

domicilios que constan en los expedientes, se expide la presente, a fin de que sirva de notificación en forma, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

S.C. 335/06.  
ASUNTO: RESOLUCIÓN DE ARCHIVO.  
INTERESADA: DOÑA MARÍA TERESA TELLES TELLES.

S.C. 28/07.  
ASUNTO: RESOLUCIÓN DEFINITIVA.  
INTERESADO: DON MIGUEL SÁNCHEZ DURÁN.

S.C. 66/07.  
ASUNTO: PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.  
INTERESADO: ATLANTIC MUSIC, S.L.

S.C. 105/08.  
ASUNTO: ACUERDO DE INICIACIÓN.  
INTERESADO: DON ENRIQUE PALOMO RIVERO,

S.C. 106/08.  
ASUNTO: RESOLUCIÓN DE ARCHIVO.  
INTERESADO: ÓRVEL INMOBILIARIA.

S.C. 107/08.  
ASUNTO: ACUERDO DE INICIACIÓN.  
INTERESADO: DON FRANCISCO JAVIER MUÑOZ TIRADO.

S.C. 123/08.  
ASUNTO: ACUERDO DE INICIACIÓN.  
INTERESADO: HACIENDA GUARO VIEJO.

S.C. 127/08.  
ASUNTO: RESOLUCIÓN DE ARCHIVO.  
INTERESADO: PISCINAS BELTRÁN.

S.C. 146/08.  
ASUNTO: RESOLUCIÓN DE ARCHIVO.  
INTERESADO: DON RUDOLF JOANNEF BELLEMEANS.

S.C. 168/08.  
ASUNTO: ACUERDO DE INICIACIÓN.  
INTERESADO: SERVIAGRO 2000, S.L.

S.C. 198/08.  
ASUNTO: ACUERDO DE INICIACIÓN.  
INTERESADO: HACIENDA MONTE PILAR.

S.C. 206/08.  
ASUNTO: ACUERDO DE INICIACIÓN.  
INTERESADO: HOTEL LA YEDRA.

En cumplimiento del art. 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los mencionados expedientes están a disposición de los interesados en los plazos legalmente establecidos para cada uno de ellos en la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, en Plaza de San Juan de la Cruz, núm. 18, de Málaga.

Málaga, 13 de noviembre de 2008.- La Delegada, Dolores Carmen Fernández Carmona.

## CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*ANUNCIO de 7 de noviembre de 2008, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 11 de julio de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba el expediente correspondiente al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Algodonales en Suelo Urbanizable Ordenado AR-5 Sector Único «Puerto Blanco», junto con el contenido de su articulado.*

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos

de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación del expediente correspondiente al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Algodonales en Suelo Urbanizable Ordenado AR-5 Sector Único «Puerto Blanco» y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace publico que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 11 de julio de 2007, ha acordado lo siguiente:

Vistos el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Algodonales en Suelo Urbanizable Ordenado AR-5 Sector Único «Puerto Blanco», tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 5 de julio de 2007; visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 6 de julio de 2007, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al efecto de constatar el cumplimiento, con la documentación presentada, de las subsanación y/o deficiencias requeridas por dicha Comisión en sesión de fecha 18 de mayo de 2007, y en virtud de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA núm. 10, de 15 de enero), que Regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y modifica el Decreto 202/2004, por el que establece la estructura orgánica de la Consejería, por unanimidad,

### A C U E R D A

Primero. Aprobar el expediente correspondiente al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Algodonales en Suelo Urbanizable Ordenado AR-5 Sector Único «Puerto Blanco», tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 5 de julio de 2007, por cuanto queda constatado el cumplimiento, con la documentación presentada, de las subsanaciones y/o modificaciones requeridas por esta Comisión Provincial en resolución de fecha 18 de mayo de 2007, mediante la que se acordó, de conformidad con lo establecido por el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobar definitivamente de manera parcial el expediente correspondiente a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Algodonales en Suelo Urbanizable Ordenado AR-5 Sector Único «Puerto Blanco», a reserva de la subsanación de deficiencias que se relacionaban en el Dispositivo Segundo de la citada resolución, cuyas determinaciones quedaban suspendidas en tanto no fueran objeto de subsanación.

Segundo. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Algodonales y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, junto con el contenido del articulado del instrumento de planeamiento aprobado, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

## TÍTULO I

### GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍAS DE CONCEPTOS. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### Capítulo 1. Disposiciones generales.

- a) Las parcelas.
- b) La posición de la edificación.
- c) La ocupación de la parcela.
- d) El aprovechamiento de las parcelas.

#### Capítulo 2. Condiciones de volumen en los edificios.

#### Capítulo 3. Condiciones generales de calidad e higiene, y dotación y servicios en los edificios.

- a) Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
- b) Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
- c) Condiciones de los aparcamientos y garajes en los edificios.

#### Capítulo 4. Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios.

#### Capítulo 5. Condiciones generales de estética.

## CAPÍTULO 1

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 1.1. Definición.

1. Son las condiciones a que ha de someterse la edificación, complementadas tanto por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, como por las normas particulares de la zona en que se localice.

#### Art. 1.2. Especialidades de aplicación.

1. Las condiciones generales de edificación se recogen en los Capítulos 2, 3 y 4 del presente título y son de aplicación en las obras de nueva planta, ampliación, adaptación y reestructuración total.

Serán también de aplicación en aquellas obras de rehabilitación en las que, a juicio de los técnicos competentes, encargados de informar sobre la concesión de licencia de obras, sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.

2. Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura y superficie edificable, que definen el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la aplicación conjunta de estos valores resultase una superficie edificable o un volumen menor al valor establecido, será este valor menor, el que sea de aplicación.

3. Las condiciones de edificación son de aplicación tanto en el suelo urbano y urbanizable como en el no urbanizable.

#### Art. 1.3. Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se definen los siguientes tipos de edificación, ya enunciados en el artículo 1.4.17 de estas Normas:

A) Obras de demolición, que según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

B) Obras de nueva planta: Son aquellas que contemplan la nueva construcción de una edificación o instalación, bien mediante la reconstrucción o sustitución de la edificación existente, bien por la construcción de nueva edificación sobre suelo vacante.

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características formales.

b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.

c) Obras de nueva ocupación: Son las que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido los documentos o vestigios de la primitivamente existente.

C) Obras de ampliación: Son aquellas en las que incrementan la superficie construida, y por consiguiente el volumen, de la edificación o instalación ya existente. Este aumento de superficie puede ser por:

a) Ampliación Vertical, por remonte o ampliación de una o más plantas sobre las existentes, incrementando el volumen construido sin aumentar la ocupación en planta.

b) Ampliación Horizontal, por colmatación o edificación de nueva planta sobre los espacios libres del solar u ocupados por construcciones marginales. No se podrá colmatar estos espacios libres cuando la edificación existente sobrepase la que le correspondería a la parcela por aplicación de la ordenanza de la zona.

c) Ampliación de Entreplantas, por la construcción de forjados intermedios en las edificaciones que, por su altura, lo permitan.

D) Obras de reforma y adaptación: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente y sin aumento de volumen alguno, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los siguientes tipos:

a) Reforma menor: son las obras en las que no se efectúan variaciones de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio (sistema estructural, composición espacial y organización general) ni a los elementos de valor como son las fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines. Sí se contemplan como tales aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos citados.

b) Reforma parcial: son las obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados de primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permite demoliciones que no afecten a los elementos o espacios catalogados, y su sustitución por nueva edificación siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona de ordenanza en la que se encuentra lo permita. Si la composición de la fachada lo exigiese, se permitirán pequeños retoques de la misma.

c) Reforma general: son las obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, respetando, en el caso de pertenecer a alguna categoría o nivel de protección, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de la zona. Si la composición de la

fachada lo exigiese, se permitirán pequeños retoques de la misma.

d) Obras exteriores de reforma: Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, escaparates, etc.).

e) Obras de adaptación: son las obras encaminadas al cambio de uso y destino del edificio ya existente, con las condiciones exigibles para su nuevo destino y de acuerdo con las condiciones particulares de la zona, sin menoscabo de poder simultanearse con las obras anteriores.

E) Obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado: Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual o asociado:

a) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas obras menores cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es mantener el edificio o instalación en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sin alterar en modo alguno, su estructura portante y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de consolidación o reparación: Son las obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso. Pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes, hasta su sustitución por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizarlo con tecnología más actualizada, pasando por el dejar reconocible las obras, sustituciones, aportaciones y refuerzos realizados.

c) Obras de restauración o recuperación: obras encaminadas a reponer o devolver al edificio o parte del mismo, sus características originales científicamente conocidas, reproduciendo con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales. En tales obras pueden estar incluidas obras de conservación y mantenimiento, obras de consolidación o reparación y obras de acondicionamiento, e incluso, si procede, la demolición parcial de los elementos añadidos y la reparación y sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, con relación a las necesidades del uso a que fuere destinado. Cuando se añadiesen materiales o partes indispensables para su conservación, consolidación o estabilidad, las adiciones deberán ser reconocibles.

d) Obras de acondicionamiento o rehabilitación: Son las destinadas a mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características formales y arquitectónicas que definen al edificio. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite la normativa aplicable.

2. Las condiciones particulares de cada zona, y en especial las normas de protección, podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan permitir en una zona o edificio.

Art. 1.4. Clases de condiciones de la edificación.

1. A efectos de la aplicación de las Normas de Edificación, en los capítulos 2, 3 y 4 del presente título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones con relación a:

- Condiciones de volumen.
- Condiciones de calidad e higiene, dotaciones y servicios.
- Condiciones de seguridad y accesibilidad.
- Condiciones de estética.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se establecen en los Capítulos 2, 3 y 4, se definen en las Secciones siguientes de éste Capítulo los términos utilizados en relación con:

- Las parcelas.
- La posición de la edificación.
- La ocupación de la parcela.
- El aprovechamiento de las parcelas.

3. Los requisitos que deben cumplir una parcela para poder edificarse en ella, serán impuestos por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona donde se sitúe. Con carácter general, las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, obra nueva, y ampliaciones, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de cada zona.

#### Sección 1.ª Definiciones sobre la parcela

Art. 1.5. Parcela.

1. Es toda porción de terreno que constituye una unidad predial y registral. En función del destino urbanístico de los terrenos, una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo clasificado por la Norma como no urbanizable.

3. Son parcelas con destino urbano los lotes de suelo edificable delimitados con los fines de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento conforme a la Norma.

4. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquéllas comprenda varias de éstas o viceversa.

Art. 1.6. Superficie de parcela.

1. Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Art. 1.7. Parcela mínima.

1. Es la establecida en estas Normas Urbanísticas o en los instrumentos de desarrollo de éstas, en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. De acuerdo con la LOUA, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Art. 1.8. Linderos.

1. Se denominan linderos a las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de las colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre que le da acceso. Son linderos laterales los restantes, denominándose testero a la linde opuesta a la frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán la consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente principal de parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

#### Art. 1.9. Alineaciones.

1. Alineaciones oficiales, son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones de las presentes Normas, o en los instrumentos de planeamiento que la desarrollen, y que separan:

a) Los suelos destinados a viales y espacio libre de uso público, con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

b) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

#### Art. 1.10. Rasante.

1. Se entiende por rasante, la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual, es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las Normas no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno, es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

#### Art. 1.11. Solar.

1. Es la parcela de suelo urbano apta para la edificación por reunir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el presente Plan Urbanístico (o instrumentos posteriores) señalen para desarrollo del área; y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de gestión: Haber cumplido con las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen el presente Plan Urbanístico o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para efectuar la distribución de beneficios y cargas establecida por el planeamiento.

c) Condiciones de urbanización:

- Estar emplazada con frente a una vía urbana, posea calzada pavimentada, encintado y pavimentación de aceras en el tramo a que dé frente la parcela, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

- Que, aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías y procedimiento del art. 1.6.15 de estas Normas.

d) Condiciones dimensionales: Satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por las estas Normas e instrumentos que lo desarrollen, tanto con relación a superficie como a linderos.

