



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 69 DEL PGOU DE ALMERIA-TEXTO REFUNDIDO 98 EN EL
ÁMBITO DE VARIOS ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

MEMORIA

1.- PRELIMINAR

- 1.1.- Antecedentes.
- 1.2.- Normativa general aplicable

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

3.- JUSTIFICACIÓN

4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

5.- CONSIDERACIONES FINALES

1.- PRELIMINAR

1.1.- Antecedentes

Se redacta la presente Modificación Puntual nº 69 del PGOU de Almería-Texto Refundido 98 en los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas: 4.13, 5.14, 5.17, 5.22, 5.36, 5.37, 5.38, 5.41, 5.48, 5.49, 5.52, 5.62, 5.67, 6.17, 6.28, 6.35, 6.36, 6.84, 6.90, 6.92, 6.93, 6.94, 6.95, 6.115, 7.2, 7.3, 11.2, 11.29, 11.53, 11.77, 11.89, 11.100, 11.111, 11.144, 11.158, 11.171, 11.175, 11.183 y 13.6.

- **Artículo 4.13.- *Licencias de Obras de Edificación***, incluido en el capítulo dedicado a las licencias urbanísticas del Título IV (Información Urbanística. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo).
- **Artículo 5.14.- *Programa de la Vivienda***, incluido en el capítulo dedicado al uso residencial del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.17.- *Accesos comunes a las Viviendas***, incluido en el capítulo dedicado al uso residencial del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.22.- *Servicios de Aseo***, incluido en el capítulo dedicado al uso industrial del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.36.- *Dimensiones***, incluido en el capítulo dedicado al uso comercial del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.37.- *Circulación Interior***, incluido en el capítulo dedicado al uso comercial del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.38.- *Escaleras***, incluido en el capítulo dedicado al uso comercial del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.41.- *Aseos***, incluido en el capítulo dedicado al uso comercial del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.48.- *Accesos Interiores***, incluido en el capítulo dedicado al uso de oficinas del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.49.- *Escaleras***, incluido en el capítulo dedicado al uso de oficinas del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.52.- *Aseos***, incluido en el capítulo dedicado al uso de oficinas del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.62.- *Plaza de Aparcamiento***, incluido en el capítulo dedicado al uso de Garaje del Título V (Normas Generales de los Usos).

- **Artículo 5.67.- Escaleras en los Garajes**, incluido en el capítulo dedicado al uso de garajes del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 6.17.- Separación a Linderos**, incluido en el capítulo dedicado a las condiciones de situación y forma de los edificios del Título VI (Normas Generales de Edificación).
- **Artículo 6.28.- Cómputo de la Superficie Edificada**, incluido en el capítulo dedicado a las condiciones de situación y forma de los edificios del Título VI (Normas Generales de Edificación).
- **Artículo 6.35.- Construcciones e Instalaciones por encima de la Altura Reguladora Máxima**, incluido dentro del capítulo destinado a las condiciones de situación y forma de los edificios en las Normas Generales de Edificación (Título VI).
- **Artículo 6.36.- Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura**, incluido dentro del capítulo destinado a las condiciones de situación y forma de los edificios en las Normas Generales de Edificación (Título VI).
- **Artículo 6.84.- Aparatos Elevadores**, incluido dentro del capítulo destinado a las condiciones de dotaciones y servicios de los edificios en las Normas Generales de Edificación (Título VI).
- **Artículo 6.90.- Puerta de Acceso**, incluido dentro del capítulo destinado a las condiciones de seguridad en los edificios en las Normas Generales de Edificación (Título VI).
- **Artículo 6.92.- Escaleras**, incluido dentro del capítulo destinado a las condiciones de seguridad en los edificios en las Normas Generales de Edificación (Título VI).
- **Artículo 6.93.- Rampas**, incluido dentro del capítulo destinado a las condiciones de seguridad en los edificios en las Normas Generales de Edificación (Título VI).
- **Artículo 6.94.- Supresión de Barreras Arquitectónicas**, incluido dentro del capítulo destinado a las condiciones de seguridad en los edificios en las Normas Generales de Edificación (Título VI).
- **Artículo 6.95.- Prevención de Incendios**, incluido dentro del capítulo destinado a las condiciones de seguridad en los edificios en las Normas Generales de Edificación (Título VI).
- **Artículo 6.115.- Instalaciones en la Fachada**, incluido dentro del capítulo destinado a las condiciones de estética en los edificios en las Normas Generales de Edificación (Título VI).
- **Artículo 7.2.- Ejecución de las Obras de Urbanización**, incluido dentro de las disposiciones generales de las Normas de Urbanización (Título VII)
- **Artículo 7.3.- Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones**, incluido dentro de las Normas de Urbanización (Título VII)
- **Artículo 11.2.- Alteración de las Condiciones Particulares y Compatibilidad de los Usos**, incluido en el capítulo de disposiciones preliminares a las Condiciones Particulares de las Zonas del Suelo Urbano (Título XI).
- **Artículo 11.29.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona Centro

Tradicional, CTR (Título XI)

- **Artículo 11.53.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona Centro Arrabales, CAR (Título XI)
- **Artículo 11.77.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona Centro Ensanche, CEN (Título XI)
- **Artículo 11.89.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona Centro Avda. Pablo Iglesias, CPI (Título XI)
- **Artículo 11.100.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona Centro Parcelación, CPA (Título XI)
- **Artículo 11.111.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona Centro Intensiva, CIN (Título XI)
- **Artículo 11.144.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona de Edificación en Manzana, M (Título XI)
- **Artículo 11.158.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona de Edificación Abierta, A (Título XI)
- **Artículo 11.171.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona de Edificación Suburbana, S (Título XI)
- **Artículo 11.175.- Condiciones Particulares de Uso**, incluido en el capítulo dedicado a las condiciones particulares de la zona de edificación Suburbana (Título XI).
- **Artículo 11.183.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona de Ciudad Jardín, CJ (Título XI)
- **Artículo 13.6.- Segregación de fincas**, incluido en el capítulo dedicado al ámbito y régimen jurídico del Suelo No Urbanizable (Título XIII).

1.2.- Normativa general aplicable

Con carácter básico:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en su redacción vigente.
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre).
- Plan General de Ordenación Urbana de Almería – Texto Refundido 98 aprobado definitivamente el 17-05-1999 (B.O.P.11-11-1999) y su Adaptación Parcial a la LOUA aprobada el 28-12-2018 (B.O.P.12-03-2019).

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Es objeto de esta modificación es adaptar lo regulado en los artículos indicados anteriormente a necesidades y circunstancias actuales, consecuencia en algunos casos de la necesidad de adaptación a exigencias técnicas y normativas actuales, en otros casos, para agilizar la ejecución del plan y en otros, para aclarar su redacción, evitando problemas para su interpretación.

3.- JUSTIFICACIÓN

3.1.- Artículo 4.13.- Licencias de Obras de Edificación

Se concreta de una forma más específica el alcance de la constatación de la documentación de un proyecto para la concesión de la correspondiente licencias de obras de edificación.

Además, se establece la condición de que el Ayuntamiento determinará en cada momento la documentación específica que han de tener los proyectos de edificación para los distintos tipos de obras.

Como antecedentes existentes en relación a la modificación de este art.4.13, el acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 23-12-2011 propuso modificarlo, lo cual se abordó en el documento de revisión del PGOU de Almería que estaba en tramitación (art 4.2.4) y que llegó a su aprobación provisional el 17-03-2015, pero no ha sido elevado para su aprobación definitiva.

3.2.- Artículo 5.14.- Programa de la Vivienda

Se propone que las viviendas dispongan al menos de un dormitorio principal o doble de 12 m² (igual exigencia que en la vivienda VPO) y se aclaran las condiciones superficiales y dimensionales mínimas de los dormitorios en las viviendas.

3.3.- Artículos 5.17, 5.67, 6.90, 6.92, 6.93, 6.94, 7.2 y 7.3

Estos artículos se modifican para adaptarlos a la terminología actual y al cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección contra incendios, seguridad y accesibilidad.

3.4.- Artículo 5.22.- Servicios de Aseo

Se establece una nuevo criterio para la dotación de aseos vinculado a las características del uso industrial.

3.5.- Artículo 5.36.- Dimensiones

Se realiza una redacción más exhaustiva para determinar los elementos que computan en el cálculo de la superficie útil de exposición y venta en el uso comercial.

3.6.- Artículos 5.37, 5.38, 5.48 y 5.49

Se propone establecer que los anchos mínimos de los distintos elementos (recorridos accesibles, escaleras y accesos interiores) para el uso comercio y oficinas sean los resultantes de aplicar la normativa vigente en materia de accesibilidad y seguridad en función del uso pormenorizado y de la actividad que se desarrolle.

3.7.- Artículo 5.41.- Aseos

Se establecen unos criterios más exhaustivos para determinar la dotación de aseos en el uso comercial al objeto de que no resulte una demanda desproporcionada.

3.8.- Artículo 5.52.- Aseos

Se establecen unos criterios más exhaustivos más exhaustiva para determinar la dotación de aseos al objeto de que no resulte una demanda desproporcionada.

