente de modo diferente), habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados b) y c) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a doce (12) meses.*

TÍTULO X: NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.3. Uso Global y Uso Pormenorizado

4. Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:

a. Mayoritario o determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector, materializando como mínimo el 51 % de la edificabilidad de la zona o sector.

a. Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento materializando como máximo el 49 % de la edificabilidad de la zona o sector.

***Será modificado por:**

4. Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:

Usos característicos (CA): Aquéllos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la propia calificación asignada por el presente documento a una determinada parcela.



Cuando suponen la única actividad desarrollada sobre un ámbito determinado, se consideran usos exclusivos.

El uso característico también puede ser no exclusivo, porque no ocupe la totalidad de la parcela o edificación en la que desarrolla (ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita). En esos casos se entenderá como uso característico cuando suponga al menos el sesenta por ciento (50%) de la superficie útil total del inmueble.

Usos compatibles (CPA): Son aquellos usos del suelo que pueden sustituir al uso característico en un determinado ámbito de implantación, respetando en todo caso los parámetros previstos en la ordenación para el uso sustituido en ese ámbito en las condiciones reguladas por la normativa del presente documento o figuras de planeamiento que lo desarrollen.

Por lo tanto, en ningún caso, la sustitución de un uso característico del suelo por un uso compatible supondrá aumento de aprovechamiento, ni de la edificabilidad máxima asignada por la presente Modificación, ni modificación de las condiciones de ocupación y altura establecidas por la planimetría del presente Plan.

Usos complementarios (CPL): Son los usos de la edificación que coexisten con los característicos de la misma, implantándose

con un menor grado de intensidad que aquéllos, y respetando siempre la condición predominante de los mismos. En el caso de usos complementarios, una superficie mayor del 50% de la superficie total del inmueble deberá conservar el uso característico que le es propio.

Usos Prohibidos (P): Son aquellos usos cuya implantación sobre el suelo y/o la edificación está expresamente impedida por la normativa del presente Plan, o por la de los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollen, pues se entiende que la misma imposibilita la consecución de los objetivos perseguidos en la ordenación urbanística de un ámbito o sector concreto.

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

Sección 2ª: Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Artículo 10.22. Separación a Linderos.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, **las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.**

***Será modificado por:**

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, **la ocupación podrá ser total (100%).**

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

Artículo 10.36. Altura del Edificio.

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

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

***Será modificado por**

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

Artículo 10.37. Altura Máxima.

1. La altura máxima reguladora viene expresada en el presente Plan General en número de plantas, y es la señalada en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada o por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación.

2. A cada altura en número máximo de plantas corresponde con carácter general una altura métrica determinada que se expresa en la tabla adjunta, y que podrá limitarse en las condiciones particulares de ordenanza de cada zona. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.



Nº Plantas	Mínimo	Máximo
2	6.5 m	7.5 m
3	9.5 m	10.8 m
4	12.5 m	13.9 m
5	15,5 m	17.0 m

***Las condiciones mínimas de altura desaparecerán en el período transitorio haciendo viable la compatibilidad normativa.**

****En el Casco Antiguo se optará por 3 plantas, siendo la altura mínima edificable una planta menos que la fijada como altura máxima.**

Artículo 10.40. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura máxima **sólo** se permitirán:

a. La cubierta del edificio, **de pendiente inferior al 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas.** El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta. Debajo de estas cubiertas sólo se podrán instalar cajas de escaleras, ascensores y sala de maquinaria en general.

b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos (200) centímetros de altura máxima.

c. Los cuerpos contruidos para el castillete de la escalera, el ascensor, la sala de maquinaria, etc. que cumplirán los siguientes condicionantes: **retranqueo de alineaciones a fachada de planta inferior y patio vividero un mínimo de tres (3) metros, debiéndose adosar a medianeras existentes (en viviendas unifamiliares no será obligatorio el retranqueo de la caja de escalera en fachada lateral).**

d. Las edificaciones por encima de la altura máxima se podrán destinar a uso vividero cuando las condiciones particulares de zona lo permitan, y **siempre que la ocupación de las construcciones no supere el 30% de la superficie del solar.** Computan edificabilidad, cualquiera que sea el uso al que se destinen. Se deben retranquear cuatro (4) metros de fachada sobre vía pública o patio vividero.

g. El volumen de las edificaciones sobre altura máxima, incluidas sus cubiertas, **no superarán los 3.50 m** y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cumbrera del elemento construido. Por encima de la altura máxima no se permitirá ningún tipo de instalación o cuerpo edificado.