#### Sección 2.ª Definiciones sobre la posición de la edificación

##### Art. 1.12. Referencias de la edificación.

1. En la regulación del presente planeamiento urbanístico se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: Cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.

b) Fachada: Plano o planos verticales que por encima de un terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

c) Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aun cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

##### Art. 1.13. Posición de la edificación respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:

a) En línea: Cuando el cerramiento o la línea de edificación coinciden con la alineación.

b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son exteriores a la alineación.

c) Retranqueada respecto al frente de parcela: Cuando la línea de edificación o de cerramiento es interior a la alineación.

##### Art. 1.14. Retranqueo.

1. Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o el lindero de la parcela más próximo. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, puede existir retranqueo a fachada o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.

3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

4. Respecto a la línea de edificación de planta baja y del resto de plantas, también puede darse:

a) Retranqueo de las plantas de pisos de una edificación respecto a la planta baja.

b) Retranqueo de la planta baja respecto a las restantes para la formación de pórticos o soportales.

##### Art. 1.15. Fondo de edificación.

1. El fondo de edificación es la distancia entre la fachada trasera de un edificio y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

2. El fondo edificable: es el valor máximo asignado por el planeamiento al fondo de edificación.

##### Art. 1.16. Tipologías edificatorias.

1. La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias, según la disposición de la edificación dentro de la parcela:

a) Edificación aislada: La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras: La que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.

d) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un linderero común y la de edificación aislada en los restantes.

### Sección 3.ª Definiciones sobre ocupación de la parcela

#### Art. 1.17. Superficie ocupable.

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del planeamiento y en las normas de edificación.

2. La superficie ocupable puede señalarse:

a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición, tales como:

- Alineación y fondo edificable (numéricamente o en planos).
- Regulando retranqueos.
- Al establecer condiciones higiénicas.
- Separación entre edificaciones.

b) Directamente mediante la aplicación de coeficiente de aplicación, que es la relación o cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, resultase una ocupación menor, será este valor menor el de aplicación.

3. La separación entre edificios o cuerpos de edificación se medirá entre sus líneas de edificación en el punto más desfavorable.

4. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación, se distingue, la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.

5. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueo, separación a linderos y espacios libres no edificables, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

#### Art. 1.18. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.

2. La superficie de los patios de luces y vivideros, no se computará como superficie ocupada por la edificación.

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas Urbanísticas, o por el planeamiento que desarrolle a las mismas.

### Sección 4.ª Definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas

#### Art. 1.19. Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo los cuerpos volados cerrados por dos de sus partes.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos, salvo que las normas de la zona establezcan otros criterios, los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres público interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas y entresijos abiertos (excepto las partes cerradas que contengan), los elementos ornamentales en cubierta, la superficie bajo la cubierta si carece de uso habitable y está destinada a depósito y otras instalaciones generales del edificio, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructuras ligeras y desmontables.

#### Art. 1.20. Superficie edificada total.

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas, cerrados al menos por dos de sus lados.

3. Los sótanos no computarán como superficie edificada siempre que se utilicen como: almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja, dependientes de la planta baja del edificio o garajes.

#### Art. 1.21. Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien (100) metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con noventa (1,90) metros.

2. La superficie útil de una planta o del edificio es la suma de las superficies útiles de las dependencias que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

#### Art. 1.22. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

#### Art. 1.23. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno resultante de la ordenación.

2. Puede expresarse como:

a) Edificabilidad bruta: Relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una unidad de ejecución, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: Relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal, la de la parcela o en su caso, la superficie de la unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de viario, espacios libres y de cesión obligatoria.

3. El coeficiente de edificabilidad se indica mediante la fracción que expresa la relación de metros cuadrados de superficie edificable ( $m^2t$ ) por metro cuadrado de la superficie neta o bruta de parcela ( $m^2s$ ).

4. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será este último el valor a aplicar.

#### Art. 1.24. Superficie libre de parcela.

1. La superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas. En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos de protección, que deberán respetar las normas que para estos elementos se dicten.

3. Los propietarios de varias parcelas contiguas, podrán establecer una mancomunidad de espacios libres con sujeción a los requisitos formales establecidos en las Normas para los patios mancomunados.

#### Art. 1.25. Construcciones auxiliares.

1. Se entiende por construcciones auxiliares aquellos cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, pequeños invernaderos, garitas de guarda, etc.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones de volumen en los edificios

#### Art. 2.1. Definición y aplicación.

1. Las condiciones de volumen de la edificación son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento y altura de la edificación en sí misma y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones particulares de la zona.

2. Las condiciones de volumen en los edificios que se establecen en el presente Capítulo son aplicables en su integridad a las obras de nueva planta y de ampliación. Para el resto de obras (obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado y de reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, todo ello sin perjuicio de lo que se establezcan en las ordenanzas de zona o de las normas de protección.

#### Art. 2.2. Altura de la edificación.

1. Altura de la edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno.

2. Para su medición se utilizarán unidades métricas de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrá de respetarse los dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación, si existiesen.

a) La altura en plantas es la altura del edificio expresada en número de plantas, incluida la baja y excluidos los sótanos y semisótanos que tengan tal consideración.

b) La altura en metros es la altura del edificio medida en metros desde la rasante de la acera hasta uno de los elementos, y en función de ello será:

- Altura de cornisa: Es la medida desde la rasante hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, o cara inferior del alero.

- Altura de coronación: Es la altura desde la rasante de la acera hasta el plano superior de los petos de protección de la cubierta plana.

- Altura de cumbre: Es la medida desde la rasante de la acera hasta la arista superior del caballete más alto del tejado inclinado.

3. Cuando la altura se exprese en unidades métricas y no se especifique a cual se refiere, se entenderá que es la altura de cornisa.

#### Art. 2.3. Altura máxima y mínima.

1. La altura máxima es la altura de la edificación señalada por las condiciones particulares de una zona como valor límite. A cada altura en unidades métricas la corresponderá un número máximo de plantas, debiendo de cumplirse conjuntamente.

2. En los casos en los que se señale como condición de altura sólo la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. No obstante, se podrá exigir que la edificación alcance una altura mínima, que normalmente coincidirá con la máxima, por entender que, en caso de no alcanzar la edificación esta altura mínima, agrediría a la imagen urbana.

Art. 2.4. Medición de la altura máxima en unidades métricas.

1. Edificación alineada a vial y con frente a una sola vía: Para determinar la altura máxima de un edificio de estas características en unidades métricas, se tomará la altura por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano inferior del forjado horizontal que constituye el techo de la última planta o, en el caso de que no exista forjado, hasta la línea inferior de encuentro del plano inclinado de cubierta con la fachada, con las siguientes salvedades o peculiaridades.

a) Si existiesen diferencias de cota entre los puntos extremos de la fachada, superior a dos (2) metros, se dividirá ésta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida, siendo el tramo de longitud mínima de fachada para aplicar un escalonamiento de cinco (5) metros.

b) Si la diferencia de cota entre los puntos extremos de la fachada es igual o menor a dos (2) metros, el suelo de la planta baja podrá elevarse un máximo de uno y medio (1,50) metros en el punto más bajo de la fachada respecto de la rasante a vial, y podrá deprimirse un máximo de medio (0,5) metros bajo la rasante a vial, a tales efectos, a la planta inferior a la planta baja que pudiera darse, se la considerará como semisótano. La altura máxima del edificio, en estos casos, se determinará a partir del plano situado a cincuenta (50) centímetros bajo la rasante del punto más alto.

c) Si la longitud de fachada supera los quince (15) metros, para realizar dicha medición se considerará la fachada dividida en tramos que no superen los quince (15) metros, aplicando el criterio anterior a cada uno de ellos. Ello supone que la máxima longitud de fachada sin escalonamiento de ésta, según la pendiente de la calle a la que da frente, es la siguiente:

Calles del 0% al 13%	15,0 metros máximo
Calles del 13% al 16%	15,0 a 12,5 metros máximo
Calles del 16% al 20%	12,5 a 10,0 metros máximo

d) El escalonamiento de la edificación podrá realizarse voluntariamente siempre que la solución sea respetuosa con el entorno donde se implanta. El tramo de longitud mínima de fachada para aplicar un escalonamiento será de cinco (5) metros.

e) En manzanas en laderas, aunque la parcela no llegue hasta la calle de cota inferior, a efectos de determinar el fondo máximo de la edificación que traiga la altura correspondiente a la calle de cota superior, a excepción de que se encuentren señaladas las alineaciones interiores en planos, podrá

tenerse en cuenta lo expuesto para la edificación alineada a vial con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen chaflán, considerando como parcela la global de la manzana hasta la calle posterior. En todo caso, se aplicará la regla expuesta a continuación (f); pudiendo exigirse, donde la aplicación de estas reglas provoque importantes distorsiones en la forma de ocupación y en volumen edificado, la regularización del volumen edificable resultante, con Estudios de Detalles si fuere necesario, con el objeto de evitar saltos desproporcionados de altura que incidirían negativamente en el ambiente urbano donde se implanten. Medida que no podrá suponer un aumento de la edificabilidad asignada por las Normas o documento de desarrollo.

f) En el caso de que las traseras de los edificios presenten desniveles superiores a tres (3) metros respecto al punto de la fachada para determinar la altura máxima, puede permitirse tres plantas sobre rasante del terreno en dichas traseras, siempre que no de lugar a cuerpos de edificación lindantes con fondos de parcela con una altura superior a una planta más de la máxima permitida en la fachada del colindante, de forma que en ningún caso se genere medianeras traseras vistas de más de una planta de altura. Si no fuera así, el cuerpo de edificación de la última planta se separará al menos tres (3) metros de los lindantes de fondo.

2. Edificación alineada a vial y con frente a dos o más vías, formando esquina: Para determinar la altura máxima de un edificio de estas características en unidades métricas, se tomará en cada fachada la altura por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano inferior del forjado horizontal que constituye el techo de la última planta o, en el caso de que no exista forjado, hasta la línea inferior de encuentro del plano inclinado de cubierta con la fachada, siguiendo lo establecido en el punto anterior, resolviendo el conjunto de fachadas desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola. Se pueden dar los siguientes casos:

a) Parcelas con fachadas en esquina respecto de dos calles en las que se permiten alturas diferentes: la altura mayor permitida de ellas podrá continuarse, en la calle con menor altura máxima permitida, en un frente no superior a siete (7) metros. Si el fondo edificado respecto de la calle de mayor altura permitida supera los siete (7) metros, estos metros superiores a siete (7) no podrá manifestarse en la fachada de la calle de menor altura máxima, debiendo retranquearse un mínimo de tres (3) metros.

b) Parcelas con fachadas en esquina a calles en las que se permitan la misma altura pero con diferente rasante: la mayor altura correspondiente a la calle de rasante mayor podrá, continuarse en la calle de rasante menor, en un frente no superior a siete (7) metros, siempre que la calle de rasante mayor sea la calle principal y más ancha que la de menor pendiente. En caso contrario será la altura correspondiente a la calle de rasante menor, la que vuelva sobre la calle secundaria un mínimo de cinco (5) metros y máximo de siete (7).

