

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CÓRDOBA**  
**NORMATIVA: USOS, ORDENANZAS Y URBANIZACIÓN**

**INDICE**

<b>TITULO DUODÉCIMO.- REGULACION DE LOS USOS</b>	<b>7</b>
<b>CAPITULO PRIMERO.- CONDICIONES GENERALES</b>	<b>7</b>
Artículo 12.1.1. Definición.	
Artículo 12.1.2. Tipos de Usos.	
Artículo 12.1.3. Regulación de los usos	
Artículo 12.1.4. Cambio de uso	
Artículo 12.1.5. Regulación genérica de los usos según los distintos tipos de suelo.	
Artículo 12.1.6. Tipos de usos según su régimen de utilización.	
Artículo 12.1.7. Tipos de edificación a efectos de regulación de usos.	
Artículo 12.1.8. Servidumbres.	
Artículo 12.1.9. Clases de usos.	
Artículo 12.1.10. Simultaneidad de usos.	
<b>CAPITULO SEGUNDO.- USO RESIDENCIAL</b>	<b>10</b>
Artículo 12.2.1. Definición y clases	
<b>CAPITULO TERCERO.- USO INDUSTRIAL</b>	<b>11</b>
Artículo 12.3.1. Definición y clases.	
Artículo 12.3.2. Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad.	
Artículo 12.3.3. Primera categoría Industrias compatibles con la zonificación residencial	
Artículo 12.3.4. Segunda categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.	
Artículo 12.3.5. Tercera categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica	
Artículo 12.3.6. Cuarta categoría. Industrias incompatibles con el medio urbano.	
Artículo 12.3.7. Regulación del uso industrial.	
Artículo 12.3.8. Vertidos industriales.	
Artículo 12.3.9. Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles.	
<b>CAPITULO CUARTO .- USO TERCIARIO</b>	<b>14</b>
Artículo 12.4.1. Definición y clases.	
Artículo 12.4.2. Hospedaje.	
Artículo 12.4.4. Gran superficie comercial o centro comercial.	
Artículo 12.4.5. Instalación de grandes superficies comerciales.	
Artículo 12.4.6. Tramitación de grandes superficies comerciales.	

Artículo 12.4.7. Oficinas.  
Artículo 12.4.8. Recreativo.  
Artículo 12.4.9. Hostelería.

**CAPITULO QUINTO.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

**17**

Artículo 12.5.1. Definición y clases.

**CAPITULO SEXTO.- PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS**

**19**

Artículo 12.6.1. Definición y clases  
Artículo 12.6.2. Condiciones de aplicación.  
Artículo 12.6.3. Parques urbanos y jardines  
Artículo 12.6.4. Ordenación de espacios libres y jardines.  
Artículo 12.6.5. Servidumbres.

**CAPITULO SÉPTIMO.- TRANSPORTE Y COMUNICACIONES**

**21**

Artículo 12.7.1. Definición y clases  
Artículo 12.7.2. Condiciones de aplicación.  
Sección 1º.- RED VIARIA  
Artículo 12.7.3. Clasificación de la red viaria.  
Artículo 12.7.4. Condiciones de desarrollo de la red viaria.  
Artículo 12.7.5. Condiciones específicas de las vías públicas.  
Artículo 12.7.6. Regulación de caminos.  
Artículo 12.7.7. Vías pecuarias.  
Artículo 12.7.8. Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias.  
Sección 2º.- APARCAMIENTOS  
Artículo 12.7.9. Definición.  
Artículo 12.7.10. Condiciones de aplicación.  
Artículo 12.7.11. Reservas de espacios para aparcamientos.  
Artículo 12.7.12. Reservas de aparcamiento por usos.  
Sección 3ª.- RED FERROVIARIA  
Artículo 12.7.13. Definición.  
Artículo 12.7.14. Condiciones de desarrollo.  
Artículo 12.7.15. Condiciones generales de diseño.  
Artículo 12.7.16. Servidumbres.

**CAPITULO OCTAVO.- SERVICIOS TÉCNICOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS**

**26**

Artículo 12.8.1. Definición  
Artículo 12.8.2. Localización.  
Artículo 12.8.3. Centrales de telefonía.  
Artículo 12.8.4. Líneas aéreas de Alta Tensión.  
Artículo 12.8.5. Servidumbres.

**TITULO DECIMOTERCERO.- REGULACION DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS**

**27**

**CAPITULO PRIMERO.- DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO**

**27**

Artículo. 13.1.1 Zonas  
Artículo. 13.1.2. Ordenanzas de la edificación y usos.

## **CAPITULO SEGUNDO.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION**

28

- Artículo 13.2.1.- Parcela.
- Artículo 13.2.2.- Solar.
- Artículo 13.2.3.- Definiciones relativas a la edificabilidad
- Artículo 13.2.4.- Ocupación de parcela.
- Artículo 13.2.5.- Alineación del vial.
- Artículo 13.2.6.- Línea de fachada
- Artículo 13.2.7.- Alineación de edificación.
- Artículo 13.2.8.- Ancho de vial.
- Artículo 13.2.9.- Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.
- Artículo 13.2.10.- Criterios de medición de alturas
- Artículo 13.2.11.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.
- Artículo 13.2.12.- Planta Baja
- Artículo 13.2.13.- Planta sótano.
- Artículo 13.2.14.- Plantas Altas
- Artículo 13.2.15.- Medianería
- Artículo 13.2.16.- Reglas sobre medianerías
- Artículo 13.2.17.- Manzana
- Artículo 13.2.18.- Espacio libre interior de manzana
- Artículo 13.2.19.- Profundidad edificable.
- Artículo 13.2.20.- Retranqueos de la edificación respecto a la alineación.
- Artículo 13.2.21.- Reglas sobre retranqueos.
- Artículo 13.2.22.- Cuerpos salientes.
- Artículo 13.2.23.- Elementos salientes.
- Artículo 13.2.24.- Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.
- Artículo 13.2.25.- Elementos técnicos de las instalaciones.
- Artículo 13.2.26.- Casos particulares.
- Artículo 13.2.27.- Normas específicas de la edificación Residencial.
- Artículo 13.2.28.- Normas específicas de la edificación de Garajes.
- Artículo 13.2.29.- Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación.

## **CAPITULO TERCERO.- ORDENANZA DE EDIFICIOS PROTEGIDOS**

40

- Artículo 13.3.1.- Delimitación del área.
- Artículo 13.3.2.- Clases de obras y grado de intervención.
- Artículo 13.3.3.- Niveles de Protección.
- Artículo 13.3.4.- Usos existentes.
- Artículo 13.3.5.- Legitimación de expropiaciones.
- Artículo 13.3.6.- Normativa supletoria.
- Artículo 13.3.7.- Tramitación.
- Artículo 13.3.8.- Informe urbanístico.
- Sección 1ª.- NIVEL DE PROTECCIÓN MONUMENTAL I (A).
- Artículo 13.3.9.- Definición y ámbito de aplicación.
- Artículo 13.3.10.- Condiciones de edificación.
- Artículo 13.3.11.- Condiciones de uso.
- Sección 2ª.- NIVEL DE PROTECCIÓN MONUMENTAL II (B).
- Artículo 13.3.12.- Definición y ámbito de aplicación.
- Artículo 13.3.13.- Condiciones de edificación.

Artículo 13.3.14.- Condiciones de uso.	
Sección 3ª.- NIVEL DE PROTECCIÓN GLOBAL MÁXIMO. (C).	
Artículo 13.3.15.- Definición y ámbito de aplicación.	
Artículo 13.3.16.- Condiciones de edificación.	
Artículo 13.3.17.- Condiciones de uso.	
Sección 4ª.- NIVEL DE PROTECCIÓN GLOBAL (D).	
Artículo 13.3.18.- Definición y ámbito de aplicación.	
Artículo 13.3.19.- Condiciones de edificación.	
Artículo 13.3.20.- Condiciones de uso.	
Sección 5ª.- NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (E)	
Artículo 13.3.21.- Definición y ámbito de aplicación.	
Artículo 13.3.22.- Condiciones de edificación.	
Artículo 13.3.23.- Condiciones de uso.	
<b>CAPITULO CUARTO.- ORDENANZA DE LA ZONA DE PROTECCION TIPOLOGICA CAMPO DE LA VERDAD</b>	<b>48</b>
Artículo 13.4.1.- Delimitación y subzonificación.	
<b>CAPITULO QUINTO.- ORDENANZA DE LA ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA</b>	<b>49</b>
Artículo 13.5.1.- Delimitación y subzonificación	
Artículo 13.5.2.- Condiciones de ordenación	
Artículo 13.5.3.- Condiciones de la edificación	
Artículo 13.5.4.- Condiciones de uso	
<b>CAPITULO SEXTO.- ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACION ABIERTA</b>	<b>52</b>
Artículo 13.6.1.- Delimitación y subzonas	
Artículo 13.6.2.- Condiciones de la Ordenación	
Artículo 13.6.3.- Condiciones de edificación	
Artículo 13.6.4.- Regulación de usos	
<b>CAPITULO SEPTIMO.- ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACION PLURIFAMILIAR AISLADA</b>	<b>54</b>
Artículo 13.7.1.- Delimitación y subzonificación	
Artículo 13.7.2.- Condiciones de Ordenación	
Artículo 13.7.3.- Condiciones de la edificación	
Artículo 13.7.4.- Regulación de usos	
<b>CAPITULO OCTAVO.- ORDENANZA DE LA ZONA DE COLONIA TRADICIONAL POPULAR</b>	<b>57</b>
Artículo 13.8.1.- Definición y subzonificación	
Artículo 13.8.2.- Condiciones de Ordenación	
Artículo 13.8.3.- Condiciones de la edificación	
Artículo 13.8.4.- Condiciones de adecuación ambiental de la Ordenanza CTP	
Artículo 13.8.5.- Regulación de usos	
Artículo 13.8.6.- Normas específicas de ordenación para la Zona de "Colonia tradicional Santa Cruz (CTP-C)"	
Artículo 13.8.7.- Definición	
Artículo 13.8.8.- Delimitación y subzonificación	
Artículo 13.8.9.- Condiciones de Ordenación	
Artículo 13.8.10.- Condiciones de la edificación	
Artículo 13.8.11.- Condiciones de adecuación ambiental de la Ordenanza CTP-C	
Artículo 13.8.12.- Regulación de usos	

<b>CAPITULO NOVENO.- ORDENANZA DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)</b>	<b>63</b>
Artículo 13.9.1.- Definición y subzonificación	
Artículo 13.9.2.- Condiciones de Ordenación	
Artículo 13.9.3.- Condiciones de la edificación	
Artículo 13.9.4.- Edificación conjunta de parcelas	
Artículo 13.9.5.- Regulación de usos	
<b>CAPITULO DECIMO.- ORDENANZA DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA</b>	<b>66</b>
Artículo 13.10.1.- Delimitación y subzonificación	
Artículo 13.10.2.- Condiciones de ordenación	
Artículo 13.10.3.- Condiciones de la edificación	
Artículo 13.10.4.- Regulación de usos	
Artículo 13.10.5.- Parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo del Plan General precedente	
<b>CAPITULO UNDECIMO.- ZONA DE INDUSTRIA</b>	<b>68</b>
Artículo 13.11.1.- Definición y subzonificación	
Artículo 13.11.2.- Condiciones de ordenación y edificación en la industria escaparate IND-1	
Artículo 13.11.3.- Condiciones de ordenación y edificación en industria pequeña y mediana (IND-2)	
Artículo 13.11.4.- Condiciones de ordenación y edificación para la Industria Pesada IND-3.	
Artículo 13.11.5.- Condiciones de ordenación y edificación para el uso Industrial-Estaciones de servicio(IND-G)	
Artículo 13.11.6.- Normas específicas de Ordenación para la “Zona Industrial Santa Cruz” “(IND-C)”	
Artículo 13.11.7.- Definición	
Artículo 13.11.8.- Delimitación y subzonificación	
Artículo 13.11.9.- Mantenimiento del Uso Industrial Localizado en Zonas Residenciales	
Artículo 13.11.10.- Condiciones de Ordenación y Edificación	
Artículo 13.11.11.- Cambios de Uso	
Artículo 13.11.12.- Regulación de Usos	
Artículo 13.11.13.- Normas específicas de Ordenación para la “Zona Industrial-Servicio de Carretera-Santa Cruz” (IND-SC-C)	
Artículo 13.11.14.- Definición	
Artículo 13.11.15.- Delimitación y subzonificación	
Artículo 13.11.16.- Condiciones de ordenación y edificación	
Artículo 13.11.17.- Cambios de Uso	
Artículo 13.11.1.- Regulación de usos	
<b>CAPITULO DUODECIMO.- ZONA COMERCIAL</b>	<b>74</b>
Artículo 13.12.1.- Definición	
Artículo 13.12.2.- Supuestos de aplicación de la ordenanza	
<b>CAPITULO DECIMOTERCERO.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>	<b>75</b>
Artículo 13.13.1.- Definición	
Artículo 13.13.2.- Índice de edificabilidad de los equipamientos	
Artículo 13.13.3.- Ejecución y Planeamiento	
<b>TITULO DECIMOCUARTO.- RECOMENDACIONES PARA EL DISEÑO DE INFRAESTRUCTURAS.</b>	<b>76</b>
<b>CAPITULO PRIMERO.- EL ESPACIO VIARIO</b>	<b>77</b>

- Artículo 14.1.1.- Clasificación de las carreteras urbanas a efectos de ordenación
- Artículo 14.1.2.- Condiciones de diseño.
- Artículo 14.1.3.- Peatones
- Artículo 14.1.4.- Transporte colectivo
- Artículo 14.1.5.- Firmes y Pavimentos
- Artículo 14.1.6.- Drenajes
- Artículo 14.1.7.- Señalización
- Artículo 14.1.8.- Iluminación
- Artículo 14.1.9.- Protecciones contra el ruido
- Artículo 14.1.10.- Plantaciones
- Artículo 14.1.11.- Vías ciclistas

**CAPITULO SEGUNDO.- REDES DE DISTRIBUCION Y ABASTECIMIENTO DE AGUAS**

**83**

- Artículo 14.2.1.- Trazado
- Artículo 14.2.2.- Límites de velocidad.
- Artículo 14.2.3.- Obras de fábrica y accesos
- Artículo 14.2.4.- Interferencia con otros servicios públicos
- Artículo 14.2.5.- Características de los conductos

**CAPITULO TERCERO.- REDES DE SANEAMIENTO**

**85**

- Artículo 14.3.1.- Trazado
- Artículo 14.3.2.- Velocidades
- Artículo 14.3.3.- Pendientes
- Artículo 14.3.4.- Elementos complementarios de la red de saneamiento
- Artículo 14.3.5.- Características de los conductos

**CAPITULO CUARTO.- RED DE TELEFONIA**

**89**

- Artículo 14.4.1.- Descripción general de la red de telefonía
- Artículo 14.4.2.- Elementos de una red de telefonía
- Artículo 14.4.3.- Diseño y dimensionamiento

**CAPITULO QUINTO.- REDES Y ACOMETIDAS DE COMBUSTIBLES GASEOSOS**

**91**

- Artículo 14.5.1.- Canalizaciones de transporte y distribución de gas en alta presión B (APB). ITC. MIG 5.1
- Artículo 14.5.2.- Canalizaciones de transporte y distribución de gas en alta presión A (APA). ITC. MIG 5.2
- Artículo 14.5.3.- Canalizaciones de transporte y distribución de gas en media presión B (MPB). ITC. MIG 5.3

**CAPITULO SEXTO.- DETERMINACIONES SOBRE LAS ZONAS VERDES**

**95**

- Artículo 14.6.1.- Ordenación
- Artículo 14.6.2.- Instalación de estructuras móviles y otros usos provisionales
- Artículo 14.6.3.- Servidumbres
- Artículo 14.6.4.- Jardinería
- Artículo 14.6.5.- Criterios de ordenación y diseño

**DISPOSICIONES FINALES SOBRE NORMAS DE URBANIZACION**

**96**

**DISPOSICIONES ADICIONALES**

**96**

## TITULO DUODECIMO REGULACION DE LOS USOS

### CAPITULO PRIMERO CONDICIONES GENERALES

#### Artículo 12.1.1. Definición

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas, a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de cuantas normas legales específicas (sectoriales, autonómicas o estatales) u ordenanzas o normas municipales pudieran ser de aplicación.
2. En particular, todo uso deberá cumplir el Decreto 72/1.992, de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
3. Una Ordenanza Municipal de Aperturas desarrollará los aspectos concretos técnicos y de regulación de las Normas contenidas en este Título.
4. El régimen de usos en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico de Córdoba se regulará por sus propias Normas de Usos, conforme a la asignación que para cada parcela se establece en su plano U: Usos.