3.9.- Artículo 5.62.- Plaza de Aparcamiento

Se propone incluir la definición de plaza de borde y aclarar que se deberá realizar un incremento

de 30 cm. por cada lateral longitudinal que tenga cerrado la plaza de garaje.

3.10.- Artículo 6.17.- Separación a Linderos

Se incluye un nuevo punto para aclarar que en los casos donde la ordenanza particular permita la ocupación de la totalidad del solar bajo rasante pero obligue al retranqueo sobre rasante, en esos casos la planta sótano no podrá sobresalir sobre la rasante.

3.11.- Artículo 6.28.- Cómputo de la Superficie Edificada

Se propone modificar el artículo con el objeto de aclarar y establecer un criterio uniforme para la aplicación del artículo 6.28.2 del Plan General, tanto para el cómputo de los elementos comunes de circulación y comunicación, como para los casos mixtos en los que haya conjuntamente espacios cerrados por tres, dos o un lado, para lo cual se adjunta esquemas gráficos y leyendas explicativas.

3.12.- Artículo 6.35.- Construcciones e Instalaciones por encima de la Altura Reguladora Máxima

Se aclara la redacción del apartado "d" para posibilitar los remates de cajas de escalera para el caso de viviendas individuales en edificios plurifamiliares en los casos de zonas de edificación abierta.

Además, se incluyen los antepechos de todos los cuerpos en la altura máxima y se incrementa ésta hasta los 4,50 m. para poder dar cabida a instalaciones (en edificios existentes o futuros) sobre el forjado de cubierta de áticos, cajas de escalera y ascensores).

3.13.- Artículo 6.36.- Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura

Se aclara que la distancia que puede volver la edificación con la altura mayor se mide desde la esquina que forman las dos alineaciones exteriores de la edificación o parcela.

3.14.- Artículo 6.84.- Aparatos Elevadores

Con objeto de favorecer la accesibilidad tanto en edificios existentes como en nueva edificación en parcelarios de pequeño tamaño en zona Centro, se permite la posibilidad de que el ascensor no tenga todos sus desembarques comunicados con zonas comunes de circulación. También se aclara que la exigencia de ascensor en función del desnivel entre plantas de un edificio incluye a las plantas bajo rasante.

3.15.- Artículo 6.92.- Escaleras

Dado que ha quedado derogada la ordenanza nº19 de las *Normas de Diseño de VPO* relativa a las condiciones que deben cumplir las escaleras en edificios de hasta cuatro plantas, se incluyen estas condiciones de forma similar pero estableciendo un margen de flexibilidad en sus dimensiones y diseño.

3.16.- Artículo 6.95.- Prevención de Incendios

Se aclara que la dotación obligatoria de instalación de columna seca es a partir de cuatro plantas sobre rasante.

3.17.- Artículo 6.115.- Instalaciones en la Fachada

Se incluye un nuevo apartado para favorecer la ocultación de las instalaciones situadas en las cubiertas así como la imagen integrada de estas soluciones de ocultación con las fachadas de los edificios.

3.18.- Artículo 11.2.- Alteración de las Condiciones Particulares y Compatibilidad de los Usos

Se incluye un nuevo apartado para posibilitar que el titular de una parcela en suelo urbano consolidado afectada por una rectificación de alineación pueda materializar toda la superficie edificable que le corresponde a la parcela íntegra en la parcela calificada como edificable, permitiendo para ello aumentar los parámetros de ocupación máxima y altura máxima establecidos en las condiciones particulares de zona.

Todo ello se propone al objeto de agilizar la gestión de los suelos urbanos consolidados afectados por pequeñas actuaciones urbanísticas de muy pequeña escala y escasa entidad para su fin último, que es la edificación de los mismos ajustándose a la ordenación urbanística establecida en el plan.

3.19.- Artículos 11.29, 11.53, 11.77, 11.89, 11.100, 11.111, 11.144, 11.158, 11.171, 11.175, 11.183.- Áticos

Estos artículos se modifican para adaptar el texto de todos ellos a la definición de planta ático según el artículo 6.38 de las mismas Normas Urbanísticas y en el que se indica que planta ático es la planta cuya fachada se retranquea respecto del plano de fachada del edificio.

3.20.- Artículo 11.175.- Condiciones Particulares de Uso

Se modifica el ancho mínimo de fachada para establecer las condiciones particulares de uso en la ordenanza Suburbana. En la redacción actual se considera una longitud de fachada superior a 8 metros para que el uso determinado sea el residencial en general, pues en caso contrario solamente se permite el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar. A la vista de las dimensiones del parcelario donde es de aplicación esta ordenanza, podría optarse por reducir el ancho mínimo a 6 metros. De este modo puede desarrollarse la vivienda plurifamiliar cuando el ancho de fachada de la parcela supera esta longitud, igual que ocurre en las ordenanzas de la zona centro.

3.21.- Artículo 13.6.- Segregación de fincas

Se suprime la prohibición de realizar transferencias de la propiedad de divisiones y segregaciones de suelos rústicos en el caso de que estas no se hayan llevado a cabo en virtud de partición de herencia. Se trata de una condición ajena a determinaciones de carácter urbanístico.

También se suprime la referencia a la innecesariedad de licencia de parcelación o segregación de fincas en suelo no urbanizable pues el *Decreto-Ley 2/2019 de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía*, ha modificado el art.66 de la LOUA y en su nueva redacción, entre otros aspectos, se ha suprimido la posibilidad de la declaración de innecesariedad de licencia urbanística para los actos de parcelación urbanística.

4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 4.13

Artículo 4.13.-Licencia de Obras de Edificación.

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

a. Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

- b. Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c. Disponer el solicitante de la licencia de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
- d. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- e. Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- f. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- g. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de la actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en los artículos siguientes en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas.

4. En caso de concesión de licencia con la aportación del proyecto básico, a la hora de aportar el Proyecto de Ejecución correspondiente, se incluirá además, un certificado visado del Técnico Redactor en el cual, bajo su responsabilidad, se indicará que dicho Proyecto no modifica los aspectos contenidos en el Proyecto Básico con el que se obtuvo licencia; en caso contrario, el certificado especificará detalladamente cuáles son las modificaciones efectuadas.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 4.13

Artículo 4.13.-Licencia de obras de edificación

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, *además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes y las normas urbanísticas en ellos contenidas, así como aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los ayuntamientos*, exige acreditar los requisitos siguientes:
 - a. Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente y, si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
 - b. Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
 - c. Disponer el solicitante de la licencia de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
 - d. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
 - e. Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como, en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por

- razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- f. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
 - g. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
2. No obstante lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de la actividad, si bien la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.
 3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica *que el Ayuntamiento establezca en cada momento*, en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas.
 4. En caso de concesión de licencia con la aportación del proyecto básico, junto al proyecto de ejecución correspondiente se incluirá un certificado visado del técnico redactor en el cual, bajo su responsabilidad, se indicará que dicho proyecto no modifica los aspectos contenidos en el proyecto básico con el que se obtuvo licencia; en caso contrario, el certificado especificará detalladamente cuáles son las modificaciones efectuadas.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 5.14

Artículo 5.14.-Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos. Así mismo se garantizará, en el interior de la vivienda o en la totalidad del edificio la posibilidad del tendido de ropa no visible desde lugares públicos y en espacio en contacto directo con exterior (bien en azoteas, bien en lavaderos con celosía, hueco sin carpintería, etc...).

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados en caso de componerse con una única pieza (con función de dormitorio más salón más cocina) más baño (este último aparte de los 25 m² útiles); en caso de ser con piezas separadas, la composición mínima será de salón cocina (mínimo 20 m²) más dormitorio (mínimo 6 m²) más baño. La superficie útil no será 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. Tres (3) apartamentos equivalen a dos (2) viviendas a efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijadas en las fichas de Planeamiento de Desarrollo.

3. Las piezas de las viviendas no acogidas a régimen de promoción pública o de protección oficial cumplirán las condiciones superficiales mínimas de este último o de la normativa que las suplire.

En las diferentes piezas se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo que será de: 3 m. en la estancia, 2,5 m. en el comedor, 1,60 m. en la cocina, 1,80 m. en los dormitorios sencillos, y 2,50 m. en el principal.

En los casos en que la cocina se incorpore al salón, al comedor o al salón-comedor, la distancia perpendicular del parámetro más profundo de la cocina respecto a fachada en la que se ubique el hueco de ventilación no será superior a 8 m; en esos casos la cocina tendrá comunicación permanente con la estancia a la que se incorpore con hueco abierto (sin carpintería) de al menos 2 m².

4. En el interior de la vivienda la dimensión libre mínima de pasillos y escaleras será de 0.85 m.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 5.14

Artículo 5.14.-Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, y un dormitorio *principal o doble de 12 m² útiles*. Así mismo se garantizará, en el interior de la vivienda o en la totalidad del edificio la posibilidad del tendido de ropa no visible desde lugares públicos y en espacio en contacto directo con exterior (bien en azoteas, bien en lavaderos con celosía, hueco sin carpintería, etc...).