***El punto C se elimina, modificándose el artículo según:**

a. La cubierta del edificio, **de pendiente inferior al 60%.** El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta. Debajo de estas cubiertas sólo se podrán instalar cajas de escaleras, ascensores y sala de maquinaria en general.

d. Las edificaciones por encima de la altura máxima se podrán destinar a ático o cámaras y trasteros cuando las condiciones particulares de zona lo permitan, **Computan edificabilidad, cualquiera que sea el uso al que se destinen.** Se deben retranquear cuatro (4) metros de fachada sobre vía pública o patio vividero.

g. El volumen de las edificaciones sobre altura máxima, incluidas sus cubiertas, no superarán los 3.60 m medidos hasta la cumbrera y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá **desde la cara superior del forjado** hasta la cumbrera del elemento construido. Por encima de la altura máxima no se permitirá ningún tipo de instalación o cuerpo edificado.

****Las condiciones y normativas a aplicar en áticos serán idénticas a la normativa actual de aplicación excluyéndose la obligatoriedad de construir 5 m2 de terraza comunitaria por viviendas. Será obligatorio la construcción de 1 (una) plaza de aparcamiento y trastero por cada vivienda.**

****Las condiciones y normativas a aplicar en cámaras y trasteros serán idénticas a la normativa actual de aplicación. No será obligatorio la construcción de 1 (una) plaza de aparcamiento y trastero por cada cámara y trastero.**

Artículo 10.42. Plantas.

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

b. Semisótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja, cuando el piso terminado del forjado sobre semisótano esté situado por encima de la cota de referencia del vial y siempre una distancia inferior a ciento cincuenta (150) centímetros del mismo. En el caso de vivienda unifamiliar, la altura máxima en semisótano será como máximo de 1.50 m hasta la cara inferior del forjado.

c. Planta baja. Tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General.

***Será modificado por:**

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

b. Semisótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja, cuando el piso terminado del forjado sobre semisótano esté situado por encima de la cota de referencia del vial y siempre una distancia inferior a ciento cincuenta (150) centímetros hasta la cara inferior del mismo. En el caso de vivienda unifamiliar, la altura máxima en semisótano será como máximo de 1.50 m hasta la cara inferior del forjado.

c. Planta baja. Tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros hasta la cara inferior, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General.

Artículo 10.47. Planta Baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas destinadas a "OTROS USOS", en edificios residenciales distará de la cota de referencia un mínimo de trescientos (300) centímetros.

***Será modificado por:**

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas destinadas a "OTROS USOS", en edificios residenciales dispondrá de una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros.

Artículo 10.49. Áticos.

Los áticos tendrán la misma altura mínima que las plantas pisos.

***Condiciones ya reguladas en el Artículo 10.40**

Sección 4ª: Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios.

Subsección Tercera: Servicios de Evacuación.

Artículo 10.83. Evacuación de Aguas Pluviales.

Artículo 10.84. Evacuación de Aguas Residuales.

Artículo 10.86. Evacuación de Residuos Sólidos.

Artículo 10.87. Instalaciones de Clima Artificial.

***En los artículos anteriormente citados se aplicarán las condiciones según CTE .**

Subsección Cuarta: Instalaciones de Confort.

Artículo 10.88. Aparatos Elevadores.

2. **Todo edificio de más de una planta dispondrá de ascensor.** Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliares y aquellos en que, en función de su destino, sean manifiestamente innecesarios.

***Será de aplicación CTE y normativa de accesibilidad.**



Sección 7ª: Condiciones de Estética.

Artículo 10.114. Tratamiento de las Plantas Bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, **ésta deberá armonizar con el resto de la fachada**, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio **y ejecutarse conjuntamente con él.**

***Será modificado por:**

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada **aplicándose el mismo tratamiento a la fachada en planta baja que al resto del inmueble**, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

***Si fuera necesario modificar dicho local o planta baja deberá solocitarse una licencia de modificación posterior.**

Artículo 10.126. Protección del Arbolado.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

***Se eliminará este punto en el artículo.**

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

Sección 2ª: Uso Residencial

Artículo 10.132 bis Compatibilidad de usos.

Artículo 10.132. Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos.