#### Artículo 12.1.2. Tipos de Usos

El Plan establece dos niveles de asignación de usos: global y pormenorizado, que se corresponden con los niveles de desagregación propia de la ordenación general o sectorial y de parcela concreta. Además en relación con su posible implantación en el territorio en: admisibles, compatibles y prohibidos. Según esta tipificación, las regulaciones de zona, área o ámbito se efectúan con arreglo a los criterios siguientes:

##### 1. Usos admisibles:

###### a) Uso global.

Es aquel que caracteriza la actividad fundamental de la ordenación de un ámbito, zona, área de reparto, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

###### b) Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad a lo que se indica en el

presente Título y se determina para cada parcela en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas".

##### c) Usos compatibles.

Son aquellos:

c.1.) Que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas, en el Título de Ordenanzas de Edificación, o en los planes de desarrollo.

c.2.) Que pueden sustituir al uso pormenorizado, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas por estas Normas o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten. En el caso de parcelas comerciales previstas por el Plan en áreas de unifamiliares en cualquiera de sus variantes, que se sustituyan totalmente por cualquier otro uso compatible, perderán su especificidad y se regularán por las ordenanzas colindantes, criterio que se considerará genérico para otras situaciones similares.

##### 2. Usos prohibidos.

Se consideran así aquellos usos que deben ser impedidos por las Normas de este Plan o por las Ordenanzas de los Planes Parciales al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

#### Artículo 12.1.3. Regulación de los usos

##### a) Usos obligados.

Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor, siempre que no están prohibidas en el presente Plan General o, en su defecto, los usos característicos asignados a donde se ubiquen dichas edificaciones.

La autorización de un uso pormenorizado distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en estas Normas.

b) Usos provisionales.

Los que no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal; para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan General. Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en la legislación vigente.

c) Usos Fuera de Ordenación.

Aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en el artículo 137 de la ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía Ley 1/1997, de 18 de junio, y a las Disposiciones Transitorias de estas Normas.

d) Usos fuera de ordenanza.

Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados en este Título, por lo que no serán de aplicación las condiciones generales y particulares del mismo. No obstante será exigible la adaptación a estas Normas cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

e) Usos existentes o preexistentes.

Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo, posean licencia de apertura.

**Artículo 12.1.4. Cambio de uso**

1. Se entiende por cambio de uso la alteración del uso obligado de una parcela individual; se efectuará mediante un expediente de modificación de usos, que se regula en estas Normas.
2. Los cambios de uso habrán de atenerse, en lo esencial, a los mismos criterios y compatibilidades planteados por este Plan.
3. En ningún caso, se podrá aumentar el aprovechamiento total del ámbito objeto del cambio.
4. El Ayuntamiento podrá marcar objetivos mas explícitos, si así lo considera, a través de modificaciones o planeamiento (tal es el caso del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico), sobre las condiciones generales a que han de sujetarse los cambios de uso, basadas en una política que tienda a la conservación de aquellos que sean de interés.
5. Se verificarán, en todo caso, las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso propuesto y el uso asignado.

**Artículo 12.1.5. Regulación genérica de los usos según los distintos tipos de suelo.**

1. Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada zona del territorio un uso global y, en su caso, el correspondiente uso pormenorizado. La regulación de los usos globales se realiza mediante la calificación de la división del suelo indicado en estas Normas. En cualquier caso, el uso global industrial será incompatible con el uso global residencial, salvo que el Plan expresamente manifieste su compatibilidad.
2. En suelo urbano no remitido a planeamiento especial de reforma interior, el Plan General regula los usos globales y, compatiblemente, los usos pormenorizados. En los edificios catalogados el régimen de usos se define específicamente en la ficha que los regula.
3. En suelo urbano remitido a planeamiento especial de reforma interior y en suelo urbanizable programado, el Plan General asigna, en cada ámbito o sector, los usos globales y, en su caso, los usos y tipologías pormenorizadas. La regulación de los globales compatibles en el caso que el Plan no los asigne y de los usos pormenorizados se contendrá en el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo que, cuando se trate de planeamiento especial de reforma interior, podrá restringir la localización y características de los usos admisibles, así como incorporar usos no previstos en el Plan General que sean compatibles con los expresamente admisibles. En el suelo urbano el uso pormenorizado podrá ser modificado por los planes especiales. En el suelo urbanizable programado lo serán por el planeamiento de desarrollo del sector.
4. En el suelo urbanizable no programado, el Plan General señala los usos globales y los incompatibles. La regulación de los usos globales compatibles y de los usos pormenorizados se efectuará en el correspondiente Programa de Actuación o Plan Parcial de cada etapa.
5. En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos permitidos y prohibidos, definiendo los tipos de usos que pueden ser autorizados. Dicha regulación se contiene en el Título del Régimen del Suelo No Urbanizable de esta Normativa.
6. En suelo de sistemas generales, el Plan General establece su regulación global y su regulación pormenorizada, salvo que se estime más conveniente remitir esta última al planeamiento de desarrollo correspondiente.

**Artículo 12.1.6. Tipos de usos según su régimen de utilización.**

1. Uso público o colectivo: aquel que es susceptible de utilización y disfrute por cualquier ciudadano, independientemente de su titularidad pública o privada.
2. Uso privado: aquel cuya utilización y disfrute esta limitado por razón de dominio o propiedad.

#### Artículo 12.1.7. Tipos de edificación a efectos de regulación de usos

##### 1. Edificio exclusivo.

Toda edificación dedicada a un uso determinado, y además, en las condiciones establecidas en éste título, a otros usos, siempre que los mismos sean admisibles en la zonificación correspondiente y necesarios para el desarrollo del referido uso.

##### 2. Edificio aislado.

Todo edificio exclusivo ubicado en una parcela cuya edificación e instalaciones mantengan una distancia determinada por su ordenanza concreta con la linde de la parcela más cercana.

#### Artículo 12.1.8. Servidumbres

Componen la servidumbre de los diferentes usos el conjunto de espacios libres que, por razón de su inmediación y vinculación a los mismos, no pueden ser edificados.

Dichas servidumbres no serán de aplicación a aquellas edificaciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General que, contando con la pertinente licencia municipal, sean conformes y compatibles con la ordenación y calificación de este Plan.

#### Artículo 12.1.9. Clases de usos

A los efectos del presente Plan General los usos se clasifican según su función en los siguientes grupos:

##### 1. Las zonas podrán ser destinadas a los siguientes usos:

###### 1.1. Residencial.

- a) Unifamiliar.
- b) Plurifamiliar.

###### 1.2. Industrial.

- a) Primera Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- b) Segunda Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.
- c) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.
- d) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio ambiente urbano.

###### 1.3. Terciario.

- a) Hospedaje u hotelero.
- b) Comercio.
- c) Oficinas.
- d) Recreativo.
- e) Hostelería.

##### 2. Los usos dotacionales podrán ser destinados a los siguientes usos:

###### 2.1. Equipamiento comunitario.

- a) Educativo.
- b) Servicios de interés público y social:
  - Cultural.
  - Asistencia sanitaria.
  - Bienestar social.
  - Religioso.
  - Otros Servicios urbanos.
  - Cementerios y Tanatorios.
- c) Deportivos.

###### 2.2. Parques y jardines públicos.

###### 2.3. Transportes y comunicaciones:

- a) Red Viaria.
- b) Aparcamientos.
- c) Red ferroviaria.
- d) Aeropuerto.

###### 2.4. Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

#### Artículo 12.1.10. Simultaneidad de usos

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

## CAPITULO SEGUNDO USO RESIDENCIAL

### Artículo 12.2.1. Definición y clases

1. Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

2.1. Residencia: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan relación o no de parentesco.

A. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar.

Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo.

b) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva.

Todo edificio destinado a residencias familiares, con dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

B. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen con independencia de la anterior clasificación:

a) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel. Podrá ser vivienda a precio tasado, vivienda de protección oficial, etc.

b) Vivienda libre.

Cuando no esté sometida a régimen específico de protección por el Estado o Comunidad Autónoma.

## CAPITULO TERCERO USO INDUSTRIAL

### Artículo 12.3.1. Definición y clases

1. Es el uso industrial que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas a continuación:

- Industria:

1.1. Generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

1.2. Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

1.3. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.

1.4. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de materiales para la construcción.

- Talleres industriales, relacionados con artes y oficios que entrañen molestias a viviendas próximas, tales como:

1.5. Talleres de carpintería (metálica, de madera, etc.)

1.6. Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios...).

- Almacenes preferentemente de mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluidas pues la venta directa al público. Se admite, no obstante, que en este apartado queden incluidas ciertas operaciones secundarias que transformen parcialmente los productos almacenados, tales como:

1.7. Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.

1.8. Almacenamiento, distribución y/o manipulación industriales de productos peligrosos. Estas normas definen los tres grados de peligrosidad siguientes:

a) Peligrosidad alta.

- Líquidos con punto de inflamación inferior a +23°C.
- Materiales criogénicos.
- Materiales que pueden formar mezclas explosivas en el aire.
- Líquidos o gases licuados de petróleo.

- Materiales de combustión espontáneo en su exposición al aire.
- Sólidos capaces de inflamarse por debajo de los 100°C.

b) Peligrosidad media.

- Líquidos con punto de inflamación entre 23 y 61 °C.
- Sólidos que comienzan su ignición entre los 100 y los 200°C.
- Sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables.

c) Peligrosidad baja.

- Líquidos con punto de inflamación superior a 61°C.

### Artículo 12.3.2. Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad

Atendiendo a su grado de compatibilidad con otros usos, se establecen las siguientes categorías industriales:

a) Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

b) Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.

c) Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

d) Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

### Artículo 12.3.3. Primera categoría. Industrias compatibles con la zonificación residencial.

1. Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial o de primera categoría a aquellas instalaciones industriales que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas puedan ubicarse en áreas residenciales.

2. Corresponden a los grupos 1.3, 1.5, 1.6 y 1.7 del artículo 12.3.1; con los siguientes condicionantes:

a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.

b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.

d) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.

e) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u que otras fuentes de energía.

f) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.

g) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industria de primera categoría,

- Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Emisoras de Radio.

#### **Artículo 12.3.4. Segunda categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.**

Se consideran industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial, o de segunda categoría, a aquellas industrias que pudiendo causar ciertas molestias, estas pueden ajustarse a unas condiciones mínimas que garanticen la calidad ambiental del entorno próximo residencial. Corresponden a las clasificadas en los grupos 1.3, 1.5, 1.6 y 1.7 del artículo 12.3.1, y las de almacenaje y comercio de mayoristas y las de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico no clasificables como industrias de primera categoría; y con los siguientes condicionantes:

- a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad media o alta.
- b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
- c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores peligrosos para las personas o los bienes.
- d) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
- e) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con las Disposiciones legales de aplicación.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industrias de segunda categoría,

- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Estudios de rodaje y grabación.

- Emisoras de televisión.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.

#### **Artículo 12.3.5. Tercera categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica.**

Se corresponden con aquellas áreas de uso preferentemente industrial incompatibles con la vivienda en la que se agrupan industrias muy diversas, tanto por su tamaño como por su actividad. En unos casos no responden a una ordenación especializada y en otros casos su ordenación responde al desarrollo de figuras de planeamiento específicas.

Se consideran industrias de tercera categoría, las no clasificables como industrias de primera o segunda categoría; con los siguientes condicionantes:

- a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.
- b) Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

#### **Artículo 12.3.6. Cuarta categoría. Industrias incompatibles con el medio urbano**

Se consideran industrias de cuarta categoría, las que no puedan ser clasificadas como pertenecientes a la primera, segunda o tercera categoría. Estas industrias, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Las actividades industriales contempladas en el Anexo I de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental serán consideradas como pertenecientes a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente.

#### **Artículo 12.3.7. Regulación del uso industrial**

1. La aplicación de las categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros, así como en las condiciones particulares de uso de cada una de las ordenanzas específicas.
2. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación, las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, tanto sobre protección atmosférica y ambiental, ruidos, peligrosidad, seguridad e higiene en el trabajo etc., así como a lo indicado por estas Normas.
3. Si una instalación, produce residuos que, por sus características, no pueden ser recogidos por los servicios municipales de limpieza, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.
4. Cuando la superficie de la instalación sea superior a 250 m<sup>2</sup> habrá de disponer de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión.

5. Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad. Necesidades que deberán venir ambas motivadas en el proyecto de ejecución.

6. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas, podrá redactar y aprobar ordenanzas específicas reguladoras de los usos industriales que, sin contradecir las determinaciones del Plan General, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales (aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, ruidos, protección contra incendios y explosiones, etc...), de acuerdo con los estudios que existan al respecto.

#### **Artículo 12.3.8. Vertidos industriales**

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, previo informe municipal las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

#### **Artículo 12.3.9. Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles**

Se considera como un caso singular dentro del uso industrial y como tal será tratado, calificando el Plan General a determinadas instalaciones de este tipo existentes con zona Industrial, subzona "G" (IND-G).