3. Edificación alineada a vial y con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen chaflán: Para determinar la altura máxima de un edificio de estas características en unidades métricas, se tomará en cada una de las fachadas la cota de altura máxima permitida que corresponda en ambas, trazándose una línea recta horizontal desde la del nivel superior y una línea recta inclinada 45° desde la inferior. En el punto de encuentro de ambas líneas se situará el fondo máximo hasta el cual podrá llevarse la edificación correspondiente a la calle de mayor cota, sin que en ningún caso este fondo supere la mitad de la anchura de la manzana, con las siguientes salvedades:

a) Con alineación interior marcada por las propias Normas: Si la edificación en cada frente viene separadas por un espacio libre interior de parcela o manzana marcando una alineación interior desde las propias Normas, se regulará, a efectos de medición de altura, como si se tratara de edificios independientes.

b) Si la distancia entre ambas calles entre los puntos medios de las fachadas es igual o inferior a nueve (9) metros, podrá llevarse la altura de la edificación en la calle superior hasta la calle inferior, sin superar en ésta en ningún caso las tres (3) plantas, y siempre que no se indique gráficamente lo contrario. En el caso de superar las tres plantas, la edificación se retranqueará siguiendo el procedimiento general indicado anteriormente (encuentro de línea horizontal y línea de 45°) con un mínimo de tres metros y medio (3,50) respecto a la calle de menor altura, o si no fuera posible por inexistencia de un fondo edificable razonable (menor de tres metros) se optará por la eliminación de una planta de altura.

c) Si la distancia entre ambas calles entre los puntos medios de las fachadas está comprendida entre nueve (9) y veinte metros (20), se aplicará el procedimiento general en el que la altura mayor avanzará sobre la menor hasta el encuentro con una línea recta inclinada 45° desde la inferior, con un retranqueo mínimo de tres metros y medio (3,50) y que en ningún caso este fondo edificable supere una anchura de manzana de quince (15) metros.

d) Si la distancia entre ambas calles entre los puntos medios de las fachadas es superior a veinte metros (20), el fondo edificable de la altura mayor avanzará sobre la menor hasta la mitad de la anchura de la manzana, con un mínimo de quince (15) metros.

e) Si las fachadas opuestas no son paralelas, se aplicará el criterio señalado anteriormente respecto al punto medio de las fachadas con una solución global de la manzana. Si la forma del solar es irregular, se aplicará a tantas secciones como fuere necesario para definir el fondo.

f) En los casos donde la aplicación de estas reglas provoque importantes distorsiones en la forma de ocupación y en volumen edificado, se podrá regularizar el volumen edificable resultante, con Estudios de Detalles si fuere necesario, con el objeto de evitar saltos desproporcionados de altura que incidirían negativamente en el ambiente urbano donde se implanten. Medida que no podrá suponer un aumento de la edificabilidad asignada por las Normas o documento de desarrollo.

4. Edificación retranqueada respecto a vial principal: Según presente frente a una sola vía, a dos vías en esquina o chaflán, o con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen chaflán, se tendrá en cuenta lo expuesto anteriormente para cada uno de ellos.

5. Edificación exenta: En los edificios exentos cuyas fachadas están retranqueadas respecto a sus linderos, la medición de altura máxima se atenderá a las siguientes reglas:

a) La altura máxima deberá cumplirse en todas las fachadas, para lo cual se tomará la altura por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada y respecto de la cota del acerado de borde del edificio o del terreno en dicho punto, hasta el plano inferior del forjado horizontal que constituye el techo de la última planta o, en el caso de que no exista forjado, hasta la línea inferior de encuentro del plano inclinado de cubierta con la fachada, con las salvedades o peculiaridades expuesta para la edificación alineada a vial.

b) Se considerará como planta baja, a toda planta que presente una variación máxima respecto de la cota natural del terreno de + 125 centímetros.

c) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente adaptándose al terreno, los volúmenes edificados se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las fachadas, aplicando las reglas de escalonamiento indi-

cadras para la edificación alineada a vial. La edificabilidad total, sin tener en cuenta las plantas consideradas como sótano o semisótano, no podrá ser superior a la que resultara de edificar con un terreno horizontal.

Art. 2.5. Medición de la altura en número de plantas.

1. La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante incluida la planta baja.

Art. 2.6. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. En general, por encima de la altura definida como máxima sólo se admite, sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona:

a) La cubierta inclinada del edificio de pendiente comprendida entre el treinta (30%) y cuarenta y cinco (45%) por ciento (entre 13° y 20°) y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores, salvo:

- Que los edificios tradicionales colindante exijan mayores pendientes,

- Y en las construcciones en el suelo no urbanizable y suelos urbanizables industriales, que podrá alcanzarse el 60% o 30°.

En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de tres (3) metros sobre la línea de altura del edificio antes definida y en cualquiera de las clases de suelo. Los espacios interiores bajo la cubierta no serán habitables salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de la zona. Podrán contener las dependencias indicadas en el siguiente apartado (b) en cuyo caso no se establece superficie construida máxima ni serán computables a efectos del cálculo de la edificabilidad.

b) Los castilletes de las cajas de escaleras, maquinarias del ascensor, y trasteros-lavaderos, en una superficie global nunca superior al 20% de la superficie construida de la última planta, y siempre en crujía diferente a la de cualquier fachada o perspectiva principal, con un mínimo de tres metros a éstas. No podrán sobrepasar una altura global de tres (3) metros sobre la altura de cornisa.

c) Los petos de barandilla de la fachada (frontal, posterior o lateral), de los patios interiores y elementos de separación entre azoteas. Tendrán la siguiente altura máxima desde la altura de cornisa:

Petos de fachada y patios interiores:

- 140 centímetros si son opacos.
- 180 centímetros si son transparentes o enrejados.

Petos de separación entre azoteas medianeras:

- 180 centímetros y opacos.

d) Las construcciones de elementos de cubierta, tales como antenas de telecomunicaciones, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, depósitos de agua, aparatos de calefacción y acondicionamiento de aire, paneles de captación de energía solar y demás elementos técnicos similares, que en todos los casos deberán integrarse dentro de la composición del edificio. Tales construcciones tendrán una altura máxima que, en orden a su correcto funcionamiento, determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, el buen hacer constructivo. No obstante: no podrán localizarse sobre las construcciones indicadas en el apartado b) del presente punto, en el caso de que aquellas se permitieran; no sobrepasarán los dos con setenta (2,70) metros; y se dispondrán de tal manera que no resulten visibles desde ningún punto de la vía pública (separándose, en estos casos, un mínimo de tres metros desde la alineación de fachada de la edificación).

e) Los remates ornamentales, de caracteres decorativos y aislados.

2. Con soluciones de cubierta inclinada, y en aquellas zonas en donde la adecuación a los edificios colindantes tradicionales lo permitiese, la cornisa podrá elevarse treinta (30) centímetros sobre la altura del plano superior del forjado horizontal que constituye el techo de la última planta sin superar la altura máxima permitida medida en unidades métricas de la zona, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.). El tejado, a partir de ella, no excederá de veinte (20) grados sexagesimales de pendiente. En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de tres (3) metros sobre la línea de altura del edificio antes definida. Esta condición se cumplirá tanto en alineaciones exteriores como interiores, dando así continuidad a la vivienda bajo el tejado. La apertura de huecos sólo se podrá realizar en el hastial si éste quedara a fachada o al interior de la parcela.

Art. 2.7. Altura de piso y altura libre de piso.

1. Se entiende por altura de piso la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiera.

Art. 2.8. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. Las presentes Normas consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: Se entiende como planta sótano aquella planta que se encuentra por debajo de la planta baja y cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. La altura libre de los sótanos no será inferior a dos con veinte (2,20) metros.

b) Semisótano: Se entiende por semisótano la planta de la edificación por debajo de la planta baja que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre a distancia menor de 1,40 metros respecto a la rasante de la acera o terreno en cualquier punto de la fachada.

- Cuando la cara inferior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor o igual de 1,40 metros respecto de la rasante en cualquier punto de la fachada, se considerarán, a todos los efectos, como plantas sobre rasante.

- La altura libre mínima de los semisótanos se establece en doscientos veinte (220) centímetros.

c) Entreplanta: Es la planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y el techo de la planta baja.

- La superficie útil de la entreplanta no excederá del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local al que esté adscrita y no se manifestará en fachada. En caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos la anterior condición.

- La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, superior a dos con veinte (2,20) metros.

- La superficie de la entreplanta se incluirá en el cómputo de la superficie edificada, si no se indica expresamente lo contrario en las ordenanzas particulares.



d) Planta baja: Es la planta inferior del edificio y que sirve de acceso al mismo. La altura libre mínima de las plantas piso vendrá determinadas por las condiciones de usos y particulares de la zona o clase de suelo de estas Normas, y en su defecto será como mínimo la establecida en la normativa de Viviendas de Protección Oficial.

e) Planta piso: Cualquiera de las plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre mínima de las plantas piso vendrá determinada por las condiciones de usos y particulares de la zona o clase de suelo de estas Normas, estableciéndose un mínimo de dos con cincuenta (2,50) metros, salvo mayores limitaciones por razón de su uso.

f) Ático: Última planta de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas, con alguna de sus fachadas retranqueadas respecto del resto de fachadas del edificio. Sólo se permitirán cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de la zona.

g) Planta bajo cubierta: planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los faldones de cubierta. Solo serán habitables cuando presenten una altura libre igual o superior a dos con veinte (2,20) metros, estén suficientemente ventilados e iluminados naturalmente, y que expresamente lo autorice las condiciones particulares de la zona. A los efectos de aplicación de la edificabilidad máxima permitida, no contabilizará como superficie construida.

### CAPÍTULO 3

#### Condiciones de calidad e higiene, y de dotaciones y servicios de los edificios

##### Art. 3.1. Definición.

1. Son condiciones de calidad e higiene de los edificios las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Son condiciones de dotaciones y servicios en los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y de los locales conforme al destino que tienen previsto.

##### Art. 3.2. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene, de dotación y de servicios, son de aplicación a los edificios de nueva planta, ampliaciones y aquellos locales resultantes de obras de reforma general. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no presente desviación importante en el objeto de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en estas Normas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

#### Sección 1.ª Condiciones de calidad e higiénicas de los edificios

##### Art. 3.3. Calidad de los edificios.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

2. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y acústico contenidas en la normativa vigente.

3. Todo local deberá ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, las soleras, muros perimetrales de sótanos en contacto con el terreno, cubiertas, juntas de construcciones, carpinterías exteriores y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

##### Art. 3.4. Pieza habitable.

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia continuada de personas, se exceptúa las cocinas.

2. Exceptuando aquellos locales que necesariamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá cumplir alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

a) Dar a un espacio libre de edificación de carácter público, vía pública, calle o plaza.

b) Dar a un patio de manzana que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado o a un patio privado, que cumplan las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

No obstante, en todo caso deberá cumplir las condiciones de superficie de hueco y superficie de ventilación correspondiente a cada uso.

##### Art. 3.5. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación y dispongan de las correspondientes barreras anti-humedades.

##### Art. 3.6. Condiciones de ventilación e iluminación.

1. Toda pieza habitable tendrá luz natural y directa, por medio de huecos de superficie no inferior a la décima parte (1/10) de la superficie útil del local. El fondo total de las piezas contado a partir del hueco no será superior a diez (10) metros, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad que se desarrolle en el local.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable de ventilación con una dimensión, al menos, de una veinteaava parte (1/20) de la superficie útil de la pieza.

3. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

4. Sin perjuicio de las condiciones específicas que se requieran para ciertos usos, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de aire de un volumen por hora.

5. Cualquier pieza en la que se produzca combustión o gases, incluso cocinas, dispondrán de conductos independientes para su eliminación, que no podrán comunicarse con otros conductos de ventilación.

6. La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros, garajes, etc., podrán llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

7. Se cumplirán los mínimos niveles de iluminación establecidos para cada uso por la correspondiente normativa de ámbito estatal o autonómico.

**Art. 3.7. Patios.**

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

2. Los patios pueden ser:

a) Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Pueden ser:

1. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

2. Patios de luces, con el fin de ventilar e iluminar piezas habitables.

3. Patios vivideros, son aquellos patios que además de servir como patio de luces reúnen unas condiciones dimensionales y de acceso que permiten la existencia de viviendas con luces de las piezas principales a ellos.

b) Patio abierto: Es aquel que cuente con una o más embocaduras abiertas en toda la altura del patio a espacio público o patio de manzana.

c) Patio de manzana: Es aquel que tenga definidos por el planeamiento su forma y posición en la parcela para formar un espacio libre único junto con los de las parcelas colindantes.

d) Patio inglés: Es el situado en fachada, con su cota de suelo por debajo de la rasante de la acera o terreno.

e) Patio mancomunado: Es el común a inmuebles colindantes, cuando se constituye mancomunidad para completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre recíproca sobre los solares o inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.

3. La altura de patio se medirá en vertical desde su cota de arranque hasta la altura de coronación mayor de cuantas recaigan en él.

4. La anchura de patio es la separación entre paramentos de fachada opuestos. La anchura mínima del patio no podrá reducirse en toda la altura del patio, ni ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas.