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados en caso de componerse con una única pieza (con función de dormitorio más salón más cocina) más baño (este último aparte de los 25 m² útiles); en caso de ser con piezas separadas, la composición mínima será de salón cocina (mínimo 20 m²) más dormitorio (mínimo 12 m²) más baño. La superficie útil no será superior a los sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Tres (3) apartamentos equivalen a dos (2) viviendas a efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijadas en las fichas de Planeamiento de Desarrollo.

3. Las piezas de las viviendas no acogidas a régimen de promoción pública o de protección oficial cumplirán las condiciones superficiales mínimas de este último o de la normativa que las suplire.

En las diferentes piezas se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo que será de: 3 m. en la estancia, 2,50 m. en el comedor, 1,60 m. en la cocina, *2,50 m. en el dormitorio principal o doble y 1,80 m. en los dormitorios sencillos*.

En los casos en que la cocina se incorpore al salón, al comedor o al salón-comedor, la distancia perpendicular del parámetro más profundo de la cocina respecto a fachada en la que se ubique el hueco de ventilación no será superior a 8 m; en esos casos la cocina tendrá comunicación permanente con la estancia a la que se incorpore con hueco abierto (sin carpintería) de al menos 2 m².

4. En el interior de la vivienda la dimensión libre mínima de pasillos y escaleras será de 0.85 m.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 5.17

Artículo 5.17.- Accesos Comunes a las Viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones de la NBE-CPI y al Decreto sobre las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 5.17

Artículo 5.17.- Accesos Comunes a las Viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones *establecidas por la normativa vigente aplicable en materia de seguridad de contra incendios, de seguridad de utilización y de accesibilidad*.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 5.22

Artículo 5.22.- Servicios de Aseo.

Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 5.22

Artículo 5.22.- Servicios de Aseo.

1. *Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales contarán con aseo provisto al menos de inodoro y lavabo, debiendo contar con ducha cuando las características de la actividad lo requiera.*
2. *Dispondrán de un aseo independiente para cada sexo por cada veinte (20) trabajadores o fracción.*
3. *En locales que alberguen no más de diez (10) trabajadores, no será obligatorio contar con aseos independientes para cada sexo.*

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 5.36

Artículo 5.36.- Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 5.36

Artículo 5.36.- Superficie útil de exposición y venta al público.

1. *La superficie útil de exposición y venta al público es la superficie útil total, cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual o periódico, a la que puedan acceder los consumidores para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta de acceso al establecimiento y no se incluirá en el mismo la superficie ocupada por el mobiliario fijo inherente a la propia actividad.*
2. *Para calcular esta superficie no se considerarán los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial, a aseos públicos o privados, duchas, vestuarios, etc. En los establecimientos de jardinería no computará la superficie destinada a la producción de plantas para su venta posterior en viveros.*
3. *Se excluirá del cálculo de esta superficie la destinada a otros usos pormenorizados del uso*

- terciario ubicadas dentro del espacio o edificio destinado a uso pormenorizado comercio.*
4. *En las agrupaciones de locales comerciales se excluirá del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.*
 5. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 5.37

Artículo 5.37.- Circulación Interior.

1. En los locales comerciales de la categoría a), definida en el artículo 5.29 apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos, que garantizarán el acceso a las zonas comunes de las personas con movilidad reducida.
2. En los locales de las categorías b) y c), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 5.37

Artículo 5.37.- Circulación Interior.

1. En los locales comerciales de la categoría a), definida en el artículo 5.29 apartado 2, todos los recorridos accesibles tendrán *el ancho mínimo que establezca la normativa vigente en materia de accesibilidad y seguridad*; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos, que garantizarán el acceso a las zonas comunes de las personas con movilidad reducida.
2. En los locales de las categorías b) y c), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 5.38

Artículo 5.38.- Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 5.38

Artículo 5.38.- Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con *el ancho mínimo que establezca la normativa vigente en materia de accesibilidad y seguridad*. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 5.41

Artículo 5.41.- Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados útiles, un retrete y un lavabo, a partir de cien (100) metros cuadrados útiles dispondrán como mínimo de dos retretes y dos lavabos separados por sexos, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo.

Los locales que se destinen a bares, cafeterías, restaurantes y similares, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, separados para cada sexo. No obstante, cuando su superficie útil total sea inferior a cincuenta (50) metros cuadrados útiles podrán disponer de un solo aseo para ambos sexos compuesto por un retrete y un lavabo, con vestíbulo o espacio de aislamiento, debiendo cumplir la normativa en materia de accesibilidad.

A los efectos de computar la superficie útil total, se excluye la superficie ocupada por los espacios destinados a exclusivamente almacén, a aseos públicos o privados, vestuarios y cuartos de instalaciones.

2. En todo caso, los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el artículo 5.29 apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones de accesibilidad establecidas al respecto en la normativa vigente.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 5.41

Artículo 5.41.- Aseos.

1. *Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de locales, para lo cual dispondrán de vestíbulo o espacio de aislamiento.*
2. *Para el cálculo de la dotación de aseos se establece que la superficie útil total será la suma de:*
 - a) *La superficie útil de exposición y venta al público del uso comercial definida en el artículo 5.36*
 - b) *La superficie útil del uso oficinas incluidas junto al anterior uso comercial.*
 - c) *En establecimientos de hostelería se excluye la superficie ocupada por almacén, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones.*
3. *Los establecimientos comerciales dispondrán como mínimo de la dotación de aseos siguiente, según superficie útil total:*
 - a) *Hasta cien (100) metros cuadrados útiles, un retrete y un lavabo*
 - b) *Por cada doscientos (200) metros cuadrados útiles adicionales se aumentará un retrete y un lavabo por cada sexo, en aseos separados.*
 - c) *Para superficies útiles totales entre de 700 m² y 2.500m² se incrementará la dotación de retretes y lavabos de cada aseo con un retrete y un lavabo más por cada incremento de 500 m².*
 - d) *Para superficies mayores de 2.500m², se incrementará la dotación de retretes y lavabos de cada aseo con un retrete y un lavabo más por cada incremento de 1.000 m².*
4. *A partir de 500 m² de superficie útil destinada a ventas, será obligatorio disponer de aseos para el público.*
5. *Específicamente, los establecimientos de hostelería dispondrán como mínimo de la siguiente dotación de aseos, según la superficie útil total:*
 - a) *Hasta cincuenta (50) metros cuadrados útiles: un retrete y un lavabo*
 - b) *Hasta cien (100) metros cuadrados útiles: un retrete y un lavabo por cada sexo, en aseos separados.*
 - c) *Por cada doscientos (200) metros cuadrados útiles adicionales se aumentará un*

retrete y un lavabo por cada sexo, en aseos separados.

6. *En establecimientos con una proporción elevada de sala de ventas no ocupada por personas, tales como venta al por menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria de envergadura y muebles, se establecen las siguientes condiciones especiales:*
 - a) *Si la superficie útil total $St < 200 \text{ m}^2$, un solo aseo para ambos sexos compuesto por un retrete y un lavabo.*
 - b) *Si la superficie útil total $200 \text{ m}^2 \leq St < 400 \text{ m}^2$, un aseo diferente para cada sexo compuesto (cada aseo) por un retrete y un lavabo.*
 - c) *Para superficies útiles totales mayores de 400 m^2 se procederá de igual forma, incrementado la dotación de retretes y lavabos de cada aseo con un retrete y un lavabo más por cada incremento de 500 m^2 .*
7. *Los aseos de las agrupaciones comerciales y de las grandes superficies minoristas podrán centralizarse por módulos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes.*

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 5.48

Artículo 5.48.- Accesos Interiores.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.
2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 5.48

Artículo 5.48.- Accesos Interiores.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán *el ancho mínimo que establezca la normativa vigente en materia de accesibilidad y seguridad.*
2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 5.49

Artículo 5.49.- Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

La anchura libre mínima será de ciento veinte (120) cm., la dimensión de la huella no será inferior a veintisiete (27) cm. de proyección y la de la contrahuella no será superior a dieciocho y medio (18,5) cm.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 5.49

Artículo 5.49.- Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

La anchura libre mínima será *la que establezca la normativa vigente en materia de accesibilidad y*

seguridad, la dimensión de la huella no será inferior a veintisiete (27) cm. de proyección y la de la contrahuella no será superior a dieciocho y medio (18,5) cm.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 5.52

Artículo 5.52.- Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados útiles, un retrete y un lavabo, a partir de cien (100) metros cuadrados útiles dispondrán como mínimo de dos retretes y dos lavabos separados por sexos, por cada doscientos (200) metros cuadrados útiles adicionales se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones de accesibilidad establecidas al respecto en la normativa vigente.

A los efectos de computar la superficie útil total, se excluye la superficie ocupada por los espacios destinados a exclusivamente almacén, a aseos públicos o privados, vestuarios y cuartos de instalaciones.

Será obligatorio realizar la dotación citada anteriormente cuando se tramite el correspondiente expediente de apertura para cada uso específico de oficina.

2. Cuando exista mas de un retrete, estos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 5.52

Artículo 5.52.- Aseos.