Para la autorización de nuevas implantaciones deberá tramitarse un "Plan Especial", en el que se garantice la resolución de las condiciones de edificación, ordenación, usos compatibles, accesibilidad, protección, impacto ambiental, relaciones funcionales con el entorno, conformación de espacios públicos, etc., y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc., en relación a la zona en que se ubiquen.

Se distinguirá entre unidades de suministro y estaciones de servicio, según el grado de servicios de que se dote la instalación.

En estos casos será discrecional para el Ayuntamiento la apreciación de la conveniencia u oportunidad de su instalación, y por consiguiente de la tramitación del Plan Especial referido en el párrafo anterior. Por ello, la denegación del trámite del Plan Especial, no dará lugar a ningún tipo de indemnización.

En el suelo no urbanizable, este tipo de instalaciones, se entienden incluidas dentro de las "vinculadas al entretenimiento y servicios de las obras públicas", regulándose por lo dispuesto en la normativa de esta clase de suelo.

Las estaciones de servicio sólo podrán desarrollarse en edificio exclusivo.

## CAPITULO CUARTO USO TERCIARIO

### Artículo 12.4.1. Definición y clases

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- a) Hospedaje.
- b) Comercio.
- c) Oficinas.
- d) Recreativo.
- e) Hostelería.

### Artículo 12.4.2. Hospedaje

1. Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios, etc.. Igualmente se entenderán dentro de este uso, las instalaciones de hospedaje al aire libre como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) igualmente independientes de las del resto del edificio.

3. Los parámetros de ordenación por la edificación serán los aplicables por la Ordenanza de la zona que corresponda.

### Artículo 12.4.3. Comercio.

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando:

- a) Se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor.
- b) Desarrollan actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o realizan reparaciones de los mismos.

c) Se entenderán específicamente incluidos en este grupo, además de las anteriores, las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el apartado 1.b de este artículo, en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse en planta baja y/o sótano.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

c) Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que:

El espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m<sup>2</sup> de superficie útil.

d) En caso de que en el edificio existan viviendas, estas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores, independientes.

e) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un paso intermedio, con puerta de salida resistente a las condiciones que obligue la ley contra incendios.

f) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura mínima libre para semisótano o sótano será de 2,50 m.

g) Por razones compositivas del espacio urbano y de concordancia con el resto de edificios al que deberá ajustarse así como al entorno de la calle, no se admitirán en principio las fachadas ciegas, ni disonantes en términos arquitectónicos, debiendo, en todo caso, producirse la iluminación natural a través de la fachada.

No obstante, atendiendo a la composición global del edificio y en función de la actividad concreta que se implante, podrán admitirse soluciones singulares de fachada.

h) Igualmente, como en cualquier otro uso los locales comerciales, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de las presentes Normas.

#### Artículo 12.4.4. Gran superficie comercial o centro comercial

1. A los efectos de este Plan se considerará como gran superficie comercial o centro comercial todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 2.500 m<sup>2</sup>.
2. Se entenderá por superficie de venta aquella en la que se almacenen artículos para su venta directa y sea utilizable efectivamente por el consumidor, esté cubierta o no, exceptuando el resto de superficies tales como aparcamientos, oficinas, centros recreativos, almacenes de stocks.
3. Se entenderá como centro comercial, a los efectos del apartado primero de este artículo, el conjunto de establecimientos comerciales que, integrado en un edificio o conjunto de edificios ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

#### Artículo 12.4.5. Instalación de grandes superficies comerciales

Las instalaciones de grandes superficies comerciales mayores de 2.500 m<sup>2</sup> o ampliaciones deberán tramitarse mediante planeamiento especial, siguiendo los trámites que al respecto se indican en el artículo siguiente. No se podrá dar licencia de obras sin haber obtenido conjuntamente la licencia de instalación; en caso contrario será directamente responsable la persona física o jurídica por cuenta de la que se realizaren las obras.

#### Artículo 12.4.6. Tramitación de grandes superficies comerciales

1. El promotor o promotores de una gran superficie comercial deberán presentar la siguiente documentación, sin perjuicio de la propia de los planes especiales y de otras que establezcan las ordenanzas municipales aplicables:
  - 1.1. Lo exigido por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y las Normas que la desarrollen, para la obtención de Informe Ambiental.
  - 1.2. La prevista en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en particular a lo referente previsto en el artículo 30 de la misma, y en su caso, aquellas otras Normas e instrumentos de ordenación que la desarrollan.
  - 1.3. Aquella que permita valorar los efectos de la instalación que se propone, a fin de valorar la adecuación de la instalación solicitada a los usos del suelo previstos en el planeamiento territorial y urbanística en vigor, sin perjuicio de los que procedan en relación con el otorgamiento de la correspondiente licencia de obras, y al menos sobre los siguientes factores de impacto:
    - a) La saturación de sistema viario por el incremento de desplazamientos motorizados y, en concreto, su relación con la red viaria, las vías afectadas, y la garantía del tráfico de entrada y salida.
    - b) Su accesibilidad y aparcamientos.

c) Las garantías de adecuación de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, así como de los suministros de energía eléctrica.

2. Durante el período de información pública del plan especial se dará audiencia al expediente y se oír a las organizaciones más representativas de los comerciantes, consumidores y sindicatos de trabajadores, así como a la Cámara Oficial de Comercio e Industria.
3. Terminado el período de información pública el expediente junto con los informes referidos en los párrafos a), b) y c) del apartado anterior deberá remitirse a la Consejería competente en materia de comercio interior para su informe preceptivo en los términos indicados por la Ley de Comercio Interior de Andalucía de 10 de enero de 1996. En el supuesto de que sean favorables los informes, el Ayuntamiento adjuntará el informe de los servicios municipales sobre la solicitud de la licencia.
4. Si pasados dos meses no se hubiese notificado al Ayuntamiento, dejando a salvo los períodos de subsanación de deficiencias, se entenderá el informe como positivo.

El informe desfavorable sobre la adecuación del proyecto será vinculante para el Ayuntamiento, que deberá denegar la licencia.

Si el informe fuera favorable con especificaciones o condiciones concretas, éstas deberán ser incorporadas a la resolución municipal.

#### Artículo 12.4.7. Oficinas

1. Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:
  - a) Despachos profesionales, consultas médicas, etc..
  - b) Talleres domésticos de relojeros, joyeros, etc..
  - c) Inmobiliarias, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración, Colegios Profesionales, etc..

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

- a) Si el acceso a las actividades clasificadas en este grupo se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrán superar los 500 m<sup>2</sup> de superficie construida.
- b) Las actividades del tipo a) y b) de este artículo, se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realiza en dependencias compartidas con viviendas y no ocupan más del 40% de la misma.
- c) Una actividad del tipo c) de este artículo, podrá ejercerse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo.

ruidos, vibraciones o cualquier otra afección entre las 22 h y las 9 h, con niveles superiores a los límites mas bajos admisibles para cualquier uso compatible con la vivienda.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento regulará, si así lo considerase, una Ordenanza de Apertura para este tipo de instalaciones y similares.

#### **Artículo 12.4.8. Recreativo**

Comprende:

- a) Salones de recreativos y de juegos, así como bingos, casinos, etc. Estas actividades no podrán instalarse en edificios destinados total o parcialmente a uso educativo.
- b) Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc.
- c) Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como plazas de toros, cines de verano, autocines, auditorios, parques de atracciones, etc.. Esta actividad sólo podrá instalarse en parcela exclusiva.

Los apartados a y b de este grupo podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independiente del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono...) asimismo totalmente independientes de los del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

#### **Artículo 12.4.9. Hostelería**

1. Comprende los cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.

2. Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc..
- b) Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, tablaos, discotecas, etc..

Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su superficie o el tipo de instalación, podrá producir, en el caso de encontrarse en edificios con uso de viviendas,

## CAPITULO QUINTO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

### Artículo 12.5.1. Definición y clases

1. Se define como uso de equipamiento comunitario (EQ), público o privado, el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen:

#### 2.1. Educativo (E):

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, conservatorios etc., así como sus instalaciones complementarias (deportivas, etc.).

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

a) Las guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años),

a.1) En edificios educativos y/o religiosos, exclusivos.

a.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.

b) Los centros escolares, academias, centros universitarios;

b.1) En edificios educativos exclusivos.

b.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m<sup>2</sup> de superficie construida, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas salvo en caso de emergencia.

c) Las academias de baile, danza o similares.

c.1) En edificios educativos exclusivos.

c.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

#### 2.2. Servicios de interés público y social (SIPS):

Los que se destinan a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales.

#### a) Cultural.

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (recintos de ferias de muestras, centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, teatros, auditorios al aire libre, etc.).

Las actividades de este grupo que contengan instalaciones clasificables dentro de hostelería, se considerarán designadas en este.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades socioculturales y de relación sólo podrán ejercerse en planta por debajo de la tercera (incluida), con vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio y con la adecuada insonorización.

#### b) Uso de asistencia sanitaria.

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- En edificio sanitario exclusivo.

- En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

#### c) Bienestar social.

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos, residencias de estudiantes y residencias infantiles, albergues públicos, red de paradores públicos u otras similares...).

Condiciones de aplicación de la residencia comunitaria.

1. En el caso de residencia de ancianos será de aplicación lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza sectorial.

2. Estas actividades sólo podrán desarrollarse:

- En edificio exclusivo.

- En edificios destinados a viviendas, únicamente en planta baja, primera y segunda, con elementos de evacuación comunes, o por encima de la segunda, con elementos de evacuación adecuados e independientes de los del resto del edificio.

- En edificio educativo o religioso, exclusivos, únicamente en planta baja, primera y segunda.

d) Religioso.

Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc.).

En edificios destinados total o parcialmente a vivienda, sólo podrán ejercerse actividades comprendidas en este grupo en planta baja y en primera cuando éste esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

e) Otros servicios urbanos.

Mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y se mantiene el estado de los espacios dedicados a telefonía (centrales de telefonía) y energía eléctrica (centros de transformación media y alta técnicos). Se incluyen asimismo las oficinas de las administraciones públicas y sus instalaciones complementarias (infraestructuras, centros de control animal, etc.), mercados públicos. Se incluyen también en este grupo los usos propios de defensa, mediante los que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

f) Cementerios y tanatorios.

Mediante el que se proporciona el enterramiento o incineración de los restos humanos. Las nuevas implantaciones de este uso sólo serán admisibles en suelo no urbanizable,

En cuanto a los tanatorios existentes, implantados legalmente en desarrollo del régimen de usos de la precedente Revisión del Plan General, éstos podrán desarrollar su actividad pudiendo realizarse sobre los mismos las obras de mantenimiento y reforma necesarias, mientras se mantenga el uso.

2.3. Deportivo (D):

Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportiva, u otras que tengan este carácter complementario).

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 250 m<sup>2</sup> de superficie construida.

En aquellos edificios exclusivos dedicados a este uso (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, estadios de atletismo o polideportivos, etc.), podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal, coadyuven al buen funcionamiento social del mismo (usos de hostelería, recreativos, galerías comerciales, oficinas, etc.), siempre que no se incumpla la normativa sectorial de compatibilidad con el uso principal y, en conjunto, no se supere el 35% de la ocupación total de la instalación.

En ningún caso se tratará de usos independientes en su régimen jurídico de propiedad y registral, del deportivo que los sustenta, no pudiendo alterarse mediante estas instalaciones la calificación de EQ Deportivo que el Plan General asigna.

En caso necesario el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Plan Especial que garantice la idoneidad de la implantación en relación a la zona en que se encuentra el equipamiento en cuestión.

## CAPITULO SEXTO PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

### Artículo 12.6.1. Definición y clases

1. Comprende los espacios libres destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto:

- a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
- b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
- c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
- d) Desarrollar juegos infantiles.
- e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
- f) Obtención de mejores condiciones estéticas de la ciudad.
- g) Cualquier otra finalidad análoga (recintos feriales estacionales, etc.).

2. A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen:

- a) Parque urbano.

Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental.

- b) Jardín.

Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.

- c) Área ajardinada.

Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

### Artículo 12.6.2. Condiciones de aplicación

El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo –no vinculante- de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento competentes en materia de medio ambiente en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

### Artículo 12.6.3. Parques urbanos y jardines

1. En los parques de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, además del uso como zona verde se admiten los deportivos, sociales, recreativos y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

- a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al veinte por ciento (20 por 100) de la extensión total del parque.
- b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al veinticinco por ciento (25 por 100).

La construcción de estas instalaciones, requerirá la redacción de un Proyecto de Obras de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental del parque o jardín. En el caso de tratarse de usos recreativos de elevado impacto o implantación extensiva (cines al aire libre, auditorios, parques de atracciones o temáticos, etc.) el Ayuntamiento podrá garantizar la oportunidad de la implantación mediante la exigencia de tramitar un Plan Especial con los objetivos básicos de desarrollar el sistema de espacios libres destinados a parques públicos, zonas verdes y sistema de equipamiento comunitario, garantizando en todo caso la protección y compatibilidad de las implantaciones pretendidas con el espacio libre.

2. En los parques de superficie inferior a cinco mil (5.000) metros cuadrados sólo se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetas, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc. La edificabilidad de estas instalaciones no deberá exceder del cinco por ciento (5 por 100) de la superficie del terreno.

No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 5% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental de los jardines.

### Artículo 12.6.4. Ordenación de espacios libres y jardines

Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.

A su vez, se adoptarán a los siguientes criterios:

- a) Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
- b) La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la ciudad, evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas.

- c) La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
- d) Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
- e) Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.
- f) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
- g) Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.
- h) Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

#### **Artículo 12.6.5. Servidumbres**

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

## CAPITULO SÉPTIMO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

### Artículo 12.7.1. Definición y clases

1. Se define como usos para el transporte y las comunicaciones (STC) los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

a) Red viaria.

Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos en superficie habituales de las áreas urbanas (autobuses, metro ligero, etc)

b) Aparcamientos.

Destinados al estacionamiento de vehículos.

c) Red ferroviaria.

Destinados a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.

d) Aeropuerto.

Destinado a facilitar el movimiento en tierra de las aeronaves.

e) Centros Logísticos de Transportes.

Destinados a la optimización del tránsito de mercancías y cargas, su fraccionamiento y distribución, etc., así como al descanso, control, seguridad y actividades complementarias, relacionadas con el transporte por carretera, ferroviario y aeroportuario.