***Será modificado el cuadro de compatibilidades según:**

Los Llanos I se cambiará por **LLANOS I y II**
Los Llanos II se sustituirá por **SAU-1**

En suelo industrial se incluirá el **uso de GASOLINERA, GARAJE, COMERCIAL y RESTAURACIÓN**

***Se definirán los siguientes parametros:**

Usos característicos (CA): Aquéllos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la propia calificación asignada por el presente documento a una determinada parcela.

Cuando suponen la única actividad desarrollada sobre un ámbito determinado, se consideran usos exclusivos.

El uso característico también puede ser no exclusivo, porque no ocupe la totalidad de la parcela o edificación en la que desarrolla (ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita). En esos casos se entenderá como uso característico cuando suponga al menos el sesenta por ciento (50%) de la superficie útil total del inmueble.

Usos compatibles (CPA): Son aquellos usos del suelo que pueden sustituir al uso característico en un determinado ámbito de implantación, respetando en todo caso los parámetros previstos en la ordenación para el uso sustituido en ese ámbito en las condiciones reguladas por la normativa del presente documento o figuras de planeamiento que lo desarrollen.

Por lo tanto, en ningún caso, la sustitución de un uso característico del suelo por un uso compatible supondrá aumento de aprovechamiento, ni de la edificabilidad máxima asignada por la presente Modificación, ni modificación de las condiciones de ocupación y altura establecidas por la planimetría del presente Plan.

Usos complementarios (CPL): Son los usos de la edificación que coexisten con los característicos de la misma, implantándose con un menor grado de intensidad que aquéllos, y respetando siempre la condición predominante de los mismos. En el caso de usos complementarios, una superficie mayor del 50% de la superficie total del inmueble deberá conservar el uso característico que le es propio.

Usos Prohibidos (P): Son aquellos usos cuya implantación sobre el suelo y/o la edificación está expresamente impedida por la normativa del presente Plan, o por la de los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollen, pues se entiende que la misma imposibilita la consecución de los objetivos perseguidos en la ordenación urbanística de un ámbito o sector concreto.



Artículo 10.134. Vivienda Exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, para tener la condición de vivienda exterior, al menos los huecos de una (1) de las piezas habitables recaerán sobre calle, espacio libre público o patio común (patios a fachada y patios vivideros), **cuyo ancho mínimo a de cuatro (4) metros.**

2. **Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.**

***Se elimina el punto 2 y el punto 1 será modificado por:**

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, para tener la condición de vivienda exterior, al menos los huecos de una (1) de las piezas habitables recaerán sobre calle, espacio libre público o patio común (patios a fachada y patios vivideros), **cuyo ancho mínimo será de tres (3) metros.**

Artículo 10.136. Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, **de cocina, estancia-comedor**, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos. En toda vivienda se contará **con una zona de tendido de ropa al exterior y con protección de vistas desde la calle.**

2. Para dar respuesta satisfactoria a las necesidades de vivienda e incorporar todo tipo de demandas ciudadanas, cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, **un 20%** de la edificabilidad residencial podrá destinarse al modelo habitacional descrito a continuación: Apartamentos compuestos por un mínimo de 2 piezas habitables, con una superficie útil no inferior a los treinta (30) metros cuadrados, ni superior a los sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

*** El punto 2 será eliminado por entenderse incompatible con las necesidades actuales de Torredelcampo y el punto 1 será modificado por:**

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, **de cocina-estancia-comedor**, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

Artículo 10.139. Accesos Comunes a las Viviendas.

3. En edificios plurifamiliares habrá un núcleo de escaleras (compuesto por escaleras y ascensor), como mínimo. Existiendo un ascensor cada (14) viviendas **o fracción superior a (7)**. En todo edificio plurifamiliar existirá al menos un ascensor adaptado.

4. Los núcleos de escaleras deberán de cubrir todas las alturas del edificio, **incluidas las plantas situadas en el subsuelo del mismo.**

***Será de aplicación CTE y normativa de accesibilidad.**

Artículo 10.140. Dotación de Aparcamientos.

1. En edificios de vivienda plurifamiliar como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda, **apartamento, estudio u oficina, o cien (100) metros cuadrados totales de edificación para obras de nueva construcción.** De los parámetros anteriormente descritos siempre se aplicará el más restrictivo.

***Será modificado por:**

1. En edificios de vivienda plurifamiliar como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda, **apartamento, estudio u oficina, o cien (100) metros cuadrados totales de edificación para obras de nueva construcción de 6 viviendas en adelante.** De los parámetros anteriormente descritos siempre se aplicará el más restrictivo.