1. *Para el cálculo de la dotación de aseos se establece que la superficie total será la superficie útil total de las dependencias destinadas a oficinas y usos administrativos, excluyéndose los archivos, almacenes, cuartos de maquinaria e instalaciones, aseos, vestuarios, etc.*
2. *Los espacios destinados a uso oficinas dispondrán como mínimo de la siguiente dotación de aseos:*
 - a) *Si la superficie total $St < 100 \text{ m}^2$, un solo aseo para ambos sexos compuesto por un retrete y un lavabo.*
 - b) *Si la superficie total $100 \text{ m}^2 \leq St < 300 \text{ m}^2$, un aseo diferente para cada sexo compuesto (cada aseo) por un retrete y un lavabo.*
 - c) *Si la superficie total $300 \text{ m}^2 \leq St < 500 \text{ m}^2$, un aseo diferente para cada sexo compuesto (cada aseo) por dos retretes y dos lavabos.*
 - d) *Si la superficie total $500 \text{ m}^2 \leq St < 700 \text{ m}^2$, un aseo diferente para cada sexo compuesto (cada aseo) por tres retretes y tres lavabos.*
 - e) *Para superficies totales mayores de 700 m^2 se procederá de igual forma, incrementado la dotación de retretes y lavabos de cada aseo con un retrete y un lavabo más por cada incremento de 200 m^2 .*
3. *Cuando en un aseo exista más de un retrete, éste no podrá comunicar directamente con el resto del local o locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.*
4. *En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán los aseos agruparse en módulos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie útil total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.*
5. *En el caso de oficinas con acceso de público, deberá disponerse un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.*

6. *Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de oficinas, por el correspondiente vestíbulo de independencia.*

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 5.62

Artículo 5.62.- Plaza de Aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las dimensiones de la tabla anexa, incluso sobreamanchos en plazas de borde, y excepto para las situadas en viviendas unifamiliares que se registrarán por las ordenanzas de las viviendas de protección oficial.
2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
3. En todos los aparcamientos se destinará, al menos, el diez por ciento (10%) de sus plazas para automóviles grandes y el resto para ligeros.
4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.

TIPO DE APARCAMIENTO	ANCHO LIBRE DEL VIAL (Cm)	AUTOMOVILES GRANDES		AUTOMOVILES LIGEROS	
		LONGITUD (Cm)	LATITUD (Cm)	LONGITUD (Cm)	LATITUD (Cm)
EN LINEA	250	550	250	500	225
	300	525	225	475	200
EN ESPINA DE 30° (1 lado)	300	500	250	450	220
EN ESPINA DE 30° (2 lados)	360	500	250	450	220
EN ESPINA DE 45° (1 lado)	320	500	250	450	220
EN ESPINA DE 45° (2 lado)	425	500	250	450	220
EN ESPINA DE 60° (1 lado)	375	500	250	450	220
EN ESPINA DE 60° (2 lado)	450	500	250	450	220
EN BATERIA	450	500	300	450	270
	500	500	250	450	225

(*): *En plazas de borde, y para aparcamiento en batería se añadirá un sobreamancho de 30 cm.*

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 5.62

Artículo 5.62.- Plaza de Aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las dimensiones de la tabla anexa, incluso sobreamanchos en plazas de borde, y excepto para las situadas en viviendas unifamiliares que se registrarán por las ordenanzas de las viviendas de protección oficial.
2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
3. En todos los aparcamientos se destinará, al menos, el diez por ciento (10%) de sus plazas para automóviles grandes y el resto para ligeros.
4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.

TIPO DE APARCAMIENTO	ANCHO LIBRE DEL VIAL (Cm)	AUTOMOVILES GRANDES		AUTOMOVILES LIGEROS	
		LONGITUD (Cm)	LATITUD (Cm)	LONGITUD (Cm)	LATITUD (Cm)
EN LINEA	250	550	250	500	225
	300	525	225	475	200
EN ESPINA DE 30° (1 lado)	300	500	250	450	220
EN ESPINA DE 30° (2 lados)	360	500	250	450	220
EN ESPINA DE 45° (1 lado)	320	500	250	450	220
EN ESPINA DE 45° (2 lado)	425	500	250	450	220
EN ESPINA DE 60° (1 lado)	375	500	250	450	220
EN ESPINA DE 60° (2 lado)	450	500	250	450	220
EN BATERIA	450	500	300	450	270
	500	500	250	450	225

(*): En plazas de borde (toda aquella que tenga cerrado uno o los dos límites longitudinales laterales) y para aparcamiento en batería, se añadirá un sobreancho de 30 cm por cada lateral cerrado (se considera cerrado cuando en él exista cualquier paramento tal como muro, tabique, mampara, etc.).

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 5.67

Artículo 5.67.- Escaleras en los Garajes.

La dimensión del ancho mínimo de las escaleras de los garajes se obtendrá mediante la aplicación de las normas de evacuación de la CPI vigente en cada momento.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 5.67

Artículo 5.67.- Escaleras en los Garajes.

La dimensión del ancho mínimo de las escaleras de los garajes se obtendrá mediante la aplicación de las *condiciones establecidas en la normativa vigente aplicable en materia de seguridad contra incendios, de seguridad de utilización y de accesibilidad.*

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 6.17

Artículo 6.17.- Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.
3. 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 piscinas descubiertas, patios ingleses, o la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 6.17

Artículo 6.17.- Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

3. 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 piscinas descubiertas, patios ingleses, o la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos.

4. Cuando la ordenanza particular de zona no obligue al retranqueo bajo rasante pero sí lo haga sobre rasante, la planta sótano no podrá superar la cota de rasante en la zona de retranqueo obligatorio sobre rasante.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 6.28

Artículo 6.28.- Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1.- No computarán como superficies edificadas las siguientes:

1.1.- Las construcciones bajo rasante.

1.2.- Los “pasajes totalmente diáfanos de acceso a viales públicos o a espacios libres públicos”, entendiéndose como tales los espacios libres, diáfanos y cubiertos, sitios en planta baja, y que están abiertos a vial, plaza o espacio libre públicos en dos lados opuestos o de inicio y fin en el caso de que tengan formas irregulares, en ángulo, curvas, etc.; dichos espacios no pueden ser en ningún caso objeto de cerramiento posterior y han de ser de uso público, no pudiendo destinarse a otra actividad más que las de tránsito peatonal y estancia, no admitiendo ningún otro uso, ni siquiera el de aparcamiento; han de cumplir la normativa de accesibilidad vigente en cada momento y en ellos, únicamente, pueden situarse los elementos estructurales necesarios, así como los que se requieran para posibilitar dicha accesibilidad.

1.3.- Los patios interiores de parcela, aunque estén cerrados en todo su perímetro, que no estén cubiertos o que lo estén con cubiertas que cumplan las condiciones del artículo 6.54.

1.4.- Los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, y siempre y cuando cumpla los límites de altura e inclinación establecidos en el artículo 6.35.

1.5.- Las plantas bajas porticadas diáfanas, salvo las porciones cerradas que hubiera en ellas, siempre y cuando la parte diáfana no computable sea de uso comunitario y no se destine a otra actividad más que las de tránsito peatonal y estancia, no admitiendo ninguna otra, ni siquiera la de aparcamiento; en cualquier caso, en las mismas podrán situarse los elementos estructurales necesarios, así como los que, en su caso, se requieran por normativa de accesibilidad.

1.6.- Las plantas técnicas en las que se sitúen las instalaciones necesarias para su buen funcionamiento, en aquellos edificios en los que, justificadamente y por su complejidad técnica, se hayan de disponer las mismas; dichas plantas han de tener una altura libre de al menos dos (2) metros.

1.7.- En las plantas bajas, en cualquier frente o, en su caso, en espacio interno de parcela sito en la zona de retranqueo a colindantes, no computará la superficie de

los espacios libres que queden cubiertos como consecuencia de la realización sobre ellos de cualquier tipo de cuerpos salientes o volados.

2.- Cómputo de espacios abiertos, totalmente o en parte, en cualquier planta, tal como porches, terrazas, galerías, lavaderos y similares: A excepción de los casos específicos contemplados en el epígrafe 1 y sus apartados, en todos los espacios abiertos de una edificación, tales como porches, espacios diáfanos, terrazas, lavaderos, tendedores, galerías, etc..., la superficie edificada computará de la siguiente forma:

2.1.- Computará al cien por cien (100%) si los referidos espacios están cubiertos y cerrados por tres lados (*).

2.2.- Computará al cincuenta por cien (50%) si los referidos espacios están cubiertos y cerrados por dos lados (*).

2.3.- En el caso de espacios cubiertos y cerrados sólo por un lado (*) no computará edificabilidad la franja comprendida entre el lado cerrado y una línea paralela al mismo, trazada a una distancia de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m.) medidos ortogonalmente a dicho lado; el resto del espacio computará al cincuenta por cien (50%).

2.4.- No computará en el caso de espacios no cubiertos, o cubiertos con una altura libre igual o superior a dos plantas.

2.5.- En los casos de espacios de formas claramente irregulares o curvas y similares se procederá por asimilación.

() Si en un lado hay un paramento, se entiende que no es cerrado cuando dicho paramento se dispone, como máximo, con elementos macizos de altura máxima uno con veinte centímetros (1,20 m.) en la parte inferior y diáfanos en la parte superior hasta una altura máxima total de dos metros (2,00 m.) o, en su caso, diáfanos en su totalidad, también hasta una altura máxima de dos metros (2,00 m.); son elementos diáfanos los de tipo transparente o translúcido, tal como cristal, metacrilatos, etc., o las celosías y similares de diversos tipos.*

3.- Cómputo del resto de espacios, construcciones y elementos: Todo lo no contemplado específicamente en el resto de epígrafes computará al cien por cien (100%).