### Artículo 12.7.2. Condiciones de aplicación

Las condiciones que se señalan para los transportes y las comunicaciones serán de aplicación a los terrenos que el Plan General destine a este fin, así como a los que se puedan destinar en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

## Sección 1ª: RED VIARIA

### Artículo 12.7.3. Clasificación de la red viaria

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:

a) Carreteras, circunvalaciones, enlaces y travesías. Son las autovías y carreteras, así como las de unión entre ellas atravesando o bordeando la ciudad, por lo que se caracterizan por la mezcla de un tráfico no urbano generado o atraído por las zonas contiguas a la vía. Vías de penetración son la prolongación de los accesos principales en el interior de la ciudad.

b) Vías Primarias. Son las de acceso a distritos y barrios, dando continuidad a los colindantes y tramando las vías de carácter superior.

c) Viario Medio. Son aquellas vías que tienen una cierta importancia en la estructura y organización espacial de los diferentes usos, o que por su longitud salen fuera del ámbito del barrio o distrito, pero que no poseen las condiciones suficientes de continuidad o capacidad para ser clasificadas dentro de las vías primarias.

d) Distribuidores de barrio. Son aquellas vías de menor intensidad en cuanto a tráfico, pero de gran importancia en la ordenación del área en que se encuentran, y cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el tramado viario local hacia las vías de jerarquía superior.

e) Viario Local. Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.

f) Sendas peatonales. Las destinadas a la circulación de peatones.

2. En suelo urbano directo, los planos de "Alineaciones y Rasantes" determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, completarán esta ordenación.

En suelo urbano remitido a PERI y en suelo urbanizable programado, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen y conforme a lo establecido en estas Normas.

### Artículo 12.7.4. Condiciones de desarrollo de la red viaria

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de las autopistas, autovías y vías primarias, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General. Dichos Planes Especiales podrán alterar las condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos, siempre que no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.

2. La ejecución, reforma o ampliación de las anteriores vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el Plan General, se podrá desarrollar mediante su inclusión en el Plan Parcial del sector de planeamiento donde estén enclavadas. o bien directamente, si la ejecución corresponde a la Administración municipal o a cualquier otro organismo competente, estatal, autonómico o provincial.

En todo caso, precisarán Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto Ordinario de Obras.

#### **Artículo 12.7.5. Condiciones específicas de las vías públicas**

1. Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

2. Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante concesión de explotación o –en su caso- derecho de superficie. En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.

3. Para los terrenos que a la entrada en vigor del Plan General se encuentren en la situación a que se refiere al punto anterior, se les reconoce la existencia de una servidumbre a favor del municipio.

En todo caso, estos espacios deberán estar dotados de la totalidad de los servicios previstos en estas Normas y en perfectas condiciones de urbanización.

#### **Artículo 12.7.6. Regulación de caminos**

1. Se definen como caminos las vías de servicio o de carácter complementario de actividades implantadas en suelo no urbanizable.

2. Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.

3. La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal, con cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el Plan General en el Suelo no Urbanizable.

La necesidad se presume implícita en la solicitud de licencia deducida por órganos de la Administración, por lo que quedan exceptuados de este requisito.

b) Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.

c) La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no quedase suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

#### **Artículo 12.7.7. Vías pecuarias**

Las vías pecuarias serán compatibles con su destino; en caso de desafección, el Plan General y su planeamiento de desarrollo regularán su ordenación y finalidad, siendo preferente su integración en la red de caminos y vías rurales y de espacios libres o lúdicos como interconectores entre ciudad y territorio.

#### **Artículo 12.7.8. Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias**

1. Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras, estarán sujetos a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

La línea de edificación, en las vías primarias que discurran o sean colindantes con el suelo urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de alineaciones.

El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

2. Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.

3. En los caminos y carreteras secundarias abiertos al uso público, la zona de servidumbre será de ocho metros como mínimo siempre que no esté consolidada una línea de edificación anterior a la aprobación de este Plan; en dicho caso, el Ayuntamiento considerará la necesidad de mantener dicha servidumbre o acomodarse a lo establecido por la nueva alineación.

4. La zona de dominio público en los caminos y carreteras secundarias incluirá al menos una franja de tres (3) metros de anchura a partir del límite de la calzada.

## Sección 2ª APARCAMIENTOS

### Artículo 12.7.9. Definición

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

### Artículo 12.7.10. Condiciones de aplicación

1. Podrán autorizarse en edificios exclusivos previa petición justificada, que analice adecuadamente su incidencia en el tráfico y prevea su régimen de explotación.

En este tipo de casos los edificios deberán ajustarse a los parámetros definidores de la ordenanza de zona de que se trate, pudiéndose justificadamente proponer ajustes de éstos con los límites propios de un Estudio de Detalle. Por tanto el volumen y altura máxima en metros se regirá por la ordenanza, y no el número de plantas, que se derivará de los parámetros propios de altura libre entre plantas de estos usos.

2. La autorización municipal estará condicionada al estudio del posible efecto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Igualmente se condicionará a la existencia real del déficit a paliar.

### Artículo 12.7.11. Reservas de espacios para aparcamientos

1. En suelo urbano “no consolidado” la reserva de aparcamientos será de uno por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda u otros usos.
2. En suelo urbanizable, la reserva mínima a establecer en los planes parciales, será de dos plazas por vivienda. Al menos un 50% de dicha dotación habrá de preverse en el interior de la parcela, pudiendo situarse el resto de las plazas en áreas reservadas para este uso situadas al aire libre anejas a la red viaria.
3. Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales -si ello es coherente con su finalidad-, habrán de prever, además, suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.
4. Los Planes Parciales para uso industrial establecerán, por encima de las anteriores regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, trailers u otros medios de transporte previsible de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de éstos.

5. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamiento se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo.

En estos casos, especialmente para los usos educativo, cultural y deportivo, se reservarán además plazas para el aparcamiento de bicicletas, con una dotación mínima equivalente a la reserva para automóviles.

6. Los Planes Parciales para uso de vivienda, de la dotación de plazas de aparcamiento que les corresponde ubicar en parcela privada (en aplicación del punto 2. del presente artículo), no podrán disponer al aire libre más del 40% de las totales.

### Artículo 12.7.12. Reservas de aparcamiento por usos

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan en el apartado siguiente.

Se exceptúa de lo anterior los edificios correspondientes al ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico donde se estará a lo dispuesto en su normativa específica.

También se eximirán del cumplimiento de las reservas dispuestas en el presente artículo, aquellos solares situados en zonas consolidadas por la edificación que no sean consecuencia de nueva parcelación cuya superficie sea igual o inferior a 300 m<sup>2</sup>, y aquellos otros en los que se demuestre la imposibilidad de introducir o sacar un vehículo a la vía pública.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

- a) Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda, incluidas zonas comunes o una plaza por vivienda, se utilizará la mas restrictiva de estas dos opciones.

Para las viviendas de promoción pública, cualquiera que fuera su régimen, la dotación mínima será de una plaza por cada 100m<sup>2</sup> construidos de vivienda, incluidas zonas comunes, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas.

- b) Para todo otro uso diferente al de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de oficina, por cada 25 m<sup>2</sup> de techo comercial de establecimiento >2.500 m<sup>2</sup> y por cada 50 m<sup>2</sup> de techo comercial de establecimiento <2.500 m<sup>2</sup>.
- c) Por industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.
- d) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

e) Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

- Instalaciones de 5 estrellas: 1 plaza por cada 3 habitaciones.
- Instalaciones de 4 estrellas: 1 plaza por cada 4 habitaciones.
- Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.
- Instalaciones de 2 o menos estrellas: 1 plaza por cada 6 habitaciones.

f) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas.

g) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m en establecimientos de más de 1.600 m<sup>2</sup>.

h) Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa.

3. Para todos los usos del apartado 2 anterior en que resulte necesaria la reserva de aparcamientos, a excepción de los indicados en los párrafos f y h, habrán de reservarse igualmente plazas para aparcamiento de bicicletas –según las condiciones del artículo 13.2.28- en las siguientes proporciones:

- a) Para el uso de vivienda, un mínimo de plazas igual al reservado para automóviles.
- b) Para el resto de los usos, un mínimo de plazas igual al 50% de las reservadas para automóviles.
- c) En las edificaciones de garaje desligadas de cualquier otro uso, con independencia de la titularidad y régimen de explotación, habrá de reservarse un número mínimo de plazas para bicicletas equivalente al 15% de las previstas para automóviles. Si en estas edificaciones coexisten otros usos compatibles, deberán tenerse además en cuenta las dotaciones para bicicletas correspondientes a dichos usos.

4. En el ámbito del Conjunto Histórico se reservarán las siguientes plazas de aparcamiento para bicicletas:

- a) En aparcamientos ligados a las viviendas y otros usos del edificio, el número de plazas será como mínimo igual al de las previstas para automóviles.
- b) En equipamientos o servicios de aparcamiento, el número de plazas será como mínimo igual al 20% del previsto para automóviles.

5. Lo dispuesto en los anteriores apartados, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la

ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

6. En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos.

**Sección 3ª:  
RED FERROVIARIA**

**Artículo 12.7.13. Definición**

1. La red ferroviaria comprende el conjunto de espacios e infraestructuras, de superficie o subterráneos, reservados al funcionamiento del ferrocarril como medio de transportes de personas y mercancías.
2. La red ferroviaria comprende:
  - a) La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
  - b) La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.
  - c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.
3. Forman parte del dominio público ferroviario los terrenos, obras e instalaciones fijas afectos a dicho uso. Los cuales son calificados por el presente Plan General como Sistema General Ferroviario, quedando afectos al uso y servicio público.

**Artículo 12.7.14. Condiciones de desarrollo**

1. Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General ordena los espacios incluidos dentro de la red ferroviaria e impone determinadas limitaciones a los suelos colindantes situados fuera de la misma.

**Artículo 12.7.15. Condiciones generales de diseño**

1. Los elementos de la red ferroviaria estarán sujetos al cumplimiento, que en cuanto a su diseño, se establece en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, su Reglamento y lo dispuesto en estas Normas.
2. Para garantizar la seguridad de las personas o cosas, el Plan General exige el vallado de las líneas o a establecer los adecuados elementos alternativos de protección a toda nueva urbanización que se instale en sus márgenes
3. La supresión de los pasos a nivel y su sustitución por otros de distinto nivel cuando obedezca a la mayor intensidad de tráfico originados por la reordenación o urbanización de un ámbito o terreno inmediato o próximo a la vía férrea tendrá la consideración de coste de urbanización de la actuación.
4. En suelo urbano, la línea de edificación de los terrenos que sean cruzados por la vía férrea o de los colindantes a ella será la fijada en el plano de alineaciones de este Plan General.

**Artículo 12.7.16. Servidumbres**

1. Las ordenaciones que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ellas, regularán la edificación y el uso del suelo respetando las limitaciones y servidumbres impuestas por la legislación ferroviaria y, en particular, lo establecido en el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.
2. En suelo urbano, la línea de edificación en las inmediaciones de las vías férreas será la fijada en el "plano de rasantes".

## CAPITULO OCTAVO SERVICIOS TÉCNICOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS

### Artículo 12.8.1. Definición

1. El uso de infraestructuras y servicios básicos (STI) lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, tales como las instalaciones de servicio del aeropuerto o los centros de transformación o producción de energía, así como los de almacenamiento y distribución de combustible.

2. Los elementos de este sistema podrán ser:

a) Lineales.

Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua, red de almacenamiento y distribución de combustibles.

b) No lineales.

Que incluye, asimismo, los embalses, depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además, tendrán consideración de elementos no lineales las instalaciones necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

### Artículo 12.8.2. Localización

Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan General califica áreas concretas asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructura de servicio, de acuerdo con los motivos y regulación que se contienen en los artículos de estas normas.

### Artículo 12.8.3. Centrales de telefonía

Aquellos elementos técnicos o instalaciones, tales como las antenas de emisión o recepción de ondas, equipos de señalización o balizamiento, etc, propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier clase de suelo, siempre que cumplan su reglamentación específica y sectorial de carácter nacional y autonómico, así como las ordenanzas municipales que al efecto promulgue la entidad

local. Su implantación será, en todo caso, a través de la tramitación de los correspondientes Planes Especiales temáticos.

### Artículo 12.8.4. Líneas aéreas de Alta Tensión

Quedan prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión en suelo urbano y urbanizable.

Las existentes en suelos con dicha clasificación se considerarán en situación de fuera de ordenación, a los efectos del Artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado en su apartado 5 por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en los restantes como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio y del Artículo 7.4.2 de este Plan General, entre tanto no se acometa la urbanización de los terrenos, en cuyo momento deberán subterranizarse.

En suelo urbano incluido en unidad de ejecución y en suelo urbanizable programado corresponderá dicha carga de subterranización –en la proporción que la normativa sectorial determine–, como cualquiera otra de urbanización, a los propietarios de la unidad.

En el resto de los casos, en función de la peligrosidad de las líneas existentes, de su afección medioambiental, de los programas de obras existentes en la zona, de las dificultades técnicas por el voltaje de las líneas, y de las disponibilidades presupuestarias, el Ayuntamiento con fondos propios y/o externos irá acometiendo como desarrollo de este Plan General un programa de subterranización a medio plazo, pudiendo valorar para ello la posibilidad de repercutir parte de dichas cargas en la zona de que se trate.

En el suelo no urbanizable y en los espacios protegidos que por Orden al respecto determine la Comunidad Autónoma, los tendidos aéreos de alta tensión quedarán sometidos a las Normas de Protección de la Avifauna del Decreto 194/1990, de 19 de junio.

### Artículo 12.8.5. Servidumbres

1. Las servidumbres de cada instalación se ajustarán a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

2. No obstante, se adaptarán como valores mínimos, salvo justificación en contrario:

a) En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales, diez (10) metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

A estos efectos, se consideran conducciones especiales o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que o bien recogen un gran número de trazados en su interior, o suponen una instalación de tipo singular, tales como las grandes líneas de transporte de energía, los oleoductos, canales, etc

b) En otro tipo de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano, cinco (5) metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

**TITULO DECIMOTERCERO  
REGULACION DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS**

**CAPITULO PRIMERO  
DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO**

**Artículo 13.1.1. Zonas.**

El suelo Urbano se regula estableciendo las siguientes Zonas a efectos de aplicación de normativa específica:

EDIFICIOS PROTEGIDOS  
ZONA DE ORDENACIÓN PROTECCIÓN TIPOLOGICA CAMPO DE LA VERDAD (PT-CV)  
ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA (MC)  
ZONA DE ORDENACION ABIERTA (OA)  
ZONA DE PLURIFAMILIAR AISLADA (PAS)  
ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)  
ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)  
ZONA DE ORDENACION EN COLONIA TRADICIONAL POPULAR (CTP)  
ZONA DE INDUSTRIA (IND)  
ZONA DE COMERCIO (CO)  
ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EQ)

A los efectos de precisar la normativa de aplicación a cada zona, se dividen estas en subzonas que se diferencian por variaciones en el valor de algunos parámetros de la ordenación y la edificación, y por prescripciones particulares acordes con sus características urbanísticas diferenciales. Las subzonas se describen en el capítulo correspondiente a cada zona en este Título Decimotercero.