5. Para ser considerada planta baja respeto al patio, la cota de acabado del pavimento de éste, no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima de la de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

**Art. 3.8. Dimensión de los patios de parcela.**

1. Patios de ventilación, la dimensión de cualquiera de sus lados será igual o superior a un quinto de su altura (1/5), con un mínimo de dos (2) metros.

2. Patios de luces, la planta tendrá una forma tal que permita inscribir en ella un círculo de diámetro igual o superior a un tercio (1/3) de la altura máxima de los paramentos que delimitan el patio, con un mínimo de nueve (9) metros cuadrados de superficie. La dimensión de cualquiera de sus lados no podrá ser inferior a dos (2) metros y su forma será tal que permita, a cualquier hueco de pieza habitable, tener vistas rectas de tres (3) metros como mínimo.

3. Patios vivideros, la dimensión de cualquiera de sus lados será igual o superior a dos tercios de su altura (2/3), con un mínimo de seis (6) metros.

**Art. 3.9. Dimensión de los patios abiertos.**

1. En el caso de patios abiertos la embocadura del mismo tendrá una dimensión mínima de tres (3) metros o un tercio (1/3) de la altura del patio, si ésta fuera mayor.

**Art. 3.10. Dimensiones de los patios de manzana.**

1. La dimensión mínima no podrá ser inferior a una vez la altura máxima de coronación de la edificación (1/1) y se deberá poder inscribir un círculo de seis (6) metros de diámetro mínimo, sin perjuicio de otras determinaciones más específicas señaladas por estas Normas.

2. Las posibles embocaduras constituidas por testeros de edificación, cumplirán en cualquier caso, las condiciones de patio de parcela.

3. En los patios de planta no rectangular su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión mínima del patio según se ha definido en el apartado «1» del presente artículo y sus luces rectas no podrán ser, en ningún caso, inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

**Art. 3.11. Dimensiones de los patios ingleses.**

1. Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

2. Mientras no se diga lo contrario en las condiciones particulares de cada zona, se prohíbe este tipo de patio.

**Art. 3.12. Dimensiones de los patios mancomunados.**

1. Los patios mancomunados tendrán la anchura igual o mayor que las dimensiones mínima exigidas para el tipo de patio de parcela por el que se constituye la mancomunidad.

2. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica de altura superior a uno con ochenta (1,80) metros.

**Art. 3.13. Cubrición de patios.**

1. La superficie mínima de los patios, cuando éstos sean necesarios por las piezas que dan a ellos, no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún tipo.

2. Se permite la cubrición de patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos, que deberán dejar un espacio perimetral abierto permanentemente con una superficie mínima del veinte por ciento (20%) de la superficie del patio. Este espacio podrá protegerse con elementos de tipo malla o con una superficie practicable siempre que garanticen la superficie de ventilación.

**Art. 3.14. Acceso a patios.**

1. Salvo los patios vivideros, patios de manzana, y los patios abiertos por su propia condición, los accesos a los patios se podrán realizar desde piezas vivideras interiores.

2. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos, como posibilitar el acceso a las edificaciones que puedan dar a ellos.

3. Los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública con un ancho mínimo de tres (3) metros, salvando las diferencias de cotas que pudieran existir, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de la zona.

**Sección 2.ª Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios****Art. 3.15. Dotación de agua.**

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso.

2. No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesaria para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, acreditándose, en este caso, la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán lo a ellas referido en el CTE, la NTE-IFA/1975 «Instalaciones de Fontanería; Abastecimiento» y además cumplirán las siguientes condiciones:

a) La continuidad en el servicio, cuando exista discontinuidad en el abastecimiento, por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.

b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a diez (10) m.c.d.a. El grupo se instalará en un local con sumidero.

c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos (2) llaves de paso.

d) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.

e) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

#### Art. 3.16. Red de saneamiento.

1. En las obras de nueva planta las aguas pluviales se conducirán al interior de la parcela prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores.

2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, cumplirán la correspondiente NTE-ISS, las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio y las siguientes condiciones:

a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual del uno con cinco por ciento (1,5%).

c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal particular de saneamiento y la red general de alcantarillado.

d) En los locales con uso de garaje o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas previa a la arqueta o pozo general de registro.

e) Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

f) Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

#### Art. 3.17. Dotación de energéticas.

1. Energía eléctrica: Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando

no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones en suelo público previo acuerdo municipal.

2. Gas energético: Los edificios que incluyan entre sus fuentes de energía el gas, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de la propia compañía suministradora en su caso.

3. Combustibles líquidos: Cuando la fuente de energía sea un derivado del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas que le sean de aplicación.

4. Combustibles sólidos: las calderas y quemadores cumplirán la normativa que le sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, dentro de los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

5. Energías alternativas: los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas para la posible ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propios del edificio. Previsión que deberá tener en cuenta el impacto estético y visual.

6. Cuartos de calderas: Cumplirán con la normativa técnica que le sea de aplicación en función con el tipo de instalación de que se trate.

#### Art. 3.18. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, salvo que tenga carácter provisional.

2. Los conductos o chimeneas contarán con aislamiento y revestimientos suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a menos de ocho (8) metros.

4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se compruebe que una salida de humos causa molestias o perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

#### Art. 3.19. Dotaciones de comunicación.

1. Telefonía: Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. Interfonía: En los edificios destinados a vivienda se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radio difusión en frecuencia modulada.

4. Televisión vía satélite: Las antenas receptoras de señales de televisión vía satélite, deberán emplazarse en los puntos del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

5. Televisión por cable: Se deberá estar a lo dispuesto en la ley de comunicaciones al respecto.

6. Servicios postales: Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

#### Art. 3.20. Evacuación de residuos sólidos.

1. Cuando sea necesario contar con un local para cubos de basuras en función de las necesidades y uso del edificio, será dotado de chimenea de ventilación independiente o de ventilación natural y demás condiciones de aislamiento para evitar olores y molestias al vecindario.

2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos producido por cualquier actividad, que por sus características no puedan ser recogidas por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido, por cuenta del titular de la actividad.

3. Regirán las condiciones de la Ley 42/1975, sobre Resechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado, salvo los casos especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

#### Art. 3.21. Instalaciones de clima artificial.

1. En los edificios en los que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, se dispondrán de una instalación de calefacción y/o acondicionamiento de aire, pudiendo emplearse cualquier sistema de producción de calor

	Al plano de fachada al que dé frente	A huecos de otros locales o viviendas
Potencia inferior 3.300 frig/h	Tres (3) metros.	Tres (3) metros.
Potencia superior 3.300 frig/h	Cinco (5) metros.	Tres (3) metros.
Potencia superior 10.000 frig/h	No se permite su colocación en esta	Situación

d) Se cumplan las condiciones estéticas establecidas en el artículo 3.5.7 de estas Normas.

#### Art. 3.22. Instalaciones de ventilación artificial.

1. Las instalaciones de ventilación artificial quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y de las condiciones higiénicas de renovación de aire.

2. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conductos se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido por empresa homologada.

#### Art. 3.23. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen en este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras, rampas mecánicas y otros análogos.

2. Cualquiera que sea la clase de aparato elevador deberá cumplir las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y las disposiciones complementarias existentes.

#### 3. Ascensores:

a) Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a diez con setenta y cinco (10,75) metros, entre cotas de piso incluidas las plantas bajo rasantes, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a viviendas unifamiliares y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

b) La instalación de ascensores y su tamaño se definirá por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos, necesidades del edificio y el número de plantas servidas.

o frío que pueda mantener las condiciones de temperaturas idóneas y fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de instalación deberá buscar la solución que conduzca a un mayor ahorro de energía.

2. La previsión de instalación de calefacción y aire acondicionado no se traducirá en la inexistencia de ventanas o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural mínimas establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

3. Las instalaciones de calefacción y de aire acondicionado, cumplirán la normativa de funcionamiento y de diseño que le sean de aplicación, y aquellas que puedan imponerse por las ordenanzas municipales.

4. Sólo se permitirán las instalaciones de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, sin perjuicio de lo establecido en las ordenanzas particulares de las distintas zonas, cuando:

a) Se aisle el hueco de instalación del aparato con el resto del cerramiento.

b) El nivel máximo admisible de ruido al exterior será de 50 dBA.

c) La altura del aparato a la rasante de la vía pública no será inferior a tres (3) metros, y no producirá goteo ni otras molestias.

El aparato deberá de cumplir las distancias mínimas siguientes:

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

#### 4. Montacargas:

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

#### 5. Montaplatos:

Se obligará 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.

#### 6. Escaleras y rampas metálicas:

a) Cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen.

b) Su existencia no eximirá de la obligación de instalar ascensor si éste fuera necesario.

### Sección 3.ª Condiciones de los aparcamientos y garajes en los edificios

#### Art. 3.24. Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico emitido por los servicios técnicos correspondientes, podrá relevar del cumpli-

miento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. Asimismo, el Ayuntamiento podrá denegar la instalación de este uso en aquellas fincas situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las oportunas medidas correctoras que en cada caso se requieran. La denegación de la implantación del uso de garaje, si fuese obligatoria, no releva a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.

#### Art. 3.25. Soluciones para la dotación de aparcamiento.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

a) Aparcamiento propiamente dicho: cuando el espacio destinado a ello es un espacio libre de edificación tanto en la propia parcela o áreas dispuestas a tal fin en la red viaria, o bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria.

b) En un espacio edificado. Se denominará como garaje.

#### Art. 3.26. Plaza de aparcamiento.

1. Se entienda por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
De dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie total de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción y actividad. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

#### Art. 3.27. Altura libre de piso.

1. La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a dos (2) metros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen.

#### Art. 3.28. Accesos.

1. Los accesos peatonales y las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro.

2. Los accesos de vehículos tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros, pudiendo descender hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en los garajes particulares con cabida menor a cinco (5) automóviles.

3. El vado en la acera no supondrá una interrupción brusca o resalto en el plano del pavimento, debiendo solucionarse la diferencia entre el plano de acera y el del garaje en el interior de la parcela.

#### Art. 3.29. Condiciones de ventilación.

1. Los garajes contarán con ventilación natural siempre que ello sea posible. En caso contrario deberá realizarse instalación de ventilación artificial. En ambos supuestos se garantizará la suficiente ventilación y renovación de aire.

#### Art. 3.30. Aparcamiento en los espacios libres privados.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela, más superficie que la correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de aquellos.

2. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

3. Los garajes-aparcamientos bajo la rasante de los espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra para el ajardinamiento.

## CAPÍTULO 4

### Condiciones generales de seguridad y accesibilidad

#### Art. 4.1. Definición y aplicación.

1. Definición: Las condiciones de seguridad y de accesibilidad en los edificios son aquellas que se imponen a los edificios para la mejor protección y movilidad de las personas que hacen uso de ellos.

2. Aplicación: Las condiciones que se señalan a continuación son de aplicación a las obras de nueva planta, ampliaciones y de reformas, así como al resto de obras en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma, todo ello sin el perjuicio del cumplimiento de la legislación supramunicipal existente en la materia.

#### Art. 4.2. Prevención contra incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las determinaciones establecidas en el CTE-SI sobre Condiciones de Protección Contra Incendios y cuantas estuvieren vigentes en esta materia.

2. En cualquier caso se estará a las condiciones que el Ayuntamiento imponga en cada caso siempre que sean más restrictivas que las anteriores.

3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

4. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose a la erradicación del uso y al cierre de la instalación.

#### Art. 4.3. Protección en antepechos y barandillas.

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios, estarán protegidas por un antepecho de cero con noventa y cinco (0,95) metros de altura o barandilla de un (1) metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de anchura mayor de doce (12) centímetros para evitar el paso de un niño, ni ranuras a ras de suelo mayores de cinco (5) centímetros ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes

verticales, la distancia libre entre caras interiores de los mismos, no superará los doce (12) centímetros.

#### Art. 4.4. Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

#### Art. 4.5. Prevención contra el rayo.

1. Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, exista riesgo de accidentes por rayo, se exigirá la instalación de pararrayos en las condiciones necesarias para que no pueda suponer, en ningún caso, peligro de radioactividad.

2. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

#### Art. 4.6. Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública o espacio libre público, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario o espacio libre público.

2. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

#### Art. 4.7. Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior de anchura mínima de ciento veinticinco (125) centímetros en el caso de dos hojas y de un metro en el caso de una única hoja, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros. En el caso de viviendas unifamiliares las dimensiones mínimas podrán reducirse a ochenta y dos (82) centímetros en una sola hoja y de ciento cinco (105) en dos hojas, con una altura mínima de doscientos tres (203) centímetros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

#### Art. 4.8. Portales y escaleras.

1. Los espacios comunes de todo edificio, así como los de las viviendas colectivas, cumplirán las siguientes determinaciones en cuanto a circulación interior, sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones:

a) Los portales tendrán una dimensión mínima en todos los sentidos de uno con cincuenta (1,50) metros, libre de obstáculos. Esta dimensión se entiende también como mínima hasta el arranque de la escalera principal y ascensores.

b) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

c) La anchura útil de las escaleras de utilización por el público no podrá ser inferior a un (1) metro.

d) El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños ni menos de tres (3). La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión.

e) En edificios de viviendas no se admiten escaleras de uso común sin luz ni ventilación natural, salvo las interiores a locales y los tramos situados en plantas bajo rasante. En último caso, contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contará al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de al menos cincuenta (50) centímetros cuadrados. Se admite la iluminación cenital

de la caja de escaleras siempre que se resuelva la ventilación con un medio mecánico o chimenea adecuada.

f) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho igual o superior a ciento veinte (120) centímetros.

#### Art. 4.9. Supresión de barreras arquitectónicas.

1. En todos los edificios de uso público serán de aplicación las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, aprobadas por Decreto 72/1.992, de 5 de mayo.

Art. 4.10. Seguridad ambiental: Actividades incluidas en los Anexos de la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental en Andalucía.

1. Las actividades comprendidas en los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía, contendrán las medidas de corrección y prevención necesarias para la protección ambiental.

2. Se estará siempre al cumplimiento de esta legislación y reglamentación específica y de las disposiciones complementarias correspondientes, vigentes en cada momento, además de aquellas que el Ayuntamiento considere oportuno aplicar en cada caso justificadamente en razón a la naturaleza y ubicación de la actividad concreta de que se trate.

3. Cuando una instalación pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones incorrectas o insuficientes de seguridad para sí misma o para su entorno, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose a su cierre y a la erradicación de la misma

Art. 4.11. Seguridad pública: Actividades incluidas dentro del ámbito de aplicación del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

1. Se considerarán actividades susceptibles de prevención sobre seguridad pública aquéllas que, sin perjuicio de su inclusión o no en el apartado anterior, estén incluidas dentro del ámbito de aplicación del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, así como demás normativa vigente de aplicación en materia de seguridad, higiene, comodidad y aislamiento acústico.

2. Se estará siempre al cumplimiento de esta legislación y reglamentación específica y de las disposiciones complementarias correspondientes, vigente en cada momento, además de aquellas que el Ayuntamiento considere oportuno aplicar en cada caso y justificadamente en razón de la naturaleza y ubicación de la actividad concreta de que se trate.

3. Cuando una instalación pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones incorrectas o insuficientes de seguridad para sí misma o para su entorno, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose a su cierre y a la erradicación de la misma.

## CAPÍTULO 5

### Condiciones generales de estética

#### Art. 5.1. Definición.

1. Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y a los demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Las condiciones de estética hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, de los materiales empleados, su color, forma y calidad, de la vegetación, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

**Art. 5.2. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

2. La regulación de las condiciones de estética se realiza en las presentes condiciones generales sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares que en cada área de ordenanza o de cualquier área en suelo clasificado como urbanizable o no urbanizable se establezcan en estas Normas, con carácter más específico.

**Art. 5.3. Salvaguarda de la imagen y ambiente rural y urbano.**

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto éste mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia o autorización que se solicite por considerar que la obra o instalación pretendida no cumple con las condiciones establecidas por estas Normas, con carácter general o específico, siempre que se justifique razonadamente de forma conveniente y sin que, en ningún caso, se incurra en discrecionalidad.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 del TRLS de aplicación en la Comunidad Autónoma andaluza por Ley autónoma 1/97. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos y dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, la Administración Municipal podrá exigir, como documentación complementaria al proyecto de edificación, la aportación de análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieran su vista.

**Art. 5.4. Perfil del núcleo.**

1. Se deberá cuidar el perfil del núcleo desde el exterior, evitando la aparición de elementos cuya altura o volumen sea desproporcionado con el conjunto. Por esta razón se atenderá especialmente al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo y en las cotas más elevadas.

2. Se prohíbe la colocación de carteles publicitarios en las zonas de borde del núcleo que puedan desfigurar el perfil exterior del mismo.

**Art. 5.5. Tratamiento de fachadas.**

1. Los proyectos de obras de nueva planta o reforma deberán contener el diseño de la planta baja o al menos los huecos y elementos ciegos, aun en el caso de que se destine a locales.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.

4. Se prohíben los retranqueos en el plano de fachada, las terrazas entrantes y los tendedores en fachada, sin perjuicio de lo que establezcan las Ordenanzas de la zona.

5. Cuando la ejecución de las obras de nueva planta vaya a realizarse por fases, cuya programación habrá de ser autorizada junto con la concesión de licencia, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública quedarán, al menos, enfoscados y pintados, y se realizará un cerramiento de los huecos decoroso y seguro acorde con el entorno, que no permita arrojar objetos al interior.

6. Para el material de fachada, su despiece, textura y color de la misma, se estará a los criterios de composición y estética de cada zona. No obstante, sin perjuicio de lo establecido para cada zona, se considerará lo siguiente:

a) Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales: fachadas enfoscadas de color blanco y teja árabe tradicional formadas por canales y cobijas curvas.

b) El tratamiento de las fachadas se realizará con revestimientos lisos y acabados en color blanco predominantemente, permitiéndose tonos ocres dentro de la gama de las tierras.

c) En zonas restringidas de las fachadas como zócalos, recercados de puertas y ventanas, se permitirán otros colores salvo que las normas particulares de la zona no lo autoricen.

d) Se prohíben expresamente los materiales cerámicos vidriados, plásticos, fibrocemento, revestimientos metálicos, acabados en pizarra y similares.

e) Las carpinterías, en caso de existir, serán de madera, hierro o aluminio lacado en colores tradicionales, quedando prohibido el aluminio en su color.

f) No se permitirá la instalación de capialzados de persianas enrollables vistos en exteriores.

7. Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

8. Cuando las obras afecten a fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, la composición de la nueva fachada se adecuará a las preexistentes, armonizando las líneas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercos, etc.) entre la nueva edificación y las existentes.

**Art. 5.6. Modificación de fachadas existentes.**

1. En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de la fachada existente, siempre de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo con el conjunto y su relación con las colindantes:

2. En los edificios catalogados, sin perjuicio de lo establecido para cada una de las categorías de protección, se permitirán las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, consistentes en lo siguiente:

a) En las obras de conservación o mantenimiento y de consolidación o reparación: los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

b) En las obras de restauración o recuperación, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio, con la eliminación de los elementos añadidos no acordes con el edificio.

c) En las obras de rehabilitación o acondicionamiento, las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y

adecuándose a los materiales originarios, con la eliminación de los elementos añadidos no acordes con el edificio, y permitiéndose algunos retoques arquitectónicos en aras a la funcionalidad del edificio, siempre que se adecuen al estilo y a los invariantes arquitectónicos de la fachada preexistente.

3. En las obras de reformas exteriores de fachadas y las obras de reforma total del edificio, así como a las de reforma menor y parcial que afecten a las fachadas, deberán de adaptarse adecuadamente a la normativa al respecto de la zona.

4. En las obras de ampliación, la solución arquitectónica, sea el edificio existente catalogado o no, deberá adecuarse al estilo y a los invariantes de la fachada preexistente manteniéndose especialmente en los edificios con algún nivel de catalogación y en los cuales se permitan este tipo de obras, los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

5. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio. A tales efectos, en los edificios en los que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá recurrir para la adecuación de las mismas a un diseño unitario.

#### Art. 5.7. Medianeras.

1. Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse con los mismos materiales y acabados que las fachadas, de forma que su aspecto y calidad sean similares a los de éstas. La decoración de la medianería será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.

2. Quedan prohibidos los acabados con materiales bituminosos y similares de color y textura no acordes con el entorno, aun en el caso de que vayan a quedar ocultas por edificación en breve plazo. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

#### Art. 5.8. Instalaciones en el exterior.

1. En las zonas en las que no se dispongan las redes de electricidad y telefonía enterradas, y hasta que se produzca la modificación de las mismas, el cableado que haya de ir por fachada se ocultará en la medida de lo posible, debidamente protegido o sobre las cornisas o molduras. No obstante deberá de pintarse del mismo color de la fachada, hasta que pueda ser ocultado de alguna de las formas referidas.

2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma. Deberán atenderse, así mismo, a las condiciones que pudieran imponerse en cada caso para su ubicación en fachadas a la vía pública, a las que, de forma general y mientras no se permita expresamente, no podrán tener tomas o salidas dichas instalaciones.

En caso de permitirse, los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial no podrán tener salida a fachadas a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera. No podrán sobresalir del paramento de fachada ni perjudicar la estética de ésta, debiendo ocultarse mediante rejillas pintadas del color del paramento o su incorporación a los huecos quedando ocultos mediante elementos tradicionales de corte de visión o producción de sombras (celosías, etc.), u otras soluciones similares.

3. Las placas solares o similares que precisen disponerse al exterior deberán estar integradas en el volumen de la edificación, a ras de las cubiertas, con el fin de mantener la continuidad de las superficies. Se colocarán siempre en faldones distintos al de fachada.

4. En la zona de casco antiguo se prohíben los remates de chimeneas tipo «shunt», debiendo resolverse mediante formas tradicionales.

5. Se prohíbe la colocación de depósitos en el exterior visible, debiendo quedar dispuestos bajo cubierta u otra solución que impida su visualización desde el exterior.

#### Art. 5.9. Salientes y vuelos en fachada.

1. Son salientes y vuelos en fachada todos aquellos cuerpos de la edificación y elementos permanentes y no permanentes adosados a ella que sobresalen de la línea de edificación.

2. Se consideran los siguientes tipos de salientes y vuelos:

a) Cuerpos volados o salientes: Son aquellos vuelos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de edificación. Se establecen los siguientes subtipos:

a.1. Cuerpos cerrados: Dentro de estos se consideran aquellos cuerpos volados ocupables que, constituidos por cualquier tipo de paramento, los cierra totalmente o en el grado que para cada caso concreto se considere. Se considerarán como tales, a aquellos cuerpos volados que sin estar cerrados totalmente presentan pretilos de protección de fábrica opaca.

a.2. Cuerpos abiertos: Son aquellos cuerpos volados ocupables no cerrados totalmente o en el grado que se establezca según para cada caso concreto que se considere. Se considerarán como tales, a los balcones abiertos y a los cierros.

b) Elementos volados o salientes: Son aquellas partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter permanente y no permanente, que sobresalen de la línea de edificación. Se establecen los siguientes subtipos:

b.1. Elementos permanentes: son aquellos elementos salientes de la edificación de carácter permanente y materiales no desmontable, tales como:

- Aleros, cornisas y líneas de impostas.
- Portadas, escaparates y zócalos.

b.2. Elementos salientes no permanentes, son aquellos elementos salientes de la edificación de carácter no permanente y desmontable tales como los toldos, marquesinas, banderines y muestras.

3. Se atenderá a lo dispuesto para cada caso en las condiciones particulares que se establecen en estas Normas.

4. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que los vuelos que se fijan en estas Normas.