Sección 4ª: Uso Centros y Servicios Terciarios.

Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.

Artículo 10.157. Ascensores.

Cuando el establecimiento **sea de más de una planta, se dispondrá un aparato elevador al menos por cada quinientos (500) m².** En cualquier caso se cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.



***Será de aplicación CTE y normativa de accesibilidad.**

Artículo 10.164. Ascensores.

Cuando el establecimiento **sea de más de una planta, se dispondrá un aparato elevador al menos por cada quinientos (500) m²**. En cualquier caso se cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía.

***Será de aplicación CTE y normativa de accesibilidad.**

Artículo 10.167. Aparcamientos.

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

***Se aplicarán las mismas limitaciones que se aplican en el artículo 10.140**

CAPÍTULO IV. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN.

Sección 4ª: Las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 10.236. Puntos de abastecimiento de carburantes.

Podrá concederse autorización para la implantación de puntos de abastecimiento de carburantes en suelo urbano previo acuerdo de aprobación municipal en el que se valorará la conveniencia de la instalación en función de su posición urbana, afección al entorno edificado y a los usos colindantes. Dichas instalaciones deberán reunir al menos los siguientes requisitos:

Localización en suelos previstos por el Plan como viario o espacios libres vinculados directamente al viario como glorietas, medianas y franjas de espacios libres laterales.

Superficie máxima ocupada por la instalación doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y superficie ocupada por edificación cerrada veinte (20) metros cuadrados.

Condiciones de diseño de la zona edificada, marquesina y urbanización adecuada al entorno.

Funcionamiento de la instalación que no produzca afección negativa a las condiciones de tráfico del vial en que se apoya.

***Se permitirá la instalación de puntos de abastecimiento de carburantes en suelo industrial (tabla de compatibilidades)**

TÍTULO XII. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Sección 2ª. Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Artículo 12.12. Condiciones generales de composición de fachadas.

1. La fachada de los edificios deberá **componerse unitariamente en todas las plantas, incluidos los locales comerciales** si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. **Queda expresamente prohibida la composición incompleta dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.**

4. La anchura mínima de los huecos de acceso a garaje en los edificios será de doscientos cincuenta (250) centímetros, **quedando a una distancia mínima de sesenta (60) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela.** Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiendo delimitarse la propiedad pública de la privada. Las pinturas de las puertas cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías.

***Será modificado por:**

4. La anchura mínima de los huecos de acceso a garaje en los edificios será de doscientos cincuenta (250) centímetros, quedando a una distancia mínima de sesenta (60) centímetros de la línea medianera o, en su caso, **sesenta (60) centímetros de la esquina de la parcela.** Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiendo delimitarse la propiedad pública de la privada. Las pinturas de las puertas cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías.

***Los condicionantes de aplicación a las plantas bajas y locales comerciales serán iguales a las del art.10.114.**



Artículo 12.14. Áticos.

Las fachadas de los áticos deberán componerse con el resto de las fachadas del edificio, y deberán emplearse materiales de calidad similar a los empleados en éstas. **Deberán adosarse a los volúmenes existentes en los linderos.**

***Será modificado por:**

Las fachadas de los áticos deberán componerse con el resto de las fachadas del edificio, y deberán emplearse materiales de calidad similar a los empleados en éstas.

Artículo 12.15. Cubiertas.

3. Las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja cerámica curva en su color natural. **La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será del cuarenta por ciento (40%).**

***Será modificado por:**

3. Las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja cerámica curva en su color natural. **La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será del cuarenta por ciento (60%).**

Artículo 12.17. Tratamiento de los locales en planta baja.

1. Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial **cuando afecten a la planta baja de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas**, incluidas las plantas bajas.
2. **La composición de la planta baja se realizará de acuerdo a la del resto de las plantas de la edificación y especialmente al orden de huecos y macizos.**
3. **La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará con el resto de la edificación**, siendo ello condición indispensable para la concesión de la licencia de primera ocupación.