**Artículo 13.1.2. Ordenanzas de la edificación y usos**

Las Normas contenidas en los capítulos siguientes del presente título, con los complementos y remisiones que expresamente se prevén, constituyen las ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstas en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

## CAPITULO SEGUNDO NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

### Artículo 13.2.1. Parcela

1. Es toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.
2. La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
3. Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.
4. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 258.1.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo. La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

### Artículo 13.2.2. Solar

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

### Artículo 13.2.3. Definiciones relativas a la edificabilidad

#### 1. Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas o Altas.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos, las plantas diáfanos, los pasajes públicos, los porches cubiertos y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor, computarán a estos efectos en un cincuenta por ciento.

#### 2. Índice de edificabilidad bruta o de zona:

Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

#### 3. Índice de edificabilidad neta para cada uso:

Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

### Artículo 13.2.4. Ocupación de parcela

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.
2. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.
3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela.
4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos Zonas Verdes, Deportivo y Aparcamiento -en las condiciones reguladas para cada uso-, de los contenidos en las presentes Normas, siempre que, en el segundo caso, no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno.
5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados, salvo en aquellos casos en los que la ordenanza de la zona lo prohíba expresamente.

### Artículo 13.2.5. Alineación del vial.

Línea que separa el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos, distinguiendo el dominio público del privado.

### Artículo 13.2.6. Línea de fachada

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

### Artículo 13.2.7. Alineación de edificación.

Línea que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir ó no con la alineación del vial.

### Artículo 13.2.8. Ancho de vial

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

- a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

#### **Artículo 13.2.9. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.**

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores en cada una de las Ordenanzas de Zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.

#### **Artículo 13.2.10. Criterios de medición de alturas**

1. La altura del edificio se medirá, desde la cota inferior de referencia de alturas hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.

2. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

a) En cubiertas inclinadas, la línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 2,75 metros sobre la altura reguladora máxima, debiendo coincidir el arranque de los faldones inclinados con el plano superior del último forjado de la edificación, o en su ausencia, con el que establezca la altura libre de la última planta.

b) En cubiertas planas podrá sobresalir sobre la altura reguladora máxima, un casetón de acceso, cuya altura libre no podrá ser superior a 2,75 metros, ni su ocupación, superior a la que ocupe la escalera, incluyendo zancas, mesetas y descansillos, en la planta de acceso a la cubierta. Dicho casetón deberá estar dispuesto de manera tal que no sea visible desde la vía pública, y su cubierta podrá ser inclinada con el mismo ángulo que el resto de la cubierta del edificio. En el supuesto que ello no sea posible, por las características de la edificación o del entorno, habrá de ser previsto en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.

c) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior, o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura.

d) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 13.2.25. de estas Normas.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativos.

g) Las piscinas en cubierta, con los límites de altura contenidos en el presente artículo, y en todo caso con aquella que impida su visión desde la vía pública.

3. Los espacios interiores que puedan resultar de los cuerpos de edificación contemplados en los apartados anteriores, no serán, en general habitables ni ocupables, salvo en los términos que anteriormente se contemplan, o cuando expresamente se diga lo contrario en las Ordenanzas de Zona.

4. A los solos efectos de adecuación del edificio al entorno, de adaptación a la topografía del solar o en aras de una mejor composición arquitectónica, los criterios dimensionales fijados en este artículo, admitirán una tolerancia de hasta un 10%, siempre que se justifique la mejora del conjunto respecto al que resulta de la aplicación estricta de la norma y sin que ello pueda suponer en ningún caso aumento de la superficie edificable.

#### **Artículo 13.2.11. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.**

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

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

1.1. Edificios con frente a una sola vía.

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 metros la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 m, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

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

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

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1. 1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media del ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 12 metros. A partir de este punto se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. En segunda crujía (mínimo 3,50 m) podrá elevarse la altura hasta enrasar con la correspondiente a la calle más ancha, en una longitud

coincidente con la medianero del solar colindante de la calle más ancha. Los paramentos originados por la diferencia de altura no podrán ser medianeros, en ningún caso, y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

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

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

En caso de que no pueda disponerse patio interior de manzana por la proximidad entre las calles, la altura reguladora será la correspondiente a cada calle, situándose el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas.

En todo caso esta línea quedará a una distancia no inferior a 3 metros de la alineación correspondiente a la calle más estrecha. Los casos especiales que no queden comprendidos en esta norma serán resueltos por los servicios técnicos en razón del paisaje urbano.

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

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladores correspondientes a las vías que forman plaza o afluyen a ella.

No se tendrán en cuenta, a efectos de la determinación de las alturas, aquellas calles cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza. Una vez excluidas éstas, se tomará como origen de alturas la calle de mayor anchura que aboque a la plaza.

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

Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomará desde el punto extremo del tramo de fachada con frente a plaza, la altura correspondiente a la misma, y se mantendrá dicha altura una distancia equivalente a vez y media el ancho de la calle de acceso.

A partir de este punto se tomará la altura correspondiente a la calle. El paramento originado por la diferencia de altura no podrá ser medianero en ningún caso, deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

1.6. Edificios con fachada a parques, jardines, equipamientos y dotaciones.

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. Sobre estas

zonas no se crearán servidumbres de ningún tipo. Se presentará proyecto de tratamiento de las medianeras colindantes a dichas zonas.

2. Edificios exentos.

Son aquellos que están aislados y separados totalmente de otras construcciones por espacios libres.

En los edificios exentos cuya fachada, por aplicación de la Ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

2.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja, según lo especificado en el apartado 1 del artículo 13.2.12.

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

2.3. Las cotas de referencia de las Plantas Bajas se mantendrán con una variación absoluta superior o inferior a 1 metro en relación a la cota natural del terreno en el sentido longitudinal de las fachadas.

En consecuencia, en los terrenos de pendientes acusadas, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.

#### **Artículo 13.2.12. Planta Baja**

1. Edificios exentos.

Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella señalan estas Normas en el artículo anterior.

2. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios que por aplicación de la Ordenanza, vayan alineados a vial, la cota de referencia de la planta baja para cada parcela es aquella cuya solera o forjado está situado como máximo entre 1,50 m por encima y 0,75 m por debajo de la cota de referencia reguladora del edificio.

Si la parcela diera frente a dos viales opuestos, incluso con distintas rasantes, la cota de Planta Baja en cada frente se determinará como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medio de las manzanas.

En todos aquellos solares de esquina de calles con ancho inferior a 10 metros, en los que sean de aplicación las Ordenanzas de Manzana Cerrada, Ordenación Abierta, Plurifamiliar Aislada, Unifamiliar Aislada, Industrial, Comercial y Equipamientos Comunitarios, y que no tengan expresamente definida una alineación de chaflán, será obligatorio dejar en planta baja, si la construcción fuera alineada al vial, o en la cerca de cerramiento, si la construcción fuera retranqueada, un chaflán definido por la distancia de 3 metros a partir de la esquina, en ambas fachadas. En casos excepcionales, el Ayuntamiento determinará la solución correspondiente.

3. Para todos los casos.

a) Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura mínima de 3,50 metros entre la cota superior de la solera o del forjado de suelo, y la inferior de la estructura que conforme el techo, y/o, en su caso, el arranque de la cubierta, cuando ésta se destine a Uso Comercial o Público, de 2,60 metros entre elementos de acabado, para Uso de Viviendas u Oficinas, y de 2,50 metros también entre elementos de acabado, cuando se trate de Uso de Aparcamiento.

Las anteriores medidas podrán rebajarse en el primero de los casos, puntualmente por razones constructivas o formales, hasta los 3,00 metros, en el segundo, en cocinas, servicios, pasillos, ... hasta 2,20 metros, y en el tercero, como consecuencia de instalaciones, u otras causas, también puntualmente, hasta los 2,25 metros.

b) No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

c) Los altillos o planta baja partida se permiten en planta baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten altillos, no utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:

c.1) Se separarán un mínimo de dos (2) metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.

c.2) No podrán superar el 50% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

c.3) Su altura libre mínima, entre elementos de acabado de forjado, será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo.

#### **Artículo 13.2.13. Planta sótano.**

1. En los edificios que, por aplicación de la ordenanza deban alinearse vial, se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja, tengan o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. En los demás casos, la planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,50 metros sobre el nivel original del suelo exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1,50 metros por encima de éste nivel tendrá en toda la parte en cuestión la consideración de planta baja.

3. La superficie del sótano no computará edificabilidad cuando se destine a garaje, almacenes, trasteros, servicios e instalaciones, ligados a los usos que se implanten en la parcela.

4. En plantas de sótano se permitirán otros usos distintos de los señalados en el apartado anterior – siempre que se garantice el cumplimiento de la Normativa Sectorial aplicable- en cuyo caso deberán cumplirse, con carácter simultáneo las siguientes condiciones:

a) La superficie de techo del sótano podrá ser superior a la ocupación en planta del edificio, siempre que entre ambas superficies no se supere la ocupación máxima permitida y se cumplan las separaciones a lindero.

b) La superficie de sótano computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable. En las Ordenanzas de Zona en las que el índice de edificabilidad neta, no sea un parámetro relevante se disminuirá la ocupación en plantas altas y/o baja de tal manera que la superficie de techo total del edificio no sea superior a la que resultara de agrupar todo el volumen sobre la rasante.

5. Para los usos antes citados, la altura libre mínima entre elementos de acabado será de 2,50 metros, pudiendo rebajarse puntualmente, por motivos estructurales, constructivos y/o de instalaciones, hasta los 2,25 metros.

6. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

#### **Artículo 13.2.14. Plantas Altas**

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de una edificación situada sobre la Planta Baja.

2. La altura libre de las plantas altas entre elementos de acabado no será inferior a 2,60 metros o 2,50 metros (aparcamiento), pudiendo rebajarse hasta 2,20 metros en cocinas, pasillos, servicios.... Las plantas diáfanas para instalaciones, con altura inferior a 2,10 metros no contarán a efectos de número de plantas, aunque sí a efectos de altura máxima edificable.

#### **Artículo 13.2.15. Medianería**

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

#### **Artículo 13.2.16. Reglas sobre medianerías**

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladores, retranqueos, profundidad edificable y otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

3. Quedarán exceptuadas del cumplimiento de lo especificado en el presente artículo las edificaciones localizadas en el Conjunto Histórico, sobre las cuales resultarán de aplicación las determinaciones establecidas en la Normativa específica del referido ámbito.

#### **Artículo 13.2.17. Manzana**

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

#### **Artículo 13.2.18. Espacio libre interior de manzana**

Es el espacio no ocupado por edificación que resulta de aplicar las profundidades edificables.

#### **Artículo 13.2.19. Profundidad edificable.**

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

#### **Artículo 13.2.20. Retranqueos de la edificación respecto a la alineación.**

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías.

Puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
- c) Retranqueo en las plantas altas de una edificación.
- d) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

#### **Artículo 13.2.21. Reglas sobre retranqueos.**

Se permitirán retranqueos en las zonas o sectores en que así se determine en las correspondientes Ordenanzas, y deberán responder a las características que asimismo se determinen.

#### **Artículo 13.2.22. Cuerpos salientes**

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitable cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio) o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro volado totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.

3. Son cuerpos salientes cerrados los que tienen su perímetro volado cerrado total o parcialmente con elementos fijos.

4. Cómputo de superficies:

a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

c) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos no computará a efectos de ocupación máxima de parcela, computando no obstante a efectos de separaciones a los límites de parcela.

d) Los cuerpos salientes computarán a efectos de separación a los límites de las parcelas.

5. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las ordenanzas específicas de Zona o sector, los cuerpos salientes a partir de la primera planta.

7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo 0,60 m de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 m. sobre el nivel de la acera.

#### **Artículo 13.2.23. Elementos salientes**

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

- a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 10 cm respecto al paramento de fachada.
- b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que: a) den frente a calle de más de 6 m de ancho, b) no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial, y c) cumplan la condición c) siguiente.
- c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 m. por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cm, y con un máximo de 1,50 m, y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.
- d) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 m.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

#### **Artículo 13.2.24. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.**

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de ésta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las ordenanzas específicas de cada zona o sector.

2. Los sótanos e instalaciones deportivas o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.
3. No obstante, las rampas no cubiertas que den acceso a cocheras, sótanos e instalaciones deportivas no se considerarán incluidas en la obligación de separación a lindero que establece el apartado anterior.

#### **Artículo 13.2.25. Elementos técnicos de las instalaciones**

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprenden los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores aparatos o elementos de climatización e incluso para acceso de éstos a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.
2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias de cada edificio o sistema de instalación.
3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

#### **Artículo 13.2.26. Casos particulares.**

1. Construcciones auxiliares. Salvo que expresamente se prohíba en determinadas ordenanzas específicas de zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación, así como deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos, salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios.

2. Cerramientos de locales. Los locales comerciales en planta baja de edificios de nueva construcción se dotarán de cerramientos que, aunque tengan carácter de provisional, deberán construirse con la debida resistencia al impacto y ornato adecuado. En todo caso estos elementos serán incluidos en el proyecto sujeto a licencia, integrándose en el diseño general del edificio.

3. Edificios singulares. Las edificaciones para uso público promovidas por la administración, Entidades de Derecho Público y otras con fines no lucrativos, que por sus específicas características de singularidad y de uso requieran soluciones arquitectónicas especiales a la que no convenga aplicar las determinaciones y parámetros previstos con carácter general en la normativa de condiciones de edificación (general y de zona), podrán ser exonerados de su estricto cumplimiento.

En estos casos se requerirá en el trámite de concesión de licencia la presentación de un anteproyecto en el que se justifiquen de forma precisa las razones de las derivaciones que se proponen respecto a la norma. Dicho documento deberá ser informado por los Servicios Técnicos Municipales previamente a su aprobación por el Pleno de la corporación que a tales efectos podrá asesorarse en cada caso por personas o entidades de reconocido prestigio y solvencia en la materia.

#### **Artículo 13.2.27. Normas específicas de la edificación Residencial.**

Lo especificado en los apartados subsiguientes del presente artículo no será de aplicación en la zona del Conjunto Histórico, en la cual se estará a lo dispuesto en su Normativa específica.

1. Superficies

- a) Superficie útil y estancia.

Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

b) Condiciones mínimas de habitabilidad.

En programas de vivienda de tres o más estancias-dormitorio, el estar comedor y uno de los dormitorios de la vivienda tendrán hueco abierto a espacio público o a patio interior cuyo lado sea como mínimo un medio de la altura del edificio, siempre que éste sea superior a 8 metros. Para viviendas de más reducido programa bastará con que una de las estancias cumpla la condición referida.

c) Superficies útiles mínimas.

Estar-Comedor.