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 6.28

Artículo 6.28.- Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1.- No computarán como superficies edificadas las siguientes:

1.1.- Las construcciones bajo rasante.

1.2.- Los "pasajes totalmente diáfanos de acceso a viales públicos o a espacios libres públicos", entendiéndose como tales los espacios libres, diáfanos y cubiertos, sitios en planta baja, y que están abiertos a vial, plaza o espacio libre públicos en dos lados opuestos o de inicio y fin en el caso de que tengan formas irregulares, en ángulo, curvas, etc.; dichos espacios no pueden ser en ningún caso objeto de cerramiento posterior y han de ser de uso público, no pudiendo destinarse a otra actividad más que las de tránsito peatonal y estancia, no admitiendo ningún otro uso, ni siquiera el de aparcamiento; han de cumplir la normativa de accesibilidad vigente en cada momento y en ellos, únicamente, pueden situarse los elementos estructurales necesarios, así como los que se requieran para posibilitar dicha accesibilidad.

1.3.- Los patios interiores de parcela, aunque estén cerrados en todo su perímetro, que no estén cubiertos o que lo estén con cubiertas que cumplan las condiciones del artículo 6.54.

1.4.- Los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo cubierta inclinada,

si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, y siempre y cuando cumpla los límites de altura e inclinación establecidos en el artículo 6.35.

1.5.- Las plantas bajas porticadas diáfanas, salvo las porciones cerradas que hubiera en ellas, siempre y cuando la parte diáfana no computable sea de uso comunitario y no se destine a otra actividad más que las de tránsito peatonal y estancia, no admitiendo ninguna otra, ni siquiera la de aparcamiento; en cualquier caso, en las mismas podrán situarse los elementos estructurales necesarios, así como los que, en su caso, se requieran por normativa de accesibilidad.

1.6.- Las plantas técnicas en las que se sitúen las instalaciones necesarias para su buen funcionamiento, en aquellos edificios en los que, justificadamente y por su complejidad técnica, se hayan de disponer las mismas; dichas plantas han de tener una altura libre de al menos dos (2) metros.

1.7.- En las plantas bajas, en cualquier frente o, en su caso, en espacio interno de parcela sito en la zona de retranqueo a colindantes, no computará la superficie de los espacios libres que queden cubiertos como consecuencia de la realización sobre ellos de cualquier tipo de cuerpos salientes o volados.

2.- Cómputo de espacios abiertos, totalmente o en parte, en cualquier planta, tal como porches, terrazas, lavaderos y similares: A excepción de los casos específicos contemplados en el epígrafe 1 y sus apartados *así como los elementos comunes de circulación y comunicación*, en todos los espacios abiertos de una edificación, tales como porches, espacios diáfanos, terrazas, lavaderos, tenderos, etc..., la superficie edificada computará de la siguiente forma:

2.1.- Computará al cien por cien (100%) si los referidos espacios están cubiertos y cerrados por tres lados (*).

2.2.- Computará al cincuenta por cien (50%) si los referidos espacios están cubiertos y cerrados por dos lados (*).

2.3.- En el caso de espacios cubiertos cerrados sólo por un lado (*) no computará edificabilidad la franja comprendida entre el lado cerrado y una línea paralela al mismo, trazada a una distancia de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m.) medidos ortogonalmente a dicho lado; el resto del espacio computará al cincuenta por cien (50%). *También computarán al 50% los espacios cubiertos y no cerrados.*

2.4.- No computará en el caso de espacios no cubiertos, o cubiertos con una altura libre igual o superior a dos plantas.

2.5.- En los casos de espacios de formas claramente irregulares o curvas y similares se procederá por asimilación.

() Si en un lado hay un paramento, se entiende que no es cerrado cuando dicho paramento se dispone, como máximo, con elementos macizos de altura máxima uno con veinte centímetros (1,20 m.) en la parte inferior y diáfanos en la parte superior hasta una altura máxima total de dos metros (2,00 m.) o, en su caso, diáfanos en su totalidad, también hasta una altura máxima de dos metros (2,00 m.); son elementos diáfanos los de tipo transparente o translúcido, tal como cristal, metacrilatos, etc., o las celosías y similares de diversos tipos.*

3.- Cómputo del resto de espacios, construcciones y elementos: Todo lo no contemplado específicamente en el resto de epígrafes computará al cien por cien (100%).

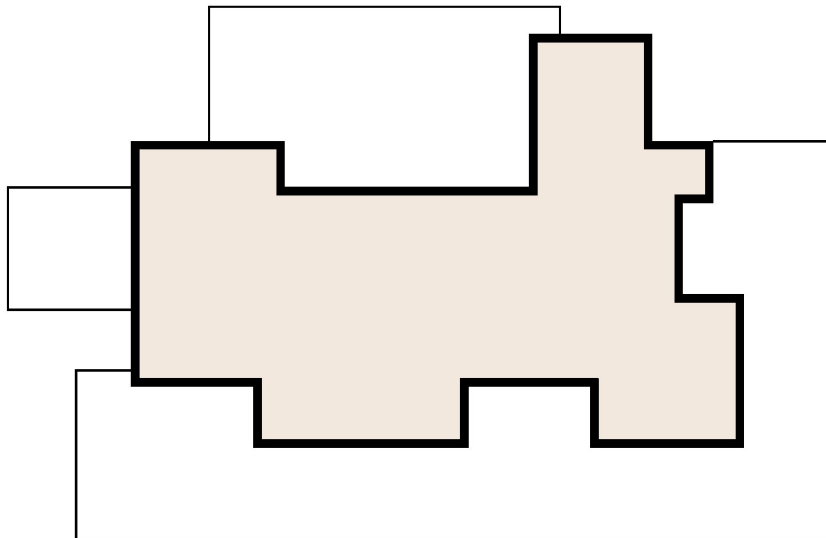


Figura A

- Perímetro de la parte cerrada de la edificación y que está cubierta.
- Perímetro de la parte abierta de la edificación y que está cubierta (terrazas y similares, volados o no).

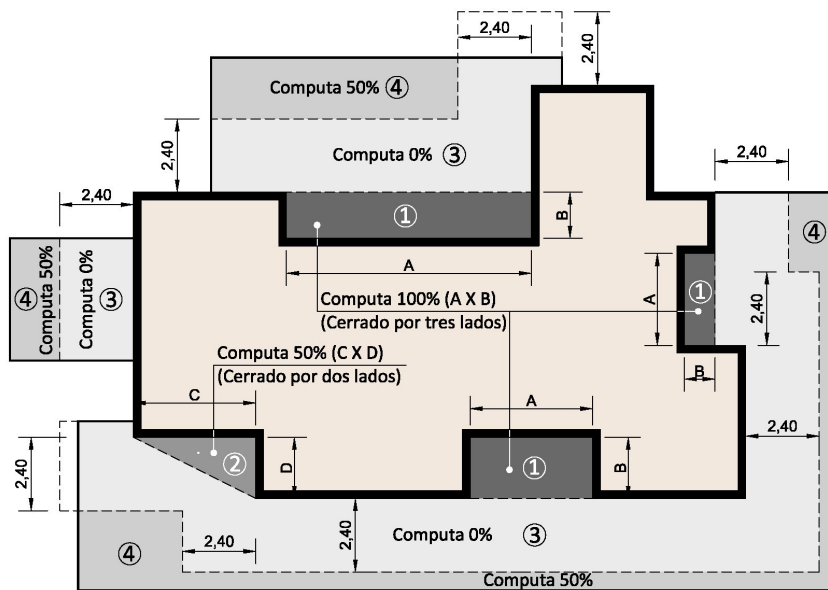


Figura B

- ① Partes que están abiertas, cubiertas y cerradas por tres lados (computan al 100%, según se indica en el gráfico).
- ② Zonas que indican el espacio computable en las partes que están abiertas, cubiertas y cerradas por dos lados (computan al 50% de la superficie del rectángulo conformado por dichos dos lados y sus paralelos, según se indica en el gráfico).
- ③ Zonas que indican el espacio no computable en las partes que están abiertas, cubiertas y cerradas por un lado (computan al 0%, según se indica en el gráfico).
En los casos mixtos, para cuadrarlo con el resto, este espacio se delimita por la envolvente trazada a 2,40 metros de distancia respecto al perímetro definido por la parte cerrada de la edificación y por las líneas que delimitan las zonas de las partes que están abiertas, cubiertas y cerradas por tres lados, según se indica en el gráfico.
- ④ El resto, partes exteriores que están abiertas y cubiertas, delimitadas exteriormente por la línea continua fina (perímetro exterior) e interiormente por la envolvente definida en el apartado anterior, computan al 50%, según se indica en el gráfico).