***Los condicionantes de aplicación a las plantas bajas y locales comerciales serán iguales a las del art.10.114.**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE CASCO ANTIGUO (CA)

Artículo 12.19 Definición y aplicación

1. Las áreas que integran Casco Antiguo se admiten las Obras de Conservación y las de renovación (con demolición y nueva edificación). Se pretende el mantenimiento y recuperación de las tipologías tradicionales: Viviendas unifamiliares entre medianerías de **2 o 3 plantas**, permitiéndose por encima de la línea de cornisa la construcción de cámaras, trasteros o espacios vivideros en ático, **siempre y cuando no genere medianeras vistas.**

***En el Casco Antiguo se optará por 3 plantas, siendo la altura mínima edificable una planta menos que la fijada como altura máxima.**

Artículo 12.21. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios

2. Ocupación sobre rasante: **Sobre rasantes las edificaciones podrán ocupar el cien por ciento (100%) de la superficie total de la parcela con un fondo máximo de 25 m.**
3. Ocupación bajo rasante: **Bajo rasante podrá edificarse una planta con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante.**
4. Alturas: **será de 2 ó 3 plantas** permitiéndose por encima de la línea de cornisa la construcción de cámaras, trasteros o espacios vivideros bajo cubiertas, con una altura máxima de cumbre de trescientos cincuenta (350) centímetros.

***Será modificado por:**

2. Ocupación sobre rasante: **Sobre rasantes en planta baja las edificaciones podrán ocupar el cien por ciento (100%) de la superficie total de la parcela. En el resto de plantas sobre rasante se podrá edificar con un fondo máximo de 25 m.**
3. Ocupación bajo rasante: **Bajo rasante podrá edificarse una planta con una ocupación del 100%.**
4. Alturas: **3 plantas** permitiéndose por encima de la línea de cornisa la construcción de cámaras, trasteros o espacios vivideros bajo cubiertas, con una altura máxima de cumbre de trescientos cincuenta (350) centímetros.



Artículo 12.22. Condiciones de las obras de conservación

1. Usos Permitidos: En general el existente, admitiéndose la rehabilitación, con las necesidades vitales de local ó taller familiar, cochera, etc. en planta baja y acondicionamiento para dormitorios de la planta de cámaras sin modificar su altura. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el *artículo 10.132 de Compatibilidad de usos* de la presente Normativa.

2. Tipo de Edificación: En general, la existente en Casco Antiguo, vivienda unifamiliar en manzana cerrada, o plurifamiliar y local

3. Edificabilidad: En general, la existente en Casco Antiguo, **será de 2 ó 3 plantas** permitiéndose por encima de la línea de cornisa la construcción de cámaras, trasteros o **espacios vivideros bajo cubiertas, admitiendo ampliación del lateral en tercera y cuarta crujía**, patio central en su caso, edificio en esquina, etc...

B) Revestimientos de fachadas: Cal o blanco dominante. Se prohíben los chapados de azulejos y los recubrimientos de chapas metálicas o placas de fibrocemento. **Si se permiten zócalos de limpieza hasta 1,5 m. de altura con piedra caliza natural o artificial sin pulir.**

***Será modificado y se definirá el concepto de espacio vividero:**

3. Edificabilidad: En general, la existente en Casco Antiguo, será de 3 plantas permitiéndose por encima de la línea de cornisa la construcción de cámaras, trasteros o espacios vivideros bajo cubiertas, patio central en su caso, edificio en esquina, etc...

B) Revestimientos de fachadas: Cal o blanco dominante. Se prohíben los chapados de azulejos y los recubrimientos de chapas metálicas o placas de fibrocemento. **Si se permiten zócalos con piedra caliza natural o artificial sin pulir.**

***Las condiciones a aplicar en áticos en el Casco Antiguo serán idénticas a las condiciones en áticos del resto del municipio, eliminando la obligatoriedad de construir 1 (una) plaza de aparcamiento o trastero por cada vivienda. La máxima ocupación permitida será igual al 50% de ocupación de la planta inmediatamente inferior.**

****El máximo vuelo permitido en aleros será igual 0.40m.**

*****Se adjuntará esquema gráfico para aclarar dimensiones y retranqueos.**

******El título del artículo será modificado a “Condiciones de las obras de conservación, Renovación y obra nueva”.**

*******Se añadirá en el articulado la “Modificación Puntual del NNSS de Torredelcampo , Normas 61,62,63”**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE ENSANCHE RESIDENCIAL

Artículo 12.24. Condiciones particulares de parcelación

1. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

2. Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de ciento veinte (120) metros cuadrados y cumplir, además, las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: **SEIS metros (6) metros.**

- Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de **SEIS (6) metros de diámetro.**

***Será modificado por:**

- Frente mínimo: **CINCO metros (5) metros.**

- Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de **CINCO (5) metros de diámetro.**

Artículo 12.25. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios

1. **En planta baja la ocupación podrá ser total y en las restantes plantas se permite un fondo máximo de 25 metros**, salvo concreciones en Unidades de Ejecución y otras.