#### Art. 5.10. Cuerpos volados o salientes.

1. No podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada que forme con ésta un ángulo de 45°.

2. Los cuerpos volados de edificación en Planta Alta (rejas, balcones y cierros en planta alta), tanto los cerrados, si se permitiesen, como los abiertos, deberán de cumplir lo aquí dispuesto, excepto cuando se establezca algún parámetro contrario en las condiciones particulares según la zona de ordenanza de que se trate:

a) Estar en su punto más bajo a una altura mínima de la rasante de la acera de dos con sesenta (2,60) metros.

b) Tener como vuelo máximo, tanto a calles como a patios de parcela o manzana, sesenta (60) centímetros y nunca



mayor de un décimo (1/10) del ancho de calle a que dé frente la edificación o la del patio de manzana, en la dirección que se mide el vuelo o en cualquier otra si fuera menor, ni a menos de cincuenta (50) centímetros de la vertical del bordillo.

c) La longitud del vuelo no podrá exceder de un medio (1/2) de la longitud de fachada, ni comprender más de dos huecos de la composición de fachada.

d) Las dimensiones mínimas de patios deberán ser cumplidas por los vuelos de balcones o cuerpos cerrados que se dispongan en ellos.

3. En Planta Baja se prohíben los cuerpos volados, a excepción de las rejas y cierros, siempre que no impliquen incumplimiento del Decreto 72/1992 sobre eliminación de Barreras Arquitectónicas, y cumplan lo aquí dispuesto, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares de la zona:

a) Las rejas no tendrán un vuelo superior a veinte (20) centímetros.

b) Los cierros tendrán una anchura igual o inferior a ciento setenta (170) centímetros. Arrancarán, generalmente, desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura cuya bandeja no sobresaldrá de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros. En todo caso, quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

Art. 5.11. Elementos salientes permanentes y no permanentes.

1. Los elementos salientes permanentes tales como; aleros, cornisas y líneas de impostas, portadas, escaparates y zócalos, tendrán limitados su vuelo a las siguientes particularidades:

a) Aleros, cornisas y líneas de impostas:

- El saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de treinta y cinco (35) centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que se establezca en las ordenanzas de cada zona.

- Las líneas de impostas no sobrepasarán de veinte (20) centímetros sobre la alineación.

b) Portadas, escaparates y zócalos.

- La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a un décimo (1/10) del ancho de la acera, sin exceder de diez (10) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

- Las puertas de acceso a edificios, si se hacen con apertura hacia el exterior, se prohíbe que pueda sobresalir respecto de la alineación oficial a calle, disponiéndose pues, en el interior de zaguanes o porches, cuya embocadura deberá cumplir las condiciones de huecos establecidas en estas Normas.

2. Los elementos salientes no permanentes tales como marquesinas, toldos, muestras y banderines, podrán ser objeto específico de regulación en una ordenanza municipal posterior que se formule al respecto, sin perjuicio de lo que se establezca en las presentes Normas, y las limitaciones impuestas para las distintas zonas.

a) Marquesinas: son los elementos accesorios al edificio, generalmente no permanentes de edificación o adosados a ella, que avanzan respecto de la línea de edificación para protección superior de huecos, sin poder ser «transitable» su superficie superior. Se deberán atender a las siguientes condiciones generales:

La altura de cualquiera de ellas en su punto más bajo no será inferior a dos con ochenta (2,80) metros respecto de la

rasante de la acera, si no hay alguna norma particular que establezca algo contrario.

No volarán más de un (1) metro.

No afectarán al arbolado existente.

No se concederán licencias para su instalación, (ya sea en planta baja o alta e independientemente del uso de que se trate), mientras no se unifiquen forma, dimensiones, saliente, color y sistema para un mismo edificio, buscando un conjunto unitario y armónico.

A efectos de la licencia se considerarán como una obra menor y la solicitará el propietario o comunidad de propietarios describiendo en la solicitud los extremos anteriores y compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.

b) Toldos: Son elementos fijos o móviles de lona u otro tejido que avanzan respecto de la línea de edificación sobre un hueco de fachada.

Los toldos fijos se ajustarán a las condiciones dispuestas para marquesinas, excepto en cuanto a alturas, no permitiéndose que los toldos extendidos queden a menos de doscientos veinte (220) centímetros de la rasante de la acera en ninguno de sus puntos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de su estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinte (220) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

c) Muestras: Son los anuncios o carteles paralelos al plano de fachada. Se atenderán a las siguientes condiciones generales:

Su saliente máximo será de diez (10) centímetros.

Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos, y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

En el caso de anuncios luminosos (si se permitieran), además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones que a continuación se detallan, irán situados a una altura superior de tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirá para su instalación la opinión favorable de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en su entorno a menos de diez (10) metros del anuncio.

d) Banderines: Son los anuncios o carteles perpendiculares al plano de fachada. Se atenderán a las siguientes condiciones generales:

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.

Su saliente máximo será igual que el fijado para balcones.

Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, sin sobrepasar en ningún caso la cara inferior del forjado de techo de la planta baja. En plantas superiores sólo se podrá colocar a la altura de los antepechos.

Los luminosos cumplirán además las condiciones impuestas para las muestras.

Art. 5.12. Asentamientos dispersos en el suelo no urbanizable.

1. Toda construcción situada fuera del núcleo urbano responderá a su carácter aislado. Su volumetría y materiales, deberán ser aquellos que causen el menor impacto posible al medio natural y paisajístico.

2. Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales. El tratamiento de las fachadas se realizará con revestimientos lisos y acabados en color blanco predominantemente. Se prohíben expresamente los materiales cerámicos vidriados, plásticos, fibrocemento, revestimientos metálicos, acabados en pizarra y similares. Las carpinterías, en caso de existir, serán de madera, hierro o aluminio lacado, quedando prohibido el aluminio en su color. En el caso de cubiertas inclinadas la pendiente no será superior a veinticinco grados (25).

3. Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

Art. 5.13. Movimientos de tierras.

1. Cualquier terraplenado o desmonte que se realice, que no corresponda a actividad extractiva autorizada, deberá ser ajardinado o tratado convenientemente, impidiendo además el arrastre de tierras por efecto de la lluvia, durante y después de su ejecución.

Art. 5.14. Cerramientos de solares.

1. Los solares deberán cerrarse con una cerca realizada de material resistente que garantice su estabilidad y conservación en buen estado, así mismo, deberá ser incombustible, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato público. Su altura mínima será de dos (2) metros y la máxima de tres (3) metros.

2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

3. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses u otro que se establezca por el Ayuntamiento, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

4. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o a partir de la fecha de comienzo del derribo, a determinar en la licencia.

Art. 5.15. Cerramientos en edificación abierta o aislada del núcleo urbano.

1. El cerramiento de parcelas cuyos frentes den a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente admisibles y acordes con el lugar, pantallas vegetales, verjas metálicas o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfanas de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio bajo la aprobación del Ayuntamiento, y siempre estéticamente acorde con el lugar.

2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).

4. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.

b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

Art. 5.16. Cerramientos provisionales en locales comerciales.

1. Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado, o bien con otros materiales de acabado estético similar.

2. Para la concesión de la licencia de uso de un edificio que presente locales comerciales sin actividad específica definida, se exigirá que tal local presente un aspecto exterior acabado, como mínimo en las condiciones indicadas en el punto anterior, tanto a vía pública como a cualquier espacio comunitario.

Art. 5.17. Cerramientos de parcelas en el suelo no urbanizable.

1. El levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos de todo tipo, en el interior de la propia finca o como elemento separador entre propiedades, estará sujeto al requisito de la obtención previa de la correspondiente licencia urbanística, con independencia de los usos a que haya de destinarse la finca.

2. En relación con la protección de la fauna se estará a lo dispuesto en el artículo 2.3.4 (Protección de la fauna) de estas normas. Así mismo cumplirán lo regulado de carácter general en el artículo 5.1.22 de estas normas, así como las determinaciones que se establezcan particularmente en las distintas categorías del suelo no urbanizable.

3. Las cercas entre fincas rústicas y especialmente a caminos, vías pecuarias y carreteras, con carácter general, seguirán las soluciones tradicionales propias del medio, tales como vallas agrícolas tradicionales: piedras, alambradas o setos vivos, pudiendo también combinarse estos medios, con un máximo de 1,20 metros de altura total, a excepción de los setos vivos o arbolados que podrán alcanzar alturas superiores en razón de sus características.

Art. 5.18. Protección del arbolado y plantaciones.

1. El arbolado existente deberá ser protegido y conservado, aunque no haya sido calificado como zona verde, debiendo conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida sin perjuicio de las sanciones

a que pudiere dar origen. Igualmente se procurará el respeto y protección de las plantaciones no arbóreas.

3. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable o deterioro, se procurará que la sustitución afecte a los ejemplares de menor edad y porte. En las sustituciones prevalecerá el empleo de iguales especies y del mismo porte que las desaparecidas, y el empleo de la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

4. Los elementos de arbolado y jardinería se considerarán de obligada previsión en cualquier actuación pública o privada, debiendo cumplirse lo establecido en estas Normas en cuanto a condiciones de los proyectos de urbanización.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará dicha circunstancia en la solicitud de licencia correspondiente, señalándose su ubicación en los planos que se aporten al respecto. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se proteja a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

## TÍTULO II

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Se estará a lo dispuesto en el Tomo I, Título IV: Condiciones generales de los usos, del PGOU de Algodonales, al encontrarse los usos previstos y permitidos contemplados en el documento de Plan General. Así mismo, no se introduce ni altera por el presente documento, lo contemplado en el Tomo I, Título IV: Condiciones generales de los usos, del PGOU de Algodonales.

## TÍTULO III

### NORMAS DE EDIFICACIÓN

No se altera lo establecido en el Tomo II, Capítulo VII del Plan General de Ordenación Urbanística de Algodonales. Con esta Modificación Puntual se introduce un nuevo tipo, en la Ordenanza Reguladora definida como Ordenanza Plurifamiliar en Bloque (vivienda plurifamiliar en bloque), las cuales complementan a las ya existentes, Grados I y II. Se definen de la siguiente manera.

## CAPÍTULO 1

### Determinaciones generales

#### Art. 6.1. Definición y delimitación.

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el PGOU, de acuerdo con lo determinado en la LOUA clasifican como tales, además de los contemplados en el presente documento de Modificación Puntual del PGOU.

2. La delimitación de este suelo es la contenida en los planos «Clasificación y Calificación del Suelo. Núcleo Principal» del PGOU de Algodonales así como en el plano de Clasificación y Calificación que acompaña al presente documento.

#### Art. 6.2. Régimen del suelo urbano.

1. Se estará a todo lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y, por tanto, desde la aprobación definitiva de esta Modificación, quedará establecido el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en lo que les corresponda, según las condiciones y plazos establecidos para el área en que se ubiquen.

2. En el Suelo Urbano aquí definido, se ha considerado lo relativo a delimitación de áreas de reparto, cálculo del aprove-

chamiento medio y definición del aprovechamiento susceptible de apropiación.

3. En el Suelo Urbano Ordenado, para la/las Unidades de ejecución delimitadas, el aprovechamiento medio indicado en las fichas correspondientes se ha calculado según lo dispuesto en la LOUA.

4. El procedimiento de la ocupación directa para la obtención de terrenos de dotaciones públicas, así como las transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano, no serán de aplicación al no regir las Disposiciones sobre delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento medio.

5. Los terrenos afectados a dotaciones públicas incluidos en Unidades de Ejecución serán de cesión obligatoria y gratuita. A tales efectos se considerarán estas dotaciones como sistemas locales.

Art. 6.3. Plazos para el cumplimiento de los deberes en suelo urbano.

1. El plazo para la equidistribución, cesión y urbanización de las unidades de ejecución en suelo urbano se establecen en cuatro (4) años para las de gestión privada (sistema de compensación). Transcurridos este plazo, podrá sustituirse el sistema de compensación por el de cooperación o expropiación, este último en el caso de que el Ayuntamiento opte por la facultad de declaración de su incumplimiento, pudiendo también optar por la sujeción al régimen de venta forzosa.

2. El plazo para materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente (derecho a edificar) mediante la solicitud de licencia no se fija en estas Normas. No obstante, el Ayuntamiento puede optar por acordar la aplicación con carácter general de la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por el incumplimiento de los plazos, que serán de un (1) año desde su adquisición en las actuaciones sistemáticas (mediante unidades de ejecución) y de dos (2) años en el resto del suelo urbano (actuaciones asistemáticas).