Notas:

- 1.- En los casos de formas irregulares, curvas u otros se procederá por asimilación.
- 2.- En los casos en los que mediante actuaciones posteriores se modifiquen las circunstancias, los cálculos se habrán de adaptar a la nueva situación empleando los criterios indicados y, en su caso, incrementar según corresponda.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 6.35

Artículo 6.35.- 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 a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. La cámara interior de la cubierta inclinada no podrá superar la altura libre de 2 m. en el punto de altura máxima. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

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, así como elementos diáfanos para ocultación de maquinaria en edificios en que esté justificado.

c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d. Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, armarios o cuartos de telecomunicación, telefonía móvil (éstas, reguladas específicamente en el apartado "g"), antenas necesarias, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar una altura de 3,5 m. (excepción hecha de las antenas propiamente dichas, que tendrán la altura necesaria), y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. Los remates de cajas de escaleras, ascensores y cuartos o armarios de telecomunicación tendrán como máximo las dimensiones estrictas de su uso; los cuartos de depósitos e instalaciones no podrán sobrepasar la dimensión de 12 m². Útiles (salvo casos debidamente justificados por las características especiales del edificio al que sirven).

e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f. Los áticos donde estén permitidos.

g. Las estaciones de telefonía móvil digital consistentes en las correspondientes antenas y casetas, que tendrán las dimensiones estrictas para la instalación, no permitiéndose éstas en las zonas internas al área central.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 6.35

Artículo 6.35.- 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 a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. La cámara interior de la cubierta inclinada no podrá superar la altura libre de 2 m. en el punto de altura máxima. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

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, así como elementos diáfanos para ocultación de maquinaria en edificios en que esté justificado.

c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d. Los *antepechos de remate* de las cajas de escaleras (*en viviendas unifamiliares*), *remates de cajas de escalera comunitarias y de viviendas individuales (en edificios plurifamiliares situados en zonas de edificación abierta)*, patios, ascensores, los armarios o cuartos de telecomunicación, telefonía móvil (éstas, reguladas específicamente en el apartado “g”), antenas necesarias, depósitos y otras instalaciones, no podrán sobrepasar una altura de **4,50** m. (excepción hecha de las antenas propiamente dichas, que tendrán la altura necesaria), y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. Los remates de cajas de escaleras, ascensores y cuartos o armarios de telecomunicación tendrán como máximo las dimensiones estrictas de su uso; los cuartos de depósitos e instalaciones no podrán sobrepasar la dimensión de 12 m². Útiles (salvo casos debidamente justificados por las características especiales del edificio al que sirven).

e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f. Los áticos donde estén permitidos.

g. Las estaciones de telefonía móvil digital consistentes en las correspondientes antenas y casetas, que tendrán las dimensiones estrictas para la instalación, no permitiéndose éstas en las zonas internas al área central.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 6.36

Artículo 6.36.- Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

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

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

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

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

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al doble de la anchura de la calle menor, no pudiendo en ningún caso superar la mitad geométrica de la manzana, y además cumpliendo lo siguiente: El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras vistas en ninguna planta, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al

menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación, debiendo igualarse en dicho tramo con la altura reguladora de la calle en que sea menor, o en su caso, con la asignada al solar o edificio colindante; en este tramo y en la parte posterior a partir de los 3 primeros metros se estará al artículo 6.120 (y 11.18 en zona centro); El paramento medianero que se origine se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales. También por motivos de composición arquitectónica el Ayuntamiento podrá admitir pequeñas variaciones sobre la bisectriz que formen las calles (trasladando volúmenes de un lado a otro de la misma) siempre y cuando los mismos queden compensados y no se rebase la edificabilidad del solar.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chafalán.

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

b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chafalán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

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

1.5. Edificios con frente a plaza.

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

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

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

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.2.b) de este artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la línea virtual que une las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique. La cara superior del forjado de piso de la planta baja podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a dicha línea virtual. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 6.36

Artículo 6.36.- Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

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

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

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

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

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al doble de la anchura de la calle menor (*medido desde la esquina de las alineaciones exteriores*), no pudiendo en ningún caso superar la mitad geométrica de la manzana, y además cumpliendo lo siguiente: El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras vistas en ninguna planta, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación, debiendo igualarse en dicho tramo con la altura reguladora de la calle en que sea menor, o en su caso, con la asignada al solar o edificio colindante; en este tramo y en la parte posterior a partir de los 3 primeros metros se estará al artículo 6.120 (y 11.18 en zona centro); El paramento medianero que se origine se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales. También por motivos de composición arquitectónica el Ayuntamiento podrá admitir pequeñas variaciones sobre la bisectriz que formen las calles (trasladando volúmenes de un lado a otro de la misma) siempre y cuando los mismos queden compensados y no se rebase la edificabilidad del solar.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

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

b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

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

1.5. Edificios con frente a plaza.

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

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

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

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.2.b) de este artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la línea virtual que une las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique. La cara superior del forjado de piso de la planta baja podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a dicha línea virtual. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 6.84

Artículo 6.84.- Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075)centímetros, entre cotas de piso dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9. Los montacoches en todo caso serán de cabina cerrada.

10. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 6.84

Artículo 6.84.- Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio en cuyo interior *(incluidas las plantas bajo rasante)* deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075)centímetros, entre cotas de piso dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. *En edificios existentes y en nuevos edificios en la zona Centro (con superficie de parcela inferior a 200 m²), se permitirá la instalación de ascensor que no tenga comunicación directa a través de zonas comunes de circulación en todas las plantas siempre que se cumplan las condiciones de seguridad exigibles por la normativa vigente y que disponga de un sistema que lleve al ascensor en condiciones de seguridad a un desembarque con comunicación directa con una zona común en caso de fallo del sistema o de interrupción del suministro de energía.*

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9. Los montacoches en todo caso serán de cabina cerrada.

10. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 6.90

Artículo 6.90.- Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán la NBE-CPI y el Decreto sobre las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 6.90

Artículo 6.90.- Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán *con la normativa vigente aplicación en materia de seguridad contra incendios, seguridad de utilización y accesibilidad.*

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 6.92

Artículo 6.92.- Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras se dimensionará según lo previsto en el NBE-CPI de aplicación y el Decreto 72/1.992 de 5 de Mayo, sobre las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía. Todo ello, sin perjuicio de las mayores limitaciones contenidas en la normativa de uso a que se destine el edificio.

2. El rellano de las escaleras tendrán un ancho igual o superior al del tramo. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tramo estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios, en todo caso, la huella no será inferior a veintisiete (27) cm. en proyección horizontal, la contrahuella no será superior a dieciocho y medio (18,5) cm. y el número de peldaños sin meseta no podrá superar los dieciséis (16). Se entenderán que cumplen estas condiciones las soluciones suficientes avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado, siendo como mínimo de 2,2 m. Libres. Se exceptúan las viviendas unifamiliares, en las que el ancho de los tramos será como mínimo de 85 cm.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape cuando así lo exija la norma vigente contra incendios.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras. Sus dimensiones y condiciones técnicas responderán a las exigibles para la Viviendas de Protección Oficial.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 6.92

Artículo 6.92.- Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras se dimensionará según lo previsto en *la normativa vigente aplicable en materia de seguridad contra incendios, de seguridad de utilización y de accesibilidad.* Todo ello, sin perjuicio de las mayores limitaciones contenidas en la normativa de uso a que se destine el edificio.

2. El rellano de las escaleras tendrán un ancho igual o superior al del tramo. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tramo estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios, en todo caso, la huella no será inferior a veintisiete (27) cm. en proyección horizontal, la contrahuella no será superior a dieciocho y medio (18,5) cm. y el número de peldaños sin meseta no podrá superar los dieciséis (16). Se entenderán que cumplen estas condiciones las soluciones suficientes avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá

el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado, siendo como mínimo de 2,2 m. Libres. Se exceptúan las viviendas unifamiliares, en las que el ancho de los tramos será como mínimo de 85 cm.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape cuando así lo exija la norma vigente *de seguridad* contra incendios.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, *se permitirán escaleras con iluminación cenital y ventilación por medio de lucernarios que tengan una superficie mínima de iluminación en planta igual dos tercios de la superficie de la caja de escalera y que tengan una superficie permanente de ventilación igual a un metro cuadrado. En este caso, la escalera dispondrá de un hueco en contacto con ella que quedará libre en toda su altura y tendrá una superficie mínima de 1,20 m² y un ancho mínimo de 0,85 m.*

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 6.93

Artículo 6.93.- Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%), salvo que su desarrollo sea menor que tres (3) metros, en cuyo caso podrá llegar al doce (12%) por ciento.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 6.93

Artículo 6.93.- Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán *las condiciones que establezca la normativa vigente aplicable en materia de accesibilidad.*

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 6.94

Artículo 6.94.- Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En todas las edificaciones será de aplicación el RD. 556/1.989 y el D. 72/1.992.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 6.94

Artículo 6.94.- *Accesibilidad.*

En todas las edificaciones será de aplicación *la normativa vigente aplicable en materia de accesibilidad.*

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 6.95

Artículo 6.95.- Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.
3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.
5. Será obligatoria la instalación de columna seca a partir de cuatro (4) plantas o catorce (14) metros de altura.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 6.95

Artículo 6.95.- Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establece *el Código Técnico de la Edificación*, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.
2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.
3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.
5. Será obligatoria la instalación de columna seca a partir de cuatro (4) plantas (*sobre rasante*) o catorce (14) metros de altura.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 6.115

Artículo 6.115.- Instalaciones en la Fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá instalarse en el exterior de las fachadas de locales y edificaciones ni perjudicar la estética de las mismas, permitiéndose únicamente la instalación de rejillas en fachadas para la impulsión o extracción del aire ventilado o climatizado del local o inmueble.
2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
3. Las rejillas de los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de trescientos (300) centímetros desde la rasante de la acera y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público, excepto cuando sea técnicamente inviable y debidamente justificado, en cuyo caso, se colocará a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 6.115

Artículo 6.115.- Instalaciones en la Fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá instalarse en el exterior de las fachadas de locales y edificaciones ni perjudicar la estética de las mismas, permitiéndose únicamente la instalación de rejillas en fachadas para la

impulsión o extracción del aire ventilado o climatizado del local o inmueble.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Las rejillas de los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de trescientos (300) centímetros desde la rasante de la acera y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público, excepto cuando sea técnicamente inviable y debidamente justificado, en cuyo caso, se colocará a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

4. Las instalaciones que se coloquen en las plantas de cubierta de las edificaciones se dispondrán con una solución arquitectónica de fachada que oculten su visualización desde la vía pública y que las integre con el resto de la edificación.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 7.2

Artículo 7.2.- Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Almería.