Las alturas máximas son las citadas en el Plano de alturas de estas Normas. La altura mínima permitirá la construcción de una planta menos, debiendo terminarse como fachada las medianerías que queden vistas, por cuenta del promotor del edificio de mayor altura. Se podrán construir trasteros y viviendas en ático en los edificios que cumplan las normas generales.

2. **Se exigirá una plaza de aparcamiento o garaje por vivienda y una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local comercial, para bloque de 4 viviendas (inclusive) en adelante y como mínimo las plazas que entren en la planta baja (si no se edifica planta sótano).**



***Será modificado por:**

1. **En planta baja la ocupación podrá ser total (100%) y en las restantes plantas sobre rasante se permite un fondo máximo de 25 metros**, salvo concreciones en Unidades de Ejecución y otras.

Las alturas máximas son las citadas en el Plano de alturas de estas Normas. La altura mínima permitirá la construcción de una planta menos, debiendo terminarse como fachada las medianerías que queden vistas, por cuenta del promotor del edificio de mayor altura. Se podrán construir trasteros y viviendas en ático en los edificios que cumplan las normas generales.

2. Se exigirá una plaza de aparcamiento o garaje por vivienda y una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local comercial, para **bloque de 6 viviendas (inclusive)** en adelante y como mínimo las plazas que entren en la planta baja (si no se edifica planta sótano).

***Se añadirán las modificaciones aprobadas en la modificación de las NNSS-norma 66.1.D-Plazas de Aparcamiento.**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN SUBURBANA.

***Las condiciones particulares de la ordenación suburbana no serán de aplicación en el núcleo de Garcéz, teniéndose que incluir unas condiciones particulares al núcleo de Garcéz(R4).**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN RESIDENCIAL 2 (R2) “EL RANAL”.

Artículo 12.57.- Condiciones particulares de la edificación

1. Se tendrán en cuenta las condiciones siguientes:

A) Un número máximo de **tres plantas y una altura mínima de 9.50 m.** y máxima de 10.80 m., tal y como aparece recogido en el plano correspondiente, permitiéndose además hasta 2 plantas de sótano o sótano y semisótano. Se podrán construir trasteros y viviendas en ático en los edificios que cumplan las normas para Ensanche Residencial.

B) **Ocupación máxima de las parcelas resultantes del 100 %, cumpliendo las normas para Ensanche Residencial de fondos y patios.**

C) Anchura de las calles de tráfico rodado de 9 metros, con calzada y Acerados.

D) Deberá cuidarse el tratamiento de la edificación en cuanto a colores y materiales a fin de mantener el carácter del entorno.

2. Las edificaciones para atenciones sociales tendrán una ocupación máxima del 100 % y las destinadas a Educación primaria y ESO. y Guardería podrán tener un porcentaje de ocupación del 25 por 100.

3. Las instalaciones que puedan preverse en los espacios destinados a jardines y zona de recreo, estarán sometidas a las normas correspondientes para parques y jardines.

4. Se exigirá una plaza de aparcamiento o garaje por vivienda, para bloque **de 4 viviendas (inclusive)** en adelante y como mínimo las plazas que entren en la planta baja (si no se edifica planta sótano) y una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local comercial.

***Será modificado por:**

1. Se tendrán en cuenta las condiciones siguientes:

A) Un número máximo de tres plantas y altura máxima de 10.80 m., tal y como aparece recogido en el plano correspondiente, permitiéndose además hasta 2 plantas de sótano o sótano y semisótano.

Se podrán construir trasteros y viviendas en ático en los edificios que cumplan las normas para Ensanche Residencial.

B) **Ocupación máxima de las parcelas resultantes del 100 % en planta baja sobre rasante y en las restantes plantas se permite un fondo máximo de 25 metros**, cumpliendo las normas para Ensanche Residencial de fondos y patios.

4. Se exigirá una plaza de aparcamiento o garaje por vivienda, para bloque **de 6 viviendas (inclusive)** en adelante y como mínimo las plazas que entren en la planta baja (si no se edifica planta sótano) y una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local comercial.