- En viviendas de 1 Dormitorio: 14 m<sup>2</sup>
- En viviendas de 2 Dormitorios: 16 m<sup>2</sup>
- En viviendas de 3 Dormitorios: 18 m<sup>2</sup>
- En viviendas de más de 3 Dormitorios: 20 m<sup>2</sup>

Cocina.

- Si no se dispone Terraza-Lavadero: 7 m<sup>2</sup>
- Si se dispone Terraza-Lavadero: 5 m<sup>2</sup>

Terraza-Lavadero.

- En cocinas de menos de 7 m<sup>2</sup>: 2 m<sup>2</sup>

Dormitorios.

- Simple: 6 m<sup>2</sup>
- Doble: 10 m<sup>2</sup>

Baño.

- 3 m<sup>2</sup>

Aseo.

- 1,10 m<sup>2</sup>

En todas las dimensiones referenciadas deberán quedar excluidos los pasillos internos de las dependencias, si los hubiere.

2. Pasillos y escaleras

- a) El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,80 m.
- b) Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

1. Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1m<sup>2</sup>.

Para alturas superiores a PB+3, la iluminación y ventilación deberá ser directa con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1m<sup>2</sup>.

2. La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm, y la altura máxima de las tabicas de 19 cm, excepto en viviendas unifamiliares, donde permiten menores anchos de huella y mayores alturas de tabica.

3. La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,00 m, excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser menor.

4. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 0,90 m, excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser menor.

3. Condiciones de distribución de las dependencias.

a) En viviendas con un solo baño, el acceso a éste no podrá hacerse a través de la cocina, ni de los dormitorios. Si el acceso al baño se dispone a través del Estar-Comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

b) En viviendas con más de un baño, podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo uno al menos cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

c) En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, así como en programas de viviendas sometidas a algún régimen de protección, programas específicos destinados a alquiler, residencia de estudiantes, etc. no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por condicionantes derivados del programa funcional específico, o estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

4. Iluminación y ventilación.

a) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa desde el exterior (Vía pública, Espacio Libre interior de parcela, Patio Interior cualificado definido en este mismo Artículo, o Patio de Luces) mediante hueco de superficie no menor que una décima parte de la superficie en planta de la misma.

b) Las demás dependencias podrán ventilarse e iluminarse a través de Patios de Ventilación.

c) La ventilación e iluminación por medios técnicos, se admitirá en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por la Normativa vigente.

d) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y/o destinados a uso Comercial o de Oficinas, podrá realizarse mediante Patios de Luces, o mediante elementos técnicos que estén

expresamente autorizados por la Normativa vigente, o en su defecto, de probada eficacia para asegurar las adecuadas condiciones de higiene.

e) Para los locales cuya actividad genere humos, olores, vapores o emanaciones molestas, deberán instalarse conductos de ventilación de uso exclusivo, y estancos, hasta la cubierta.

#### 5. Patios de ventilación

1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar y ventilar las dependencias de las viviendas que no tienen la consideración de estancias.

2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.

3. Las dimensiones y superficies mínima obligatoria de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 m. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del Patio de Ventilación (Nº de plantas)	Superficie mínima (m <sup>2</sup> s)
Hasta 2	5
“ 3	7
“ 4	9
“ 5	11
Más de 5	15

4. A los efectos del presente Artículo, se computarán tantas plantas como se ventilen e iluminen a través de los Patios en cuestión.

5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.

6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la coronación de los paramentos del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 25% superior a la del patio.

#### 6. Patios de Luces.

1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

2. Los Patios de luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un cuarto de su altura, con un mínimo de 3 m. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (Nº de plantas)	Superficie mínima (m <sup>2</sup> s)
Hasta 2	9
“ 3	10,50
“ 4	12,50
“ 5	16
Más de 5	20

4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee

c) Los Patios de Luces se podrán cubrir con elementos transparentes siempre que se garantice que la superficie de ventilación sea mayor o igual a la superficie del patio.

d) Lo indicado en el apartado anterior no se podrá realizar si a el patio de luces recaen viviendas interiores.

## 7. Obras de ampliación.

Todo lo que se dispone en estas Normas, será de aplicación a las obras de ampliación cuando contemplen la elevación de nuevas plantas.

8. En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, así como en programas específicos destinados a alquiler, residencias de estudiantes, etc... no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores, siempre que desde el Proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por condicionantes derivados del programa funcional específico, estructurales, y/o de distribución interna de la edificación preexistente.

9. Las viviendas con cualquier régimen de Protección Oficial se registrarán por sus normativa específica, salvo en aquellos casos en que sea compatible con la contemplada en el presente Documento.

### Artículo 13.2.28. Normas específicas de la edificación de Garajes.

#### 1. Condiciones de edificación.

Cualquier planta dedicada a garaje deberá tener una altura libre mínima de 2,50 metros entre elementos de acabado, pudiendo rebajarse puntualmente por razones constructivas, formales, instalaciones, u otras causas, hasta los 2,25 metros.

Si dicha planta es la baja, deberá acomodarse en altura a la de la zona en que se encuentre.

Podrán autorizarse edificios exclusivos dedicados a garaje previa a petición razonada, que analice su incidencia en el tráfico de la zona y prevea su régimen de explotación.

En los casos en que se autorice, las condiciones edificatorias serán las resultantes de aplicar los parámetros referentes a altura máxima edificable y separación a lindero público y privado de la zona en que se encuentre, pudiéndose dividir dicho sólido-capaz en tantas plantas como permitan las condiciones de altura libre mínima de los párrafos anteriores.

#### 2. Edificación bajo rasante de los espacios públicos.

Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

- a) No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.
- b) Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.
- c) Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.
- d) Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

## 3. Accesos y circulación interior

3.1. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transportes públicos, etc.

3.2. Los accesos tendrán anchura y altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan. En ningún caso tendrán anchura inferior a tres (3) metros para cada sentido de circulación con un gálibo mínimo en puertos de 2,10 m, ajustándose a las siguientes condiciones:

- a) Si la superficie total construida es menor de quinientos (500) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con un anchura mínima de tres (3) metros.
- b) Si la superficie total construida están comprendida entre quinientos (500) y dos mil (2000) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de cinco (5) metros.
- c) Si la superficie total construida está comprendida entre dos mil (2000) y seis mil (6000) metros cuadrados, deberá contar, al menos, con (1) acceso bidireccional o dos (2) accesos unidireccionales alternativos.
- d) Si la superficie total construida es mayor de seis mil (6000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.

3.3. Las vías interiores de circulación de vehículos deberán diseñarse de forma que la circulación de los mismos se realice sin necesidad de maniobras. Su ancho mínimo será:

- a) Vías unidireccionales. Doscientos cincuenta (250) centímetros.
- b) Vías unidireccionales alternativas. Trescientos (300) centímetros.
- c) Vías bidireccionales. Quinientos (500) centímetros.

3.4. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos, que en todo caso no será inferior a lo establecido por las vías interiores. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del veinte por ciento (20 por 100). Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del cuatro por ciento (4 por 100) cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

Las rampas no podrán ser utilizadas normalmente por los peatones en los garajes o aparcamientos públicos, salvo:

a) Que se habilite una acera con anchura mínima de sesenta (60) centímetros y altura de bordillo de catorce (14).

b) Que se habilite una zona señalada con pintura reflectante, con anchura mínima de sesenta (60) centímetros.

Las rampas podrán ser utilizadas por los peatones como vía de evacuación de emergencia si las mismas se adaptan a las disposiciones legales en vigor para ser consideradas como pasillos de evacuación.

#### 4. Dimensiones de las plazas.

4.1. Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio mínimo, libre de cualquier tipo de obstáculo, de 2,20 por 4,50 metros. La superficie útil de los garajes habrá de ser igual o superior a la que resulte de multiplicar por 20 el número de plazas de aparcamiento previstas.

4.2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservarse permanentemente plazas para personas con movilidad reducida, a razón de una plaza por cada cincuenta (50) o fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas serán de quinientos (500) por trescientos sesenta (360) centímetros. Dichas plazas cumplirán asimismo las disposiciones legales establecidas en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

4.3. Las plazas para el aparcamiento de bicicletas, con independencia del uso del edificio, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las reservas para aparcamientos de bicicletas podrán situarse bien en los mismos locales que los garajes, o en locales independientes con acceso propio o compartido con el de las viviendas u otros usos de los edificios. La ubicación en los edificios podrá ser en planta baja o primera planta de sótano.

b) Las plazas se situarán de forma agrupada, en uno o varios grupos o recintos.

c) Los aparcamientos contarán con algún dispositivo que permita la seguridad de la bicicleta, bien por amarre u otro procedimiento, debiendo permitirse la maniobrabilidad individual de cada bicicleta sin interferencias. Contarán igualmente con señalización informativa en cada grupo o recinto.

d) Los aparcamientos quedarán situados preferentemente en las zonas más próximas a los accesos a los garajes.

#### 5. Condiciones de seguridad.

Los locales y establecimientos para uso de aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de

eficacia equivalente, con un mínimo de tres (3) centímetros de grosor. Se atenderá en todo caso a la normativa de protección contra incendios.

b) El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

c) La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de quince (15) lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de cincuenta (50) lux en la entrada.

d) El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de uno por ciento (1 por 100) de la del local, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrán de ser al menos del uno y medio por ciento (1,5 por 100) de la superficie del local.

Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de quince (15) metros cúbicos cada hora por metro cuadrado de superficie.

Si la ventilación es forzada, todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación al exterior, bien sea directa, a través de patio, o a través de conductos de ventilación. Estará correctamente diseñada para la circulación de los caudales de aire establecidos en este artículo.

e) Las instalaciones de protección contra incendios habrán de realizarse de conformidad con las disposiciones legales en vigor.

6. El Ayuntamiento podrá aprobar previa apuesta propuesta por parte del interesado, variaciones dimensionales en los parámetros referentes a acceso y rampas, en casos excepcionales debidamente justificados.

### **Artículo 13.2.29. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación.**

1. Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.

a) Calle o vía pública: Aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.

b) Vías de acceso interno: Aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permita su estructuración interior.

- c) Pasaje: Aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.
- d) Sendero o calle peatonal: Aquel espacio de dominio y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y vehículos no motorizados.
- e) Servidumbre de paso: Aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos a la propiedad o bien así como tendido de infraestructuras.
- f) Alineación de valla o vial: Es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.
- g) Alineación exterior de la parcela: Es la línea de fachada de dicha parcela.
- h) Línea de edificación: Refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.
- i) Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.
- j) Anchura de calzada: Es la medida lineal de su latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.
- k) Anchura de acera o paseo peatonal: Es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.
- l) Rasante de vial: Es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

## 2. Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano serán las grafadas en el plano de “Alineaciones y Rasantes” a escala 1/2000. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la Normativa del Plan General y a estas Ordenanzas.

## 3. Alineación de parcela entre medianeras.

La alineación exterior de una parcela situada entre edificios colindantes que presente medianerías coincidirá, salvo que se exprese lo contrario en los planos de “Alineaciones y Rasantes”, con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

## 4. Cuerpos volados

La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de Planta Baja (como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

## 5. Movimiento de tierra.

En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significativos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida.

Como criterio general estas alineaciones coincidirán con la artista exterior de la plataforma. Sin embargo la línea de edificación adoptará como referencia a efectos de retranqueo la artista exterior de la explanación -línea de coronación de muro-, de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

## 6. Alineación de parcela sometidas a Ordenación Abierta.

a) La línea de edificación de parcelas consolidadas sometidas a la ordenanza Ordenación Abierta, será la línea de silueta del edificio definida en el plano de “Alineaciones y Rasantes” a escala 1/2000.

b) La alineación exterior de parcela coincidirá como norma general con los linderos de propiedad adscrita a la edificación y computada como volumen en el acto de concesión de licencia.

Se excluirán sin embargo de la misma aquellos espacios abiertos de uso público o colectivo a desarrollar por el correspondiente proyecto público de urbanización, preceptivo para estructuración de estas zonas de Ordenación Abierta ya consolidadas.

## 7. Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.

La alineación definitiva de estos sistemas estará sometido al proyecto de obra, Plan Especial o Proyecto Público que desarrolle.

En el caso de solicitarse licencias con anterioridad a la redacción de estos documentos en parcelas colindantes con los referidos sistemas, la alineación y línea de edificación será la reflejada en el plano de “Alineaciones y Rasantes”, complementada con las protecciones y servidumbres previstas por la Norma de este Plan y legislación específica correspondiente.

## 8. Tira de cuerdas.

En aquellos casos en que se considere necesario por los Organos de Gestión Municipales se llevará a efecto la tira de cuerdas de una parcela determinada, en el expediente de alineación, levantándose acta del mismo por el técnico municipal competente.

## 9. Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las artistas que componen los planos de la fachada en Planta Baja de una edificación.

## 10. Definición de la rasante de un vial.

1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos de “Alineaciones y Rasantes” a escala 1/2000 que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.

2. La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto Ordinario de Obras o estudio justificativo que la desarrolle. En todo caso este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que la vial de fachada.

## CAPITULO TERCERO ORDENANZA DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

### Artículo 13.3.1. Delimitación del área.

El área de aplicación de la Ordenanza de Edificios Protegidos se extiende a la totalidad del término municipal de Córdoba, actuando de manera complementaria a la Normativa específica que define esta Revisión de Plan General sobre el ámbito del Conjunto Histórico, prevaleciendo esta última en casos de discordancia.

En el Tomo VI. Conjunto Histórico, se contienen las determinaciones relativas a ámbito, calificaciones, usos, sistemas y gestión del Conjunto Histórico.

### Artículo 13.3.2. Clases de obras y grado de intervención.

1. A los efectos de aplicación de esta Ordenanza, las obras de posible realización en su ámbito son la mejora, reforma y obra nueva. En cada una se admiten distintos grados de intervención, según el mayor o menor alcance de la obra autorizada.

2. Clase de obra:

a) Mejora: Obras que no modifican ninguno de los elementos definidores de la arquitectura del edificio.

b) Reforma: Obras que, manteniendo básicamente la edificación existente, modifican algunos de los elementos definidores de la arquitectura del edificio, alterando bien los elementos arquitectónicos individualizadamente, bien determinados aspectos de su organización general, distributiva o morfológica.

c) Obra nueva: Obras que tienen por objeto la edificación de nueva planta de la totalidad o parte de la parcela.

3. Grados de intervención

a) En las mejoras:

Grado 1 °. Mantenimiento y conservación. Conjunto de obras de carácter no estructural cuya finalidad es mantener el edificio en condiciones adecuadas para su uso, sin modificar su organización especial ni sus características originales en sus aspectos esenciales.

Grado 2°. Consolidación y Restauración. Conjunto de obras de carácter estructural cuya finalidad es mantener o reponer el edificio o una parte del mismo en las condiciones de estabilidad e integridad física necesarias para su utilización, restituyendo, en su caso, sus características originarias cuando éstas hubieren sido alteradas, no modificando la estructura arquitectónica originaria ni sus elementos en sus aspectos esenciales.