2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el RD. 556/1.989 y el D. 72/1.992 sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 7.2

Artículo 7.2.- Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Almería.

2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación *la normativa vigente aplicable en materia de seguridad de utilización y accesibilidad.*

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 7.3

Artículo 7.3.- Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del Centro Histórico y de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de ochenta (80) centímetros, salvo cuando se prevea una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de ciento cincuenta (150) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de «calle de circulación compartida» (art. 7.6).

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Para pendiente inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b. Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%)..

c. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, ateniendo a lo establecido en el artículo 7.5.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 7.3

Artículo 7.3.- Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del Centro Histórico y de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de ochenta (80) centímetros, salvo cuando se prevea una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de ciento cincuenta (150) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de «calle de circulación compartida» (art. 7.6).

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Para pendiente inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b. Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

c. Si hubiese un itinerario alternativo *accesible*, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, ateniendo a lo establecido en el artículo 7.5.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 11.2

Artículo 11.2.- Alteración de las Condiciones Particulares y Compatibilidades de los Usos.

1. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.
2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.
3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen.
4. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.
5. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:
 - a. Usos dotacionales públicos o privados.
 - b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
 - c. Despachos profesionales.
6. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justificare.
7. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.
8. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 11.2

Artículo 11.2.- Alteración de las Condiciones Particulares y Compatibilidades de los Usos.

1. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.
2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.
3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen.
4. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.
5. *En las parcelas de suelo urbano consolidado que resulten parcialmente afectadas por una rectificación de alineación determinada de forma expresa en los planos de ordenación, el titular podrá ceder gratuitamente al Ayuntamiento la parte afectada, aplicando sobre el resto de la parcela calificada con usos privados la edificabilidad que le correspondería con la superficie íntegra, pudiendo para ello incrementar la ocupación permitida y, si aún no alcanzase la edificabilidad, superar la altura y número máximo de plantas con la siguiente condición:*
 - *Se podrá superar la altura y número máximo de plantas en una planta más, hasta*

completar la edificabilidad que le corresponda, siempre que no genere medianerías vistas imposibles de tapar con las condiciones de la ordenanza de zona, para lo que deberá retranquearse una dimensión mínima de 3 metros de todas las parcelas medianeras con altura permitida inferior.

Todo ello también será de aplicación a todas aquellas intervenciones asistemáticas (AA) previstas en este PGOU ubicadas en suelo urbano consolidado en virtud de la aplicación directa de las determinaciones del art.45.2.A) de la LOUA.

6. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

- a. Usos dotacionales públicos o privados.
- b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
- c. Despachos profesionales.

7. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justificare.

8. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

9. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 11.29

Artículo 11.29.- Áticos.

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, sólo cuando esta sea de Planta baja mas una (PB+1).
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de las alineaciones exteriores.
3. Sobre la planta ático no podrá edificarse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.
4. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 11.29

Artículo 11.29.- Áticos.

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, sólo cuando esta sea de Planta baja mas una (PB+1).
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de *la fachada del edificio*.
3. Sobre la planta ático no podrá edificarse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.
4. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 11.53

Artículo 11.53.- Áticos.

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, sólo cuando esta sea de Planta baja mas una (PB+1).

2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres metros (3 M) de las alineaciones exteriores.
3. Sobre la planta ático no podrá edificarse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.
4. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 11.53

Artículo 11.53.- Áticos.

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, sólo cuando esta sea de Planta baja mas una (PB+1).
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres metros (3 M) de *la fachada del edificio*.
3. Sobre la planta ático no podrá edificarse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.
4. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 11.77

Artículo 11.77.- Áticos.

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, sólo cuando esta sea de Planta baja mas una (PB+1).
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres metros (3 M) de las alineaciones exteriores.
3. Sobre la planta ático no podrá edificarse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.
4. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 11.77

Artículo 11.77.- Áticos.

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, sólo cuando esta sea de Planta baja mas una (PB+1).
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres metros (3 M) de *la fachada del edificio*.
3. Sobre la planta ático no podrá edificarse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.
4. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 11.89

Artículo 11.89.- Áticos.

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, sólo cuando esta sea de Planta baja mas una (PB+1).
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres metros (3M) de las alineaciones exteriores.
3. Sobre la planta ático no podrá edificarse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.
4. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 11.89

Artículo 11.89.- Áticos.

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, sólo cuando esta sea de Planta baja mas una (PB+1).
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres metros (3 M) de *la fachada del edificio*.
3. Sobre la planta ático no podrá edificarse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.
4. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 11.100

Artículo 11.100.- Áticos.

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, sólo cuando esta sea de Planta baja mas una (PB+1).
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres metros (3 M) de las alineaciones exteriores.
3. Sobre la planta ático no podrá edificarse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.
4. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 11.100

Artículo 11.100.- Áticos.

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, sólo cuando esta sea de Planta baja mas una (PB+1).
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres metros (3 M) de *la fachada del edificio*.
3. Sobre la planta ático no podrá edificarse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.
4. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 11.111

Artículo 11.111.- Áticos.

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, sólo cuando esta sea de Planta baja mas una (PB+1).
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de las alineaciones exteriores.
3. Sobre la planta ático no podrá edificarse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.
4. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 11.111

Artículo 11.111.- Áticos.

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, sólo cuando esta sea de Planta baja mas una (PB+1).
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de *la fachada del edificio*.
3. Sobre la planta ático no podrá edificarse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.
4. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 11.144

Artículo 11.144.- Áticos.

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. Cuando la altura máxima autorizable sea de Planta baja mas una (PB+1).
 - b. Cuando la altura de la nueva construcción sea inferior a las colindantes y la diferencia de alturas sea mayor o igual a una (1) planta o tres (3) metros.
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de las alineaciones exteriores. En los lindes laterales con colindantes sólo se podrá adosar a la parte que esté construida y no podrá generar nunca nuevos paños medianeros en ninguna planta, para lo que se deberá retranquear de los mismos la dimensión que establezcan las ordenanzas, y como mínimo 3 m.
3. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 11.144

Artículo 11.144.- Áticos.

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. Cuando la altura máxima autorizable sea de Planta baja mas una (PB+1).
 - b. Cuando la altura de la nueva construcción sea inferior a las colindantes y la diferencia de alturas sea mayor o igual a una (1) planta o tres (3) metros.
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de *la fachada del edificio*. En los lindes laterales con colindantes sólo se podrá adosar a la parte que esté construida y no podrá generar nunca nuevos paños medianeros en ninguna planta, para lo que se deberá retranquear de los mismos la dimensión que establezcan las ordenanzas, y como mínimo 3 m.
3. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 11.158

Artículo 11.158.- Áticos.

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, cuando concurren algunas de las siguientes circunstancias:
 - a. Cuando la altura máxima autorizable sea de Planta baja mas una (PB+1).
 - b. Cuando la altura de la nueva construcción sea inferior a las existentes en el resto de la manzana y la diferencia de alturas sea mayor o igual a una (1) planta o tres (3) metros.
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres metros (3 M) de las alineaciones exteriores.
3. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 11.158

Artículo 11.158.- Áticos.

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, cuando concurren algunas de las siguientes circunstancias:
 - a. Cuando la altura máxima autorizable sea de Planta baja mas una (PB+1).
 - b. Cuando la altura de la nueva construcción sea inferior a las existentes en el resto de la manzana y la diferencia de alturas sea mayor o igual a una (1) planta o tres (3) metros.
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres metros (3 M) de *la fachada del edificio*.
3. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 11.171

Artículo 11.171.- Áticos.

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, sólo cuando esta sea de Planta baja mas una (PB+1).
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de las alineaciones exteriores.
3. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 11.171

Artículo 11.171.- Áticos.

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, sólo cuando esta sea de Planta baja mas una (PB+1).
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de *la fachada del edificio*.
3. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 11.175

Artículo 11.175.- Condiciones Particulares de Uso.