***Se añadirán las modificaciones aprobadas en la modificación de las NNSS-norma 66.1.D-Plazas de Aparcamiento.**



CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN RESIDENCIAL 3 (R3) “EL TUNEL”.

Artículo 12.59. Usos permitidos.

3. Será obligatorio prever una plaza de aparcamiento por cada vivienda unifamiliar. Se exigirá una plaza de aparcamiento o garaje por vivienda, para bloque **de 4 viviendas** (inclusive) en adelante y como mínimo las plazas que entren en la planta baja (si no se edifica planta sótano) y una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local comercial.

***Será modificado por:**

3. Será obligatorio prever una plaza de aparcamiento por cada vivienda unifamiliar. Se exigirá una plaza de aparcamiento o garaje por vivienda, para bloque **de 6 viviendas** (inclusive) en adelante y como mínimo las plazas que entren en la planta baja (si no se edifica planta sótano) y una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local comercial.

***Se añadirán las modificaciones aprobadas en la modificación de las NNSS-norma 66.1.D-Plazas de Aparcamiento.**

Artículo 12.61. Condiciones particulares de Edificación.

- 1.- A la Guardería corresponde un coeficiente de edificabilidad máxima de 0,50 m²/m² y un máximo de 2 plantas.
- 2.- Al centro de Primaria y ESO. corresponde un coeficiente de edificabilidad máxima de 0,30 m²/m² y un máximo de 2 plantas.
- 3.- Al Parque Deportivo corresponde un coeficiente de edificabilidad máxima de 0,50 m²/m² y un máximo de 1 planta.
- 4.- Al Equipamiento Comercial corresponde un coeficiente de edificabilidad máxima de 1,00 m²/m² y un máximo de 2 plantas.
- 5.- Al Equipamiento Social corresponde un coeficiente de edificabilidad máxima de 1,50 m²/m² y un máximo de 2 plantas.
- 6.- A las viviendas unifamiliares en línea, aisladas y pareadas corresponde un coeficiente de edificabilidad máxima de 0.982 m²/m² y un máximo de 2 plantas con 6,50 m. de altura mínima y 7.50 m. de altura máxima.
- 7.- A las viviendas plurifamiliares cerradas corresponde un coeficiente de edificabilidad máxima de 3,00 m²/m² y un máximo de 3 plantas.
- 8.- En todo caso, el coeficiente de edificabilidad máxima será de **1 m²/m²** sobre superficie bruta de sector. La altura máxima permitida en cualquier caso será de 10.80 m.
- 9.- La ocupación máxima de las parcelas resultantes será del 50% en caso de vivienda unifamiliar en línea, 30% en aisladas y pareadas y del 100% en viviendas plurifamiliares.
- 10.- La anchura de las calles de tráfico rodado será de 9 metros, con calzada y acerados.
- 11.- Deberá cuidarse el tratamiento de las edificaciones en cuanto a colores y materiales a fin de mantener el carácter del entorno.
- 12.- En las viviendas plurifamiliares se permite un máximo de 3 viviendas por solar, con tres alturas de máximo.
- 13.- Las instalaciones que puedan preverse en los espacios destinados a jardines y zonas de recreo, estarán sometidas a las normas correspondientes de parques y jardines.
- 14.- En lo no previsto en estas normas particulares se estará a lo prevenido en las normas de Ensanche Residencial.
- 15.- En la alineación exterior la construcción se deberá adosar a las medianeras existentes, para ocultar estas.

***Se eliminarán los puntos 1,2 y 3, se aplicará la norma 45 de NNSS y modificará el punto 8:**

8.- En todo caso, el coeficiente de edificabilidad máxima será de **1,2 m²/m²** sobre superficie bruta de sector. La altura máxima permitida en cualquier caso será de 10.80 m.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN CENTROS TERCIARIOS.

Artículo 12.62. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las unidades calificadas como Centros *Terciarios* (T) en los documentos gráficos del presente Plan.

Artículo 12.63. Condiciones particulares de parcelación para uso pormenorizado Centros Terciarios.

1. Parcela mínima. Se considera parcela mínima a toda parcela existente.

Artículo 12.64. Alineación a vial o espacio público.

Se respetarán las alineaciones marcadas en los planos de ordenación del presente Plan.

Artículo 12.65. Ocupación de parcela.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie de la parcela neta. La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.