3. Los plazos para la ejecución de las obras se fijarán en el otorgamiento de la licencia, indicándose el plazo de iniciación, el de interrupción máxima y el de su finalización. Desde estas Normas se fijará el plazo para la prórroga de licencia; y que una vez traspasado éste, deberá solicitarse nueva licencia (o expropiación o venta forzosa si el municipio opta por el acuerdo facultativo de su aplicación).

4. El plazo para adoptar las medidas de incumplimiento de los deberes urbanísticos por parte del Ayuntamiento, salvo en los supuestos en los que no prescriben, es de cuatro (4) años, a contar desde la fecha en la que se produjo el incumplimiento, pudiendo subrogarse la Comunidad Autónoma de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en caso de inactividad municipal.

#### Art. 6.4. Acciones de edificación.

1. Las acciones de edificación, ya se trate de obras de nueva planta, de ampliaciones o de reformas, sólo serán autorizadas en el suelo urbano cuando la parcela sobre la que se propongan tenga la condición de solar y se ajuste a las determinaciones contenidas en los Títulos III (Condiciones Generales de Edificación) y IV (Condiciones Generales de los Usos) y en los capítulos siguientes del presente título (Condiciones Particulares de las Zonas de Suelo Urbano).

2. Cuando se pretenda edificar sobre parcelas en suelo urbano no incluidas en Unidades de Ejecución deberán tener la condición de solar en el momento de solicitud de licencia. Si no fuera así, deberá garantizarse su simultánea urbanización de acuerdo al procedimiento establecido en el art. 40 del RGU.

3. Cuando se pretenda edificar sobre terrenos incluidos en Unidades de Ejecución se estará a lo dispuesto en el art. 41 del RGU y deberán aplicarse las condiciones que se establecen en el capítulo referente a las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

#### Art. 6.5. División del suelo urbano.

1. En suelo urbano se aplicará el régimen de ejecución jurídica correspondiente a cada situación, teniendo en cuenta que puede darse la siguiente división atendiendo a su gestión:

a) Suelo urbano consolidado (actuaciones asistemáticas): Corresponde a terrenos englobados en Áreas de Ordenanzas, sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, pudiendo ser:

a.1. Con la condición de solar, según establece en la LOUA, por lo que podrán otorgarse licencias directamente de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

a.2. Sin la condición de solar por presentar una urbanización incompleta, según establece la LOUA, por lo que los propietarios deberán de completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar.

b) Suelo urbano no consolidado (actuaciones sistemáticas), carentes de urbanización consolidada y colindante con la estructura urbana existente: Corresponde a áreas que se desarrollan mediante su inclusión en Unidades de Ejecución para garantizar su total urbanización (así como las cesiones y la equidistribución) con carácter previo a la concesión de licencia. Se desarrollan mediante los instrumentos de gestión determinados en cada caso, según el sistema de actuación establecido.

Además, en suelo urbano podrá establecerse otras Unidades de Ejecución si así fuera necesario, aún no contempladas en estas normas, para garantizar la distribución equitativa de beneficios y cargas.

2. Atendiendo a los usos, el suelo Urbano se califica en las siguientes clases:

- a) Residencial
- b) Secundario.
- c) Terciario.
- d) Equipamiento.
- e) Espacios libres.
- f) Viario.

3. A los efectos de regular las acciones de edificación que pueden desarrollarse en el nuevo suelo urbano que aquí se delimita, se incorporan la siguiente Ordenanza de Edificación que se define en el capítulo siguiente de este título.

La nueva zona de ordenanza es la siguiente:

a) Ordenanza Plurifamiliar en Bloque (Vivienda plurifamiliar en bloque).

No sufriendo alteración alguna las ya definidas en el documento de Plan General de Algodonales.

#### Art. 6.6. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

1. En las actuaciones asistemáticas, el aprovechamiento susceptible de apropiación es el cien por cien (100%) del aprovechamiento resultante de la aplicación de las condiciones establecidas en la ordenanza correspondiente.

2. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en una Unidad de Ejecución será el establecido en la legislación vigente, y que corresponde al noventa por cien (90%) del aprovechamiento medio de la UE.

#### Art. 6.7. Parcelaciones urbanísticas en el suelo urbano.

1. La acción de parcelación urbanística se ajustará a lo establecido al respecto en la vigente LOUA, así como lo dispuesto en el art. 1.4.15 del PGOU de Algodonales.

2. Se admiten acciones de reparcelación, siempre que se respeten las determinaciones contenidas en las Ordenanzas de Edificación sobre parcela mínima, dimensiones y caracte-

rísticas geométricas de las parcelas resultantes, y en ellas se permitan. Quedarán sujetas a licencia.

3. En las zonas incluidas en Unidades de Ejecución (actuaciones sistemáticas) sólo se permitirán acciones de parcelación como consecuencia y desarrollo de dichas unidades de ejecución a través del proyecto de Compensación o proyecto de Reparcelación que la contuviese o a través de una Parcelación posterior sujeta a licencia urbanística.

#### Art. 6.8. Alineaciones y rasantes.

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por el plano de «Clasificación y calificación del suelo. Núcleo Principal» y «Núcleo de la Muela» mientras no se varíen o precisen a través de estudios de detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes. En el Suelo Urbanizable Ordenado que aquí se delimita, se respetarán las determinadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

2. En las Unidades de Ejecución, la modificación o adaptación de las alineaciones incluidas en su perímetro se realizará mediante la redacción de estudios de detalle, según las condiciones de ordenación que se establecen para cada Unidad de Ejecución.

3. No obstante, en aras a una mayor flexibilidad del planeamiento, la edificación podrá retranquearse respecto a la alineación oficial exterior siempre que se proyecten tramos completos de calles y respondan a un proyecto unitario, dejando en estos casos los correspondientes retranqueos como terrazas de uso y dominio privado o alineación interior (separa la superficie edificable de las libres dentro de una misma parcela).

## CAPÍTULO 2

### Extensión, plurifamiliar en bloque

#### Art. 7.1. Definición y ámbito.

1. La ordenanza de Extensión corresponde, en líneas generales, a las áreas periféricas del casco antiguo desarrollado a partir de los años 60, formadas por edificación generalmente, en manzanas cerradas y alineadas a vial o retranqueadas, de viviendas unifamiliares, bifamiliares o plurifamiliares. Esta ordenanza residencial servirá de base a la formulación de los nuevos subtipos específicos de los nuevos suelos urbanizables ordenados de carácter marcadamente residencial que aquí nos ocupa.

2. Se define una nueva ordenanza, Plurifamiliar en bloque, desarrollada en tres plantas de altura. Corresponden a esta ordenanza, plurifamiliar en Bloque, las manzanas V-9 y V-10, destinadas a viviendas de Protección Oficial, del Plano de Clasificación y Calificación del Suelo.

3. Su ámbito de aplicación es el que aparece señalado en el plano «Clasificación y Calificación del Suelo» de este documento.

#### Art. 7.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Las condiciones estéticas que se establecen son de aplicación a todo tipo de obras de edificación, tanto en edificios existentes como en los de nueva planta.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación,

siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen al respecto en los artículos correspondientes de la LOUA.

Art. 7.3. Condiciones de las obras permitidas.

1. Se estará a lo regulado de forma particular en el art. 7.2.3 de la Ordenanza núm. 1-Casco Antiguo de las Normas del PGOU de Algodonales.

#### Sección 1.ª Condiciones particulares de uso

Además de las Condiciones Generales de Uso reguladas en el Título IV del PGOU, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

Art. 7.4. Uso característico.

1. El uso característico y dominante es el residencial en vivienda unifamiliar y plurifamiliar.  
2. La tipología característica de la edificación según el grado es:

a) Extensión, Grado I: Edificación entre medianeras alineada a vial y conformando manzanas cerradas de dos plantas de altura.

b) Plurifamiliar en Bloque: Edificación plurifamiliar, alineada respecto al vial principal, conformando generalmente manzanas cerradas en tres plantas de altura.

Art. 7.5. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles los regulados en el artículo 7.2.5 para la Ordenanza núm. 1 Casco Antiguo, del PGOU de Algodonales con las peculiaridades que se señalan a continuación:

a) En relación con el uso residencial se permitirá además de los usos señalados para la Ordenanza de Casco Antiguo del PGOU de Algodonales:

- El residencial plurifamiliar en hilera en las condiciones indicadas en esta ordenanza de zona, con características de vivienda unifamiliar.

b) En relación con el uso secundario se permitirá además de los señalados para la Ordenanza de Casco Antiguo:

- Los almacenes y pequeñas industrias compatibles con el uso residencial, en superficies no mayores de 250 metros cuadrados.

- Los servicios o talleres del automóvil, con las características reguladas para tal uso en las condiciones generales de estas Normas.

c) En relación con el uso Terciario se permitirá, además de los señalados para la Ordenanza de Casco Antiguo del PGOU de Algodonales:

- El comercial en uso exclusivo.

- Los aparcamientos y garajes en planta baja, semisótano y sótano sin limitación de longitud de fachada, pudiendo ocupar toda la superficie de estas plantas.

d) En relación con los usos de carácter dotacional, se permitirá además de los señalados para la Ordenanza de Casco Antiguo del anteriormente referido PGOU de Algodonales:

- Los aparcamientos bajo rasante de la red viaria y de los espacios libres de uso y dominio público.

#### Sección 2.ª Condiciones particulares de la edificación

Además de las Condiciones Generales de la Edificación reguladas en el Título I de este documento, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

Art. 7.6. Condiciones de parcela.

1. Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas inedificables

por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima edificable establecidas en este artículo, permitiéndose un margen de un diez por ciento (10%) en parcelas residuales.

2. Se define como parcela mínima edificable, a los solos efectos de nueva parcelación o segregación, la que cumple las siguientes condiciones:

a) Grado I:

- Longitud mínima del lindero frontal: Seis (6) metros.

- Superficie mínima de parcela: Ochenta (80) metros cuadrados.

- Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

b) Plurifamiliar en Bloque:

- Longitud mínima del lindero frontal: Diez (10) metros.

- Superficie mínima de parcela: Doscientos (200) metros cuadrados.

- Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

Se establece como frente máximo quince (15) y veinte (20) metros respectivamente, según grado I y plurifamiliar en Bloque. No obstante se permitirán frentes mayores, siempre que la actuación que se pretenda sea conforme con una tipología edificatoria similar a la vivienda unifamiliar tradicional entre medianera, alineada a vial en el grado I y retranqueada en última planta en el Plus. en Bloque, con escalonamientos de la edificación u otros elementos que indiquen unos frentes de fachada similares a la vivienda unifamiliar.

3. Con carácter general se admite la agregación de parcelas en Grado III, hasta una superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados. El frente máximo de parcela no podrá superar a los quince (15) metros, excepto cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público o se pretenda realizar una promoción de viviendas en hilera con las características determinadas en estas normas.

Art. 7.7. Posición de la edificación.

1. Grado I: Se estará a lo regulado en el art. 7.2.7 para la zona de Ordenanza I- Casco Antiguo, del PGOU de Algodonales.

P. en Bloque: Se establece una separación mínima al lindero frontal coincidente con la última planta de la edificación, respecto a la fachada principal, de tres (3) metros para cualquier clase de edificación, a fin de resolverse la transición con la altura máxima establecida para el Grado I, de dos plantas, evitando la creación de medianeras vistas.. Se permite adosar la edificación a los linderos o fachadas laterales, y a los testeros, que en el caso de retranquearse la edificación respecto a éstos, será como mínimo de tres (3) metros.

2. No obstante en ambos casos, la edificación podrá retranquearse respecto a la alineación exterior oficial sin mínimo, siempre que se proyecten tramos completos de calles y respondan a un proyecto unitario, dejando en estos casos los correspondientes retranqueos como terrazas de uso y dominio privado.

Art. 7.8. Ocupación.