1. Para parcelas con longitud de fachada inferior a ocho (8) metros:
 - a. Uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar.
 - b. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - * Locales comerciales.
 - * Talleres artesanales.
 - * Talleres de mantenimiento del automóvil.
2. Para parcelas con longitud de fachada superior a ocho (8) metros:
 - a. Uso determinado será el residencial.
 - b. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- b.1. En la planta baja:
 - * Terciario.
 - * Talleres artesanales.
 - * Talleres de mantenimiento del automóvil.
- b.2. En las plantas altas el uso de hospedaje.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 11.175

Artículo 11.175.- Condiciones Particulares de Uso.

1. Para parcelas con longitud de fachada inferior a **seis (6)** metros:
 - a. Uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar.
 - b. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - * Locales comerciales.
 - * Talleres artesanales.
 - * Talleres de mantenimiento del automóvil.
2. Para parcelas con longitud de fachada superior a **seis (6)** metros:
 - a. Uso determinado será el residencial.
 - b. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - b.1. En la planta baja:
 - * Terciario.
 - * Talleres artesanales.
 - * Talleres de mantenimiento del automóvil.
 - b.2. En las plantas altas el uso de hospedaje.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 11.183

Artículo 11.183.- Áticos.

1. En la subzona «a» podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, cuya superficie no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la planta inmediatamente inferior.
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres metros (3 M) de las alineaciones exteriores.
3. Sobre la planta ático no podrá edificarse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.
4. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.
5. En la subzona «b» se prohíben las plantas ático.

RREDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 11.183

Artículo 11.183.- Áticos.

1. En la subzona «a» podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, cuya superficie no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la planta inmediatamente inferior.
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres metros (3 M) de **la fachada del edificio**.

3. Sobre la planta ático no podrá edificarse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.
4. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.
5. En la subzona «b» se prohíben las plantas ático.

REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 13.6

Artículo 13.6.- Segregación de fincas.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de la propiedad divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
- b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
- c) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

2. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad.

REDACCIÓN NUEVA DEL ARTÍCULO 13.6

Artículo 13.6.- Segregación de fincas.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de la propiedad divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
- b) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

2. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal.

5.- CONSIDERACIONES FINALES

De acuerdo con lo previsto en el art.10 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la modificación propuesta no afecta a la ordenación estructural del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Almería.

Por todo lo expuesto anteriormente, se considera que por razones de interés general, es necesario tramitar y aprobar esta Modificación Puntual nº 69 del PGOU de Almería-Texto Refundido 98.

Por otra parte, se cumplen las exigencias establecidas al respecto en el artículo 36 y Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que se eleva a la consideración de los organismos competentes para su aprobación.

Almería, noviembre de 2019

Fdo. Eva Cristina Rodríguez Marín
Jefe de la Sección de Planeamiento y Gestión

RESUMEN EJECUTIVO

– Objetivos y finalidades:

El objeto es modificar una serie de artículos de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU98 al objeto de adaptar lo regulado en ellos a necesidades y circunstancias actuales, consecuencia en algunos casos de la necesidad de adaptación a exigencias técnicas y normativas actuales, en otros casos, para agilizar la ejecución del plan y en otros, para aclarar su redacción, evitando problemas para su interpretación.

Los artículos que han sido objeto de esta modificación son los siguientes:

- **Artículo 4.13.- *Licencias de Obras de Edificación***, incluido en el capítulo dedicado a las licencias urbanísticas del Título IV (Información Urbanística. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo).
- **Artículo 5.14.- *Programa de la Vivienda***, incluido en el capítulo dedicado al uso residencial del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.17.- *Accesos comunes a las Viviendas***, incluido en el capítulo dedicado al uso residencial del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.22.- *Servicios de Aseo***, incluido en el capítulo dedicado al uso industrial del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.36.- *Dimensiones***, incluido en el capítulo dedicado al uso comercial del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.37.- *Circulación Interior***, incluido en el capítulo dedicado al uso comercial del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.38.- *Escaleras***, incluido en el capítulo dedicado al uso comercial del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.41.- *Aseos***, incluido en el capítulo dedicado al uso comercial del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.48.- *Accesos Interiores***, incluido en el capítulo dedicado al uso de oficinas del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.49.- *Escaleras***, incluido en el capítulo dedicado al uso de oficinas del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.52.- *Aseos***, incluido en el capítulo dedicado al uso de oficinas del Título V (Normas Generales de los Usos).

- **Artículo 5.62.- Plaza de Aparcamiento**, incluido en el capítulo dedicado al uso de Garaje del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 5.67.- Escaleras en los Garajes**, incluido en el capítulo dedicado al uso de garajes del Título V (Normas Generales de los Usos).
- **Artículo 6.17.- Separación a Linderos**, incluido en el capítulo dedicado a las condiciones de situación y forma de los edificios del Título VI (Normas Generales de Edificación).
- **Artículo 6.28.- Cómputo de la Superficie Edificada**, incluido en el capítulo dedicado a las condiciones de situación y forma de los edificios del Título VI (Normas Generales de Edificación).
- **Artículo 6.35.- Construcciones e Instalaciones por encima de la Altura Reguladora Máxima**, incluido dentro del capítulo destinado a las condiciones de situación y forma de los edificios en las Normas Generales de Edificación (Título VI).
- **Artículo 6.36.- Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura**, incluido dentro del capítulo destinado a las condiciones de situación y forma de los edificios en las Normas Generales de Edificación (Título VI).
- **Artículo 6.84.- Aparatos Elevadores**, incluido dentro del capítulo destinado a las condiciones de dotaciones y servicios de los edificios en las Normas Generales de Edificación (Título VI).
- **Artículo 6.90.- Puerta de Acceso**, incluido dentro del capítulo destinado a las condiciones de seguridad en los edificios en las Normas Generales de Edificación (Título VI).
- **Artículo 6.92.- Escaleras**, incluido dentro del capítulo destinado a las condiciones de seguridad en los edificios en las Normas Generales de Edificación (Título VI).
- **Artículo 6.93.- Rampas**, incluido dentro del capítulo destinado a las condiciones de seguridad en los edificios en las Normas Generales de Edificación (Título VI).
- **Artículo 6.94.- Supresión de Barreras Arquitectónicas**, incluido dentro del capítulo destinado a las condiciones de seguridad en los edificios en las Normas Generales de Edificación (Título VI).
- **Artículo 6.95.- Prevención de Incendios**, incluido dentro del capítulo destinado a las condiciones de seguridad en los edificios en las Normas Generales de Edificación (Título VI).
- **Artículo 6.115.- Instalaciones en la Fachada**, incluido dentro del capítulo destinado a las condiciones de estética en los edificios en las Normas Generales de Edificación (Título VI).
- **Artículo 7.2.- Ejecución de las Obras de Urbanización**, incluido dentro de las disposiciones generales de las Normas de Urbanización (Título VII)
- **Artículo 7.3.- Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones**, incluido dentro de las Normas de Urbanización (Título VII)
- **Artículo 11.2.- Alteración de las Condiciones Particulares y Compatibilidad de los Usos**, incluido en el capítulo de disposiciones preliminares a las Condiciones Particulares de las Zonas del Suelo Urbano (Título XI).

- **Artículo 11.29.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona Centro Tradicional, CTR (Título XI)
- **Artículo 11.53.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona Centro Arrabales, CAR (Título XI)
- **Artículo 11.77.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona Centro Ensanche, CEN (Título XI)
- **Artículo 11.89.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona Centro Avda. Pablo Iglesias, CPI (Título XI)
- **Artículo 11.100.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona Centro Parcelación, CPA (Título XI)
- **Artículo 11.111.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona Centro Intensiva, CIN (Título XI)
- **Artículo 11.144.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona de Edificación en Manzana, M (Título XI)
- **Artículo 11.158.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona de Edificación Abierta, A (Título XI)
- **Artículo 11.171.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona de Edificación Suburbana, S (Título XI)
- **Artículo 11.175.- Condiciones Particulares de Uso**, incluido en el capítulo dedicado a las condiciones particulares de la zona de edificación Suburbana (Título XI).
- **Artículo 11.183.- Áticos**, incluido en las Condiciones particulares de la zona de Ciudad Jardín, CJ (Título XI)
- **Artículo 13.6.- Segregación de fincas**, incluido en el capítulo dedicado al ámbito y régimen jurídico del Suelo No Urbanizable (Título XIII).

Almería, noviembre de 2019

Fdo. Eva Cristina Rodríguez Marín
Jefe de la Sección de Planeamiento y Gestión

**PROGRAMACIÓN DE GESTIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº64 DEL PGOU DE
ALMERIA-TEXTO REFUNDIDO 1998**

La actuación urbanística que conlleva la modificación puntual nº69 del vigente PGOU de Almería-Texto Refundido de 1998 no lleva consigo ningún gasto para las arcas municipales. Su objeto modificar una serie de artículos de las Normas Urbanísticas para adaptar lo regulado en ellos a necesidades y circunstancias actuales, consecuencia en algunos casos de la necesidad de adaptación a exigencias técnicas y normativas actuales, en otros casos, para agilizar la ejecución del plan y en otros, para aclarar su redacción, evitando problemas para su interpretación.

Almería, noviembre de 2019

Fdo. Eva Cristina Rodríguez Marín
Jefe de la Sección de Planeamiento y Gestión