Artículo 12.66- Ocupación bajo rasante.

1. Se permite la construcción bajo rasante de hasta un máximo de dos (2) plantas de sótano, incluyendo la de semisótano, caso de existir, destinadas a aparcamientos y/o instalaciones al servicio de la edificación.

2. Las construcciones bajo rasante podrán ocupar, además de la superficie ocupada sobre rasante, una banda exterior de hasta cinco (5) metros de anchura y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros.

***Los artículos citados serán modificados aplicándose las condiciones de ocupación en planta baja 100% de ocupación y en el resto de plantas 25m de profundidad. Sin retranqueos a linderos.**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN INDUSTRIAL

Artículo 12.72. Ámbito y delimitación

ZONA INDUSTRIAL DENOMINADA "LOS LLANOS I y II" (I1, I2)

6.- Retranqueos. Se establece un retranqueo de 4 m. Las parcelas que tengan fachadas a dos o más calles se retranquearán la misma distancia establecida, en todas y cada una de ellas, excepto en el caso de calles de servicio interior (por medianerías) en las que se retranquearán un mínimo de 3 m.

***Se procederá a unificar la normativa de retranqueos en la zona de "Los Llanos I y II". Se definirá en la planimetría claramente las zonas de "Los Llanos I y II".**

****Se procederá a subsanar los límites de la zona "Los Llanos II" siendo sustituida por la denominación "Plan Parcial SAUI-1" cuando corresponda, añadiéndola normativa específicamente correspondiente.**

*****Se añadirá la "Modificación puntual-Plan parcial SAUI-1-vallado" una vez se haya aprobado definitivamente.**

****** En aquellas parcelas que el lugar destinado a retranqueos y vallado sea ocupado por plazas de aparcamiento se eximirá de vallado obligatorio tal y como la normativa vigente contempla.**

Artículo 12.75. Otros usos permitidos.

1.- En suelo destinado a uso industrial se permite tanto la edificación adosada en hilera.

2.- En todo caso se establece como parcela mínima indivisible la de superficie equivalente a 100 m.

***Se añade un punto 4 y el punto 2 será modificado por:**

2.- En todo caso se establece como parcela mínima indivisible la de superficie equivalente a 150 m².

4- Según Modificación 18/11/2014 se permitirá el uso deportivo

Artículo 12.82. Actividades y usos permitidos en el interior de las industrias

1.- En el interior de las industrias se permiten otras actividades relacionadas directamente con las mismas, como garajes, aparcamientos, usos comercial, recreativo (discotecas, salones de bodas etc.) y de oficinas de la industria, etc.

2.- Asimismo, se permite la enseñanza profesional dentro de cada recinto industrial, unida a la industria establecida.

3.- Se prohíben expresamente las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

4.- Queda expresamente prohibido el uso de sótanos como lugares habituales de trabajo, debiendo destinarse únicamente a almacenes, garajes y/o cuartos de instalaciones, cumpliendo con las adecuadas condiciones de ventilación, iluminación y seguridad.

***Se procederá a eliminar el punto 3. Permitted por tanto el uso deportivo en todas sus categorías, según Modificación 18/11/2014.**



TÍTULO XIII: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL.

Sección 8ª: Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Artículo 13.26. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados así como todas las construcciones situadas en **un radio de cincuenta (50) metros** deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. La composición de la nueva fachada se integrará con las edificaciones protegidas armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la catalogada.

***Será modificado por:**

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados así como todas las construcciones **colindantes** deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. La composición de la nueva fachada se integrará con las edificaciones protegidas armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la catalogada.

CUESTIONES GENERALES a resolver:

- **En las API (Áreas con Planeamiento incorporado) tendrá preferencia la normativa vigente aprobada sobre la normativa aprobada en este P.G.O.U.**
 - **Plan Parcial SAU-1**
 - **Plan Parcial SAUI-1 “Los Llanos III”**
 - **Plan Parcial “Las Huertas”**
 - **PERI “Arroyo de Santa Ana”**
 - **“Los Llanos I y Los Llanos II”**
 - **Suelo asistemático Polígono Caramba y Arroyo Santa Ana**

- **Se incorporará la última modificación puntual acerca de la obligatoriedad de aparcamientos norma 66.1.D (BOP 113, 14 Junio 2018)**

Granada, a 12 de Julio de 2019

Juan Carlos Garcia de los Reyes
GARCIA DE LOS REYES ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.U