Grado 3°. Adaptación. Conjunto de obras cuya finalidad es adecuar la organización del edificio a las necesidades de uso previstas en este Plan General, siempre que no supongan modificación o alteración de la estructura arquitectónica del edificio existente ni de ninguno de sus elementos definidores.

b) En las reformas:

Grado 4°. Redistribución. Conjunto de obras, que modificando la organización general del edificio en cuanto al número y disposición de las unidades habitables que contiene, no modifican básicamente la estructura arquitectónica del edificio ni aumentan la superficie construida de la parcela.

Grado 5°. Renovación en reforma. Conjunto de obras que tienen por objeto la sustitución de parte de un edificio cuya demolición se justifique de acuerdo con su nivel de protección siguiendo el trámite establecido en los artículos 13.3.7 y 13.3.8.

Para que una obra pueda ser considerada dentro de este grado es necesario que cumpla las siguientes condiciones:

1°. La ocupación en planta de la parte a sustituir no excederá de la menor de las dos cifras siguientes:

a) El 15% de la superficie de la parcela.

b) El 30% de la superficie edificada.

2°. La sustitución no supondrá aumento de la superficie total ni del volumen construidos.

Excepcionalmente los anteriores porcentajes podrán alterarse para adaptarse a los supuestos específicos de cada edificio, siguiendo el trámite establecido en los artículos 13.3.7 y 13.3.8.

3°. Las obras no afectarán a las partes fundamentales del edificio, entendiendo por tales, además de su estructura arquitectónica y los elementos que la integran, la primera crujía de cada una de sus fachadas, tanto exteriores a la calle como interiores a patios principales, la escalera principal y los jardines o huertos interiores.

c) En obra nueva:

Grado 6°. Ampliación. Conjunto de obras en las que la reorganización se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

6.1) Aumento de ocupación. Conjunto de obras de nueva planta que tienen por objeto el aumento de, superficie ocupada por edificación en la parcela. Para que una obra pueda ser considerada dentro de este grado es necesario que la ocupación en planta de la nueva construcción no exceda de la menor de las dos cifras siguientes:

El 50% de la superficie ocupada actual.  
El 20% de la superficie de la parcela.

Con un límite superior del 80% de la superficie de la parcela.

6.2) Entreplantas. construcción de forjados intermedios entre otros cuya diferencia de alturas lo permita, sin que ello afecte al aspecto externo del edificio y de acuerdo con su nivel de protección .

6.3) Remonte. Adición de una o más plantas sobre las existentes con las siguientes condiciones:

Los edificios incluidos en niveles de protección D, E y F, sobre los que admita el remonte, éste podrá alcanzar dos plantas sobre el edificio preexistente.

Si la parcela tiene fachadas a dos o más frentes de manzana en los que predominan distintas alturas se aplicará el criterio anterior a cada una de las fachadas de la edificación, pudiendo exigir el Ayuntamiento un Estudio de Detalle para casos especiales.

Grado 7º. Sustitución parcial. Conjunto de obras que tienen por objeto una edificación básicamente de nueva planta en la que se mantiene una parte de los elementos definidores de la estructura arquitectónica preexistente no inferior al 50% de la superficie ocupada por dicha construcción.

Excepcionalmente podrá alterarse el anterior porcentaje siguiendo el trámite establecido en los artículos 13.3.7 y 13.3.8.

Grado 8º. Sustitución total. Conjunto de obras que tienen por objeto la intervención sobre una unidad parcelaria y arquitectónica que implica la demolición del edificio existente y la edificación de uno completamente nuevo en su lugar.

Grado 8º-1. Reedificación integral. Obras de nueva planta referidas a la totalidad, o parte de una parcela o de un edificio y que tienen por objeto la fiel reconstrucción total o parcial de la edificación preexistente.

Grado 8º-2. Reimplantación tipológica. Obras de nueva planta en la que la edificación proyectada tiene en común, con el edificio al que sustituye, los siguientes elementos:

- a) Número, disposición y superficie de los espacios libres.
- b) Organización de accesos desde la calle.
- c) Disposición y sistema de los núcleos de acceso vertical y horizontal.
- d) Jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiese.

Grado 8º-3. Nueva Implantación. Conjunto de obras de nueva planta que tiene por objeto:

a) La edificación, en edificios protegidos, de niveles E o F, de la práctica totalidad de la unidad catastral, con la sola excepción de la crujía de fachada en el nivel E y del elemento específicamente protegido en el nivel F (y ocasionalmente en el E).

b) La edificación de la totalidad de la unidad catastral que, habiendo sido incluida inicialmente en esta Ordenanza de Edificios Protegidos, en los niveles E o F, esté libre de edificación por haber sido declarado el preexistente en situación legal de ruina por resolución definitiva y firme.

c) Cuando la Nueva Implantación haya de tener lugar en los casos previstos en estas Ordenanzas de Protección E y F, la altura de la edificación será la dominante en el frente de fachada correspondiente.

Si la parcela tiene fachadas a dos o más frentes de manzana en los que predominan distintas alturas se aplicará el criterio anterior a cada una de ellas, pudiendo exigir el Ayuntamiento un Estudio de Detalle para casos especiales.

#### **Artículo 13.3.3. Niveles de Protección.**

Con carácter transitorio, y hasta la aprobación definitiva del documento de Catálogo de Edificios Protegidos y Elementos Catalogados, extendido a la totalidad del término municipal de Córdoba, se arbitra el siguiente sistema de protección urbanística:

- A. Monumental I
- B. Monumental II
- C. Global Máxima
- D. Global
- E. Protección Ambiental

#### **Artículo 13.3.4. Usos existentes.**

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en esta Ordenanza se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, excepto en los casos siguientes:

- Que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su protección.
- Sólo podrá mantenerse el Uso Industrial si es de Primera Categoría en los Niveles de Protección A, B, y C y en 1ª y 2ª categoría en los restantes.

A los efectos de aplicación de estas Normas se entienden por Usos Preexistentes exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y, como mínimo posean, cuando ello es preceptivo, licencia de apertura y alta en el impuesto de radicación.

#### **Artículo 13.3.5. Legitimación de expropiaciones.**

La inutilización o abandono de los edificios incluidos en esta Ordenanza será título suficiente para que el Ayuntamiento, en los términos previstos por la Ley del Suelo, pueda proceder a la ejecución de las obras correspondientes.

#### **Artículo 13.3.6. Normativa supletoria.**

En lo no regulado en esta Ordenanza de edificios protegidos serán de aplicación las disposiciones de la Ordenanza de la zona dentro de cuyo perímetro se encuentre el edificio o parcela protegida.

#### **Artículo 13.3.7. Tramitación.**

Además de los documentos exigidos en las normas generales la solicitud de Licencias de obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser presentada y tramitada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.
- b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.
- c) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de las obras en relación con el Nivel de Protección.
- d) El proyecto del edificio incluirá en su caso el tratamiento de la fachada de la Planta Baja para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.
- e) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta. En todo caso comprenderá un tramo de calle que comprenda tres edificios a cada lado del propuesto y reportaje fotográfico del frente de manzana. En caso de que el edificio esté ubicado en una plaza se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico de todos los frentes de la plaza.
- f) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio existente.
- g) Descripción fotográfica del edificio existente cuando menos en formato 18 x 24.
- h) Detalle pormenorizado de usos actuales.
- i) Descripción pormenorizada del estado de la edificación existente.

#### **Artículo 13.3.8. Informe urbanístico.**

Previamente a la presentación del proyecto básico, los particulares podrán solicitar al Ayuntamiento un informe Urbanístico de la parcela sobre la que se pretende actuar, justificando el tipo de obra a realizar en función de las características físicas del edificio existente y los usos actuales y futuros a los que se pretende destinar.

La documentación técnica necesaria para la solicitud del informe Urbanístico será, al menos, un Estudio Previo con el consiguiente contenido mínimo:

1) Memoria descriptiva del edificio existente con las indicaciones siguientes:

- a) Estado de conservación.
- b) Enumeración de las zonas en las que se quiere intervenir.
- c) Alcance de la intervención y propuesta del grado de intervención de acuerdo con los establecidos en esta Ordenanza, justificada en función de los apartados anteriores.

2) Planos de estado actual del edificio, a escala 1:100 referido a todas las plantas del mismo, así como toda la fachada exteriores e interiores a patios o espacios libres y las secciones más significativas, con delimitación de la zona de intervención.

3) Planos de propuesta a escala mínima 1:100, indicando las nuevas actuaciones, si las hubiere.

4) Fotografías descriptivas del estado actual de la edificación referida a aspectos generales de la misma, como mínimo una de la fachada y de las casas colindantes.

**Sección 1ª**  
**NIVEL DE PROTECCIÓN MONUMENTAL I (A).**

**Artículo 13.3.9. Definición y ámbito de aplicación.**

Comprende los edificios que, por su carácter singular, simbólico y monumental así como por el grado de conservación de sus valores monumentales, deberán ser conservados íntegramente, preservando todas sus características arquitectónicas.

Los edificios comprendidos en esta categoría aparecen marcados de marrón oscuro en los planos de “Calificación, Usos y Sistemas”.

Se relacionan a continuación:

- Ermitas y todo su entorno dentro del perímetro de las mismas.
- Medina Azahara y zona de protección en un círculo de 1 km. de radio.
- Monasterio de San Jerónimo de Valparaíso y todo su entorno.
- Santuario de Nuestra Señora de Linares y su entorno en un círculo de 500 m de radio.
- Santo Domingo y todo su entorno en un radio de 500 m.
- Puente Romano del Arroyo de Pedroches.
- Acueductos árabes de Medina Azahara.
- Iglesia de Sta. María de Trassierra.
- Puente Romano sobre el Río Guadalquivir.
- Puente de Alcolea (Romano).
- Torre de la Calahorra.
- Restos de Secunda Romana, Murallas próximas a la Torre de la Calahorra.
- Santuario de Ntra. Sra. de la Fuensanta.
- Pozo anexo a dicho santuario.
- Iglesia del Asilo Madre de Dios.
- Cementerio de San Rafael (cuerpo de entrada y patio principal).
- Palacio de la Merced (Diputación Provincial).
- Ermita del Pretorio.
- Ermita de S. Acisclo y Sta. Victoria.
- Torre de la Malmuerta.
- Convento de San Cayetano
- Capilla del cementerio de Ntra. Sra. de la Salud
- Puente Alcolea.
- Restos arqueológicos de la Arruzafa.

**Artículo 13.3.10. Condiciones de edificación.**

1) El grado máximo de intervención que, de acuerdo con el Artículo 13.3.2, se permite en los edificios comprendidos en esta categoría es ADAPTACION (grado 3º).

2) Si la parcela inicialmente incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido declarado el edificio preexistente, por resolución definitiva y firme, en situación legal de ruina, se deberá aplicar el nivel de intervención 8º-1. REEDIFICACION INTEGRAL.

3) Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

4) Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

5) Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

**Artículo 13.3.11. Condiciones de uso.**

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Integral, se permite el mantenimiento de los usos existentes excepto en el caso de que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

Los edificios de “Protección Integral” podrán albergar usos diferentes a los existentes siempre que estos sean autorizados en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección y con las normas de este Plan General de Ordenación Urbana, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de éstos.

**Sección 2ª**  
**NIVEL DE PROTECCIÓN MONUMENTAL II (B).**

**Artículo 13.3.12. Definición y ámbito de aplicación.**

Se aplica a los edificios que pese a su carácter singular, simbólico y monumental no pueden preservarse en la totalidad de las características definitorias de sus valores monumentales originarios por haber sufrido históricamente intervenciones con alteración parcial irreversible. La protección se extiende aquí a la totalidad de los elementos definitorios de su valor monumental aún existentes, cuyo conjunto deberá ser conservado íntegramente, preservando todas sus características arquitectónicas.

Los edificios comprendidos en esta categoría aparecen marcados de marrón oscuro en el plano de Calificación, Usos y Sistemas y se relacionan a continuación:

- Avda. Gran Capitán 32, esq. Reyes Católicos (Colegio Arquitectos).
- Madres Escolapias s/n (Colegio Calasancio).
- Avda. Medina Azahara, 7 (facultad de Veterinaria)
- Ermita del Santo Cristo.
- Molinos del Guadalquivir.

**Artículo 13.3.13. Condiciones de edificación.**

1) El grado máximo de intervención que, de acuerdo con el Artículo 13.3.2 se permite en los edificios englobados en esta categoría es de REDISTRIBUCION (grado 4ª) y en su caso de reedificación integral del edificio.

2) Si la parcela inicialmente incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido declarado el edificio preexistente, por resolución definitiva y firme, en situación legal de ruina, se deberá aplicar el nivel de intervención 8º-1. REEDIFICACION INTEGRAL.

3) Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

4) Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

5) Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

**Artículo 13.3.14. Condiciones de uso.**

La regulación de usos en los edificios protegidos fuera del área central tiene por objeto mantener o recupera un tipo de actividades que contribuya a la revitalización y mantenimiento del edificio en sí, y de su entorno inmediato.

1. En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Arquitectónica, se permite el mantenimiento de los usos existentes, excepto en el caso de

que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma anterior se permiten los usos correspondientes a la ordenanza de aplicación.

**Sección 3ª**  
**NIVEL DE PROTECCIÓN GLOBAL MÁXIMO. (C).**

**Artículo 13.3.15. Definición y ámbito de aplicación.**

Se aplica a edificios que, sin tener el valor simbólico de la monumentalidad históricamente reconocida, presentan cierta singularidad, bien tipológica, constructiva o funcional, bien de lenguaje o estilo, en virtud de los cuales deben ser objeto de protección.

Los edificios comprendidos en esta categoría aparecen marcados de marrón oscuro en el plano de Calificación, Usos y Sistemas y se relacionan a continuación:

- Avda. de Cervantes, 10 (Palacete de Manolete).
- Avda. Gran Capitán, 22 (Edificio de viviendas y comercial).
- Avda. Gran Capitán, 26 (Edificio de viviendas y comercial).
- Avda. Gran Capitán, 28 (Edificio de viviendas y comercial).
- Avda. Gran Capitán, 33-37 y Avda. de América (Edificio de viviendas).
- República Argentina, 38 (Edificio de Sanidad).
- República Argentina, 40 (Casino Militar).
- Carretera Madrid (conjunto Bda. Cañero).
- Bda. Fray Albino (conjunto de la Bda. F. Albino).
- Carretera Almodovar (conjunto Bda Electromecánicas).
- Avda. Dr. Fleming s/n (Sanatorio de la Cruz Roja).
- Avda. de Medina Azahara 18-24 ambos inclusive (pisos de Cañete).
- Puente de Hierro (ferrocarril sobre el arroyo Pedroches).
- Caseta de Feria del Círculo de la Amistad.
- Kiosco de música de los jardines de la Victoria.
- Pérgola en el Paseo de la República Argentina.
- Hospital Militar S. Fernando (Ctra. de Almadén).
- Edificios y jardines de la Huerta de los Arcos.
- Edificios y jardines del Maestro Escuela.
- Castillo de Torres Cabrera.
- Casa, entorno inmediato y muro de contención en finca El Mirador.