1. Grado I: Se estará a lo regulado en el art. 7.2.8 para la zona de Ordenanza 1- Casco Antiguo del PGOU de Algodonales.

Plurif. en Bloque: El porcentaje de ocupación de la edificación en la parcela será como máximo del 70%, sea cual sea la superficie de parcela.

Art. 7.9. Coeficiente de edificabilidad.

1. Grado I: El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela será de 1,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para un número de dos (B+1) plantas de altura.

Plurifamiliar en Bloque: El coeficiente de edificabilidad neta será de 2,1 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s, independientemente a la ocupación máxima permitida del 70%.

**Art. 7.10. Altura de la edificación.**

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas para el Grado I y tres (B+2) plantas para el Plurifamiliar en Bloque. Para este último, la altura respecto a los viales públicos a los que de frente será de dos (B+1) plantas, en los primeros tres (3) metros de profundidad, pasando a tres (B+2) a partir de la paralela a fachada de edificación, trazada a tres (3) metros de ésta.

2. La altura máxima de cornisa será de tres con cincuenta (3,50) metros para una (B) planta, seis con cincuenta (6,50) metros para dos (B+1) plantas y nueve con cincuenta (9,50) metros para tres (B+2), estándose a lo regulado en el art. 3.2.4 del PGOU de Algodonales para la medición de la altura en unidades métricas.

3. En relación con las construcciones por encima de la altura máxima se estará a lo regulado en el artículo 3.2.6 del PGOU de Algodonales, permitiéndose en ambos grados los castilletes en una superficie global nunca superior al 20% de la superficie construida en la última planta y siempre en crujía diferente a la de cualquier fachada principal o secundaria, o perspectiva principal, con un mínimo de tres (3) metros a éstas.

**Art. 7.11. Patios.**

1. Se estará a lo regulado en el art. 7.2.11 para la zona de Ordenanza 1 Casco Antiguo del PGOU de Algodonales.

**Art. 7.12. Dotación de aparcamientos y garajes.**

1. En el ámbito de esta ordenanza será obligatoria la creación de una plaza de aparcamiento por vivienda, ubicada en el interior de la parcela residencial. Se permite la creación, bajo rasante, de viales y espacios públicos, de dotaciones de aparcamiento que podrán sustituir en igual número a las exigidas para las viviendas anteriormente indicadas.

2. Será exigida la dotación de aparcamientos para los demás usos según lo establecido para cada uno de ellos (Condiciones Generales de los Usos).

**Sección 3.ª Condiciones estéticas particulares**

Además de las Condiciones Generales de Estética reguladas en el Capítulo 5 del Título III del PGOU de Algodonales, se estará a las siguientes condiciones particulares de zona:

**Art. 7.13. Composición de fachadas.**

1. Se estará a lo regulado en el art. 3.5.5, salvo para el Grado I en la cual se permitirán los pórticos, porches, etc., en planta baja, así como las terrazas cubiertas o descubiertas en planta alta a fachada principal retranqueada, permitiéndose en otras fachadas si éstas se presentan retranqueadas.

Para la Plurifamiliar en Bloque, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Los proyectos de obras de nueva planta o reforma deberán contener el diseño de la planta baja o al menos los huecos y elementos ciegos, aun en el caso de que se destine a locales.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.

4. Se producirá retranqueo en el plano de fachada, en la última planta de la edificación y a partir de la paralela trazada a fachada a tres metros de profundidad, pudiéndose elevar, a partir de ahí la tercera planta de la edificación, y no antes.

5. Cuando la ejecución de las obras de nueva planta vaya a realizarse por fases, cuya programación habrá de ser autorizada junto con la concesión de licencia, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública quedarán, al menos, enfoscados y pintados, y se realizará un cerramiento de los huecos decoroso y seguro acorde con el entorno, que no permita arrojar objetos al interior.

6. Para el material de fachada, su despiece, textura y color de la misma, se estará a los criterios de composición y estética de cada zona. No obstante, sin perjuicio de lo establecido para cada zona, se considerará lo siguiente:

a) Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales: fachadas enfoscadas de color blanco y teja árabe tradicional formadas por canales y cobijas curvas.

b) El tratamiento de las fachadas se realizará con revestimientos lisos y acabados en color blanco predominantemente, permitiéndose tonos ocres dentro de la gama de las tierras.

c) En zonas restringidas de las fachadas como zócalos, recercados de puertas y ventanas, se permitirán otros colores salvo que las normas particulares de la zona no lo autoricen.

d) Se prohíben expresamente los materiales cerámicos vidriados, plásticos, fibrocemento, revestimientos metálicos, acabados en pizarra y similares.

e) Las carpinterías, en caso de existir, serán de madera, hierro PVC o aluminio lacado en colores tradicionales, quedando prohibido el aluminio en su color.

f) No se permitirá la instalación de capialzados de persianas enrollables vistos en exteriores.

7. Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

8. Cuando las obras afecten a fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, la composición de la nueva fachada se adecuará a las preexistentes, armonizando las líneas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercos, etc.) entre la nueva edificación y las existentes.

9. Las fachadas, responderán en lo posible, a la tipología similar a la vivienda tradicional entremedianeras, con escalonamiento de la edificación u otros elementos que indiquen frentes de fachada inferiores a los máximos permitidos y acordes con la configuración estética del municipio, prohibiéndose la repetición seriada de fachadas, contemplándose matices tales como pequeñas diferencias de altura de las cornisas, tratamiento de materiales, tamaño de huecos, etc., de manera que no parezcan fachadas iguales consecutivas.

**Art. 7.14. Cuerpos y elementos salientes.**

1. Para el Grado I se estará a lo regulado en los artículos 3.5.9, 3.5.10 y 3.5.11 del PGOU, salvo lo siguiente:

a) No se permitirán cuerpos salientes cerrados, y los abiertos tendrán como máximo un vuelo de treinta y cinco (35) centímetros.

b) La longitud del vuelo de balcones no podrá extenderse a más de un hueco, ni superar veinte (20) centímetros a cada lado del hueco en su vuelo. Su altura no será superior a ciento diez (110) centímetros, ni su longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

c) Los tableros de apoyo de los balcones tendrán un canto máximo en su borde de quince (15) centímetros.

d) En planta Baja el vuelo máximo permitido será de doce (12) centímetros, comprendiendo un único barrote vertical.

e) Se permitirán salientes permanentes como los aleros, cornisas y líneas de impostas en planta alta y las portadas, escaparates y zócalos según lo regulado en el artículo 3.5.11 del PGOU de Algodonales.

f) Se prohíben las marquesinas y los toldos fijos. Se podrán instalar toldos móviles en disposición tal que no abarquen más de un hueco, y de color liso.

g) Se permitirán las muestras y rótulos tipo banderín, según lo definido en el artículo 3.5.11 del PGOU de Algodonales.

h) En vuelos, se prohíben los petos y antepechos macizos o con elementos de plástico, fibrocemento o vidrio, debiendo realizarse mediante soluciones en cerrajería a base de balaustres verticales de hierro macizo.

i) La rejería, tanto de planta baja como alta, en general, estará formada por elementos verticales con una separación de entre diez (10) y doce (12) centímetros, trabados por pletinas horizontales. Serán de acero o hierro forjado y pintado de colores tradicionales.

2. Para el Grado I y Plur. En Bloque se estará a lo regulado en los artículos 3.5.9, 3.5.10 y 3.5.11 del PGOU de Algodonales, con las siguientes peculiaridades:

a) En paramentos retranqueados respecto a la alineación exterior se estará a lo siguiente:

- Se prohíben los cuerpos volados cerrados definidos en el art.3.5.9 del PGOU de Algodonales.

- Se permitirán los cuerpos volados abiertos en las condiciones establecidas en el artículo 3.5.10 del PGOU de Algodonales, en interior de parcela.

- Se permiten los elementos salientes permanentes en las condiciones reguladas en el artículo 3.5.11 del PGOU de Algodonales, así como los no permanentes (marquesinas, toldos, muestras, y banderines) regulados en el mismo artículo, siempre en interior de parcela.

b) En fachadas laterales no retranqueadas se estará a las determinaciones establecidas para el Grado I del PGOU de Algodonales.

Art. 7.15. Materiales y acabados.

1. Se estará a lo regulado en el art. 7.2.15 para la zona de Ordenanza 1 Casco Antiguo del PGOU de Algodonales.

Art. 7.16. Cubiertas.

1. Las cubiertas en ambos grados, serán preferentemente inclinadas, siguiendo lo establecido en el art. 7.2.16 para la zona de Ordenanza 1 Casco Antiguo del PGOU de Algodonales.

Art. 7.17. Cerramientos de parcela.

1. Para el cerramiento de las parcelas en el Grado III y en el Grado IV, cuando se traten de actuaciones unitarias y en tramo completo de calle, se estará a lo regulado en el art. 3.5.15 del PGOU de Algodonales, para los cerramientos en edificación abierta o aislada del núcleo urbano.

2. Si la parcela colindante está clasificada como suelo no urbanizable, el cerramiento de parcela tendrá las mismas características que el cerramiento a vía o espacio público, debiéndose de optar por solución mediante pantallas vegetales en aquellos casos en los que el impacto visual sea negativo.

Art. 7.18. Condiciones particulares para las viviendas plurifamiliares.

1. Se permitirán promociones de viviendas plurifamiliares con más de dos viviendas (en vertical u horizontal) en parcelas existentes superiores a 200 metros cuadrados, siempre que:

a) Respondan a un proyecto unitario.

b) Se adapten a las condiciones de uso y edificación generales y particulares de la zona: edificabilidad máxima permitida definida mediante la altura y la ocupación, estéticas,

patios viveros si existiesen viviendas que no presenten luces a espacio o vial público, etc.

c) Mantenimiento de los espacios comunes privados.

d) Presenten una tipología edificatoria similar a la vivienda unifamiliar tradicional entre medianera y alineada a vial, con un acceso desde el espacio público respetuoso con dicha tipología.

e) Eviten las medianeras al descubierto o ser tratadas para evitar los impactos visuales negativos.

2. Se permitirán, así mismo, las actuaciones unitarias de viviendas en hilera (promociones en propiedad horizontal) que con un proyecto unitario presenten unidades de viviendas en superficie y frente por debajo de lo indicado como parcela mínima, al considerarse la parcela en su totalidad. No obstante, deberán cumplir las demás condiciones reguladas por estas Normas según el Grado III o IV donde se ubiquen.

Cádiz, 7 de noviembre de 2008.- El Delegado, Gabriel Almagro Montes de Oca.

*ANUNCIO de 12 de noviembre de 2008, de la Delegación Provincial de Cádiz, sobre concesión de subvención por concurrencia no competitiva para la rehabilitación de edificios por comunidades de propietarios.*

En virtud de lo dispuesto en el art. 20 de la Ley 17/2003, de 29 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se da cumplimiento al deber de publicación en el BOJA de las subvenciones a comunidades de propietarios o asociaciones de vecinos, reguladas por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, para obras de rehabilitación de edificios, concedidas por el Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Expte.	Comunidad de Propietarios	Núm. Viv.	Subvención
11-RC-0100/05	C/ Albillo, 1	10	35.103,50 €
11-RC-0005/06	C/ Cartagena, 6	10	35.833,97 €
11-RC-0022/06	C/ Albán, 1	10	36.444,38 €
11-RC-0059/06	C/ Cartagena, 8	10	33.833,97 €

Cádiz, 12 de noviembre de 2008.- El Delegado, Gabriel Almagro Montes de Oca.

*ANUNCIO de 27 de octubre de 2008, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, relativa a Nuevos Sectores de SUS Industrial SI-10 y SI-11 y Nuevas Áreas de SUNS 1 y 2 «Córdoba Sur», en el municipio de Aguilar de la Frontera (Expte.: P-44/07), de aprobar definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2007.*

EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, RELATIVA A NUEVOS SECTORES DE SUS INDUSTRIAL SI-10 Y SI-11 Y NUEVAS ÁREAS DE SUNS 1 Y 2 «CÓRDOBA SUR», EN EL MUNICIPIO DE AGUILAR DE LA FRONTERA

PUBLICACIÓN DE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

Certificación, emitida en los términos previstos en el artículo 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Proce-