**Artículo 13.3.16. Condiciones de edificación.**

1) El grado máximo de intervención que, de acuerdo con el Artículo 13.3.2. se permite en los edificios englobados en esta categoría es la RENOVACION EN REFORMA y en su caso la reedificación integral del edificio.

En cualquier caso han de mantenerse íntegramente los siguientes elementos de la edificación existente:

- fachadas
- jardines
- patios
- estructura arquitectónica del inmueble

- alturas y forjados
- y todos y cada uno de sus elementos esenciales

2) Si la parcela inicialmente incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido declarado el edificio preexistente, por resolución definitiva y firme, en situación legal de ruina, se deberá aplicar el nivel de intervención 8º-1. REEDIFICACION INTEGRAL.

3) Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

4) Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio. Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

**Artículo 13.3.17. Condiciones de uso.**

La regulación de usos en los edificios protegidos fuera del área central tiene por objeto mantener o recupera un tipo de actividades que contribuya a la revitalización y mantenimiento del edificio en sí, y de su entorno inmediato.

1) En las actividades sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Arquitectónica, se permite el mantenimiento de los usos existentes, excepto en el caso de que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

2) Sin perjuicio de la aplicación de la norma anterior se permiten los usos correspondientes a la ordenanza de aplicación.

## Sección 4ª NIVEL DE PROTECCIÓN GLOBAL (D).

### Artículo 13.3.18. Definición y ámbito de aplicación.

Se aplica a los edificios que, aunque carentes de singularidad simbólica monumental, presentan un estimable valor arquitectónico de conjunto, ya tipológico, ya estilística que contribuye positivamente en la configuración del tejido urbano o del paisaje, en virtud del cual deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos hayan de realizarse.

Fuera del Centro Histórico estos edificios constituyen piezas de valor arquitectónico relativamente singular en su contexto, debiendo preservarse por su cualificación del paisaje urbano y/o como elemento residual y representativo de momentos relevantes en el acervo histórico-cultural de la ciudad.

Los edificios comprendidos en esta categoría aparecen marcados de marrón oscuro en el plano de Calificación, Usos y Sistemas y se relacionan a continuación:

- Castillo de la Dehesilla del León (próximo a Alcolea).
- Restos originarios del Castillo de la Albaida.
- Antiguo edificio de la Aduana.
- Avda. del Brillante nº18,-109, 158 y Hotel El Brillante.
- Crta. de Villaviciosa, 22.
- Colegios situados en los jardines de Plaza Colón.
- Fray Luis de Granada, 1, 3. 5 y 7.
- Plaza General Moscardó edificio esq. José Mª Herrero y esq. Antonio Maura.
- Cuartel de Artillería.
- Cuartel de Infantería.
- Casa del Patriarca.
- Edificaciones de dos plantas de las manzanas limitadas por C/. Siete de Mayo, Antonio Maura, Infanta Dª María y Vázquez Aroca.
- Calle Arfe excepto nº 13 y 15.
- Carretera de Palma del Río (Silo).

### Artículo 13.3.19. Condiciones de edificación.

1. El grado máximo de intervención que de acuerdo con el Artículo 13.3.2. se permite en los edificios englobados en esta categoría es de SUSTITUCION PARCIAL (grado 7º). En cualquier caso han de mantenerse los siguientes elementos de la edificación existente:

- fachadas
- patios
- jardines
- alturas
- estructura arquitectónica del inmueble
- y todos y cada uno de sus elementos esenciales

Se permiten obras de adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso el esquema tipológico y todos los elementos arquitectónicos de sus fachadas. Puede admitirse la apertura de huecos en planta baja para uso comercial o entrada de garaje previa solicitud de informe urbanístico y su resolución favorable.

2. Si la parcela inicialmente incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido declarado el edificio preexistente, por resolución definitiva y firme, en situación legal de ruina, se deberá aplicar el nivel de intervención 8º-2. REIMPLANTACION TIPOLOGICA.

En el caso de que no sea técnicamente posible mantener los elementos a conservar del edificio por su estado físico ruinoso, se restaurarán dichos elementos, garantizándose la exacta reproducción del tipo arquitectónico existente, de sus fachadas y dimensiones.

En todo caso, la justificación técnica que ampare este procedimiento deberá venir confirmada por informe técnico municipal solicitado y emitido necesariamente antes de la demolición de cualquier elemento del edificio.

3. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra que desvirtúen la unidad arquitectónica que se trata de proteger, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

4. Excepto en las Plantas Bajas se prohíbe todo tipo de rótulos en fachada, es decir, en Plantas Altas y sobre las cubiertas de los edificios.

Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio local al que correspondan, y nunca fuera de los límites de la Planta Baja, no debiendo sobresalir más de 50 cm de la línea de fachada y esto siempre que estén por encima de los 2,50 m de altura, siendo aconsejable el uso de materiales que se integran en el propio entorno ambiental de la zona, debiendo tenerse en cuenta en su diseño la adecuación formal al valor arquitectónico del edificio.

### Artículo 13.3.20. Condiciones de uso.

Las condiciones de uso para las edificaciones con esta calificación serán coincidentes con las de las ordenanzas residenciales, unifamiliares o plurifamiliares, de su entorno, siempre que no resulten manifiestamente inconvenientes para la conservación de las características del conjunto que motivan su protección.

**Sección 5ª**  
**NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (E)**

**Artículo 13.3.21. Definición y ámbito de aplicación.**

Se aplica a edificios que aún careciendo de valor arquitectónico de conjunto presentan una configuración de fachada estimable en sí misma o por su contribución en el conjunto del paisaje, en virtud del cual ese elemento externo debe ser protegido y preservado de las actuaciones que sobre el resto del edificio se hagan.

Los edificios comprendidos en esta categoría aparecen marcados en marrón oscuro y los planos de Calificación, Usos y Sistemas.

Y se relacionan a continuación:

- Benito Pérez Galdós, nº 3, 8, 10, 12 y 14.
- Alameda del obispo. Portada y finca completa.
- Manzanas entre c/ Diego Serrano, Infanta Dª María Vázquez Aroca y Gran Vía Parque.
- Edificio que conforma las esquinas de calle Diego Serrano
- Edificio en Glorieta Cisneros con vuelta a las calles Vázquez Aroca y Siete de mayo.
- Edificaciones en C/ Infanta Dª María nº 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 46, 48.
- c/. Vázquez Aroca, 29
- c/ Siete de Mayo 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19.
- c/ Rodolfo Gil, 2 y 6
- c/ José María Herrero 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 36, 38, 40, 42.
- c/. D. Lope de Sosa 1 y 3.
- c/. Colina y Burón 2 y 4.
- c/. José María Valdenebro 2 y 4.
- c/ Felipe II 16 y 18.
- c/ Vázquez Aroca 33 y 35.
- Gran Vía Parque, 17.
- c/ Julio Pellicer, 18.

**Artículo 13.3.22. Condiciones de edificación.**

1. El grado máximo de intervención, que de acuerdo con el Artículo 13.3.2 se permite en los edificios englobados en esta categoría es el de NUEVA IMPLANTACIÓN (grado 8º-3).

En cualquier caso ha de mantenerse íntegramente la fachada de la edificación existente por tanto altura. Puede admitirse la apertura de huecos de fachada en planta baja para uso comercial previa solicitud de informe urbanístico y su resolución favorable.

2. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra que desvirtúen la unidad arquitectónica que se trata de proteger, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

**Artículo 13.3.23. Condiciones de uso.**

Las condiciones de uso para las edificaciones con esta calificación serán coincidentes con las de las ordenanzas residenciales, unifamiliares o plurifamiliares, de su entorno, siempre que no resulten manifiestamente inconvenientes para la conservación de las características del conjunto que motivan su protección.

## **CAPITULO CUARTO**

### **ORDENANZA DE LA ZONA DE PROTECCION TIPOLOGICA CAMPO DE LA VERDAD**

#### **Artículo 13.4.1. Delimitación y subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, con la trama de PT-CV. Se corresponde con el ámbito físico de la zona histórica del Campo de la Verdad.

El desarrollo correspondiente a esta ordenanza se encuentra en la Memoria y Normativa correspondiente al Conjunto Histórico (Tomo VI. Conjunto Histórico), denominándose PT, a excepción del régimen de parcelación, que será el de la ordenanza de la zona de Colonia Tradicional Popular.

## CAPITULO QUINTO ORDENANZA DE LA ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA.

### Artículo 13.5.1. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, con la trama de MC e integrada por las subzonas MC-1, MC-2, MC-3 y MC-4 de los mismos planos.

Comprende igualmente determinadas áreas de MC grafiadas con los códigos de subzona “1e”, “2e” o “1cr”, en las que, según casos, en cuanto a Condiciones de ordenación y edificación se estará a lo dispuesto en el planeamiento de desarrollo originario (PE LE-5) o modificación puntual del Plan General aprobada en su momento (2/91, 3/91, 2/96), aplicándose las Condiciones de uso del presente Plan General, salvo en 2/91 y 2/96 en las que se aplicarán las Condiciones de uso establecidas en la modificación aprobada con las adaptaciones que procedan debido a la nueva regulación normativa de usos del presente Plan General.

### Artículo 13.5.2. Condiciones de ordenación

#### 1. Parcelación.

Para las subzonas MC-1 y MC-2 la parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>
- Longitud mínima de fachada a vial: 4 m.
- Fondo mínimo de parcela: 9 m.

Se exceptúan de esta norma aquellas parcelas del suelo urbano de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup> encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que éstos existan con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

En parcelas de superficie superior a 1.500 m<sup>2</sup> y en función de sus especiales características, podrá exigirse por el Ayuntamiento, previamente al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano, y en su caso, con las edificaciones colindantes.

Para la MC-3, la parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup> y podrá exigirse por el Ayuntamiento un Estudio de Detalle en parcelas superiores a 3.000 m<sup>2</sup> con el fin de recoger las alineaciones exteriores e interiores y, en su caso, la integración con la trama existente.

#### 2. Edificabilidad neta.

Para MC-1, MC-2 y MC-4, no se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente Capítulo, que afecten a los límites propios de la parcela.

En MC-3 la edificabilidad neta será 3,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 3. Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos en los siguientes casos:

- a) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquélla igual o superior a 3 m y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 m.
- b) Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5 metros.
- c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de 5 m desde la alineación del vial.
- d) Las plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

#### 4. Profundidad máxima edificable.

Cuando este parámetro no venga expresamente fijado, se entenderá libre, con la única condición de que la ocupación del edificio en planta no podrá rebasar los límites que se establecen en el apartado 5 siguiente.

#### 5. Ocupación máxima de parcela.

1º. Con carácter general la ocupación máxima será: para MC-1, MC-2 y MC-3.

- En Planta Baja: 100%
- En plantas Altas: 70%

Se exceptúan:

- a) Los solares de esquina, solares con poco fondo o solares con fachada a dos o más calles, cuyas viviendas puedan recibir luces del espacio público, en todas sus piezas (estancias, comedores, dormitorios y cocinas), la ocupación en todas sus plantas podrá ser del 100%.
- b) Los solares de superficie menor de 175 m<sup>2</sup> donde se necesite disponer un patio de luces podrán ocuparse en más del 70% en todas sus plantas, debiendo atenerse el patio a las condiciones generales de lado mínimo y superficie mínima.

2º. Con carácter general la ocupación máxima será para la ordenanza MC-4, en planta baja del 100% y en plantas altas del 90%.

### Artículo 13.5.3. Condiciones de la edificación

#### 1. Altura máxima y número de plantas.

La altura edificable estará en general condicionada por la anchura de los viales a que el edificio de fachada, siendo la anchura de los viales la distancia entre las alineaciones de las parcelas que conformen dichos viales.

La altura edificable viene regulada conforme a la siguiente relación:

##### a) Para MC-1:

Anchura del vial	Altura máxima edificable	Altura mínima obligatoria
Hasta 8 m	PB+2 9,75 m	PB+1
Más de 8 m y menos o igual a 10 m	PB+3 12,75 m	PB+2
Más de 10 m y menos o igual a 14 m	PB+4 16,75 m	PB+3
Más de 14 m y menos o igual a 16 m	PB+5 19,50 m	PB+4
Más de 16 m	PB+6 22,50 m	PB+5

##### b) Para MC-2 y MC-4.

Anchura del vial	Altura máxima edificable	Altura mínima obligatoria
Hasta 10 m	PB+2 9,75 m	PB+1
Más de 10 m	PB+3 12,75 m	PB+2

##### c) Para MC-3

Anchura del vial	Altura máxima edificable	Altura mínima obligatoria
Hasta 10 m	PB+2 9,75 m	PB+1
Más de 10 m y hasta 15 m	PB+3 12,75 m	PB+2
Más de 15 m y hasta 20 m	PB+4 16,75 m	PB+3
Más de 20 m	PB+5 19,50 m	PB+4

d) En calles de sección sensiblemente constante, cuya anchura real oscile un +/- 5% sobre los parámetros referenciados, habrá de determinarse "oficialmente" el ancho de la misma, a los efectos que se contemplan en el presente apartado.

e) En los edificios colindantes con uno o más edificios protegidos, la altura reguladora en línea de fachada no excederá de una planta respecto de las que presente en fachada el edificio protegido de menor altura, pudiendo alcanzar la altura reguladora de zona mediante un retranqueo que oscile entre 4 y 5 metros. La composición de fachada y el tratamiento de medianeras se realizará de forma que el nuevo edificio no lesione las condiciones del entorno protegido. En casos particulares podrán proponerse soluciones sin retranqueo que resulten más adecuadas a los fines de este apartado, las cuales en todo caso tendrán que ser aprobadas por el procedimiento regulado en el Artículo 13.3.8..

Para garantizar la edificabilidad neta de la parcela, podrá superarse la ocupación máxima de parcela que sea de aplicación.

f) En los viales de menos de 12 metros de anchura, quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados. En aquellos de sección sensiblemente constante, cuya anchura real oscile un +/- 5% sobre el parámetro referenciado, habrá de determinarse "oficialmente" el ancho del mismo, a los efectos que se contemplan en el presente apartado.

g) Con independencia de lo regulado en el presente artículo, se halla especificada la altura máxima edificable (en número de plantas) de determinadas zonas de aplicación de la ordenanza MC en los planos de Calificaciones, Usos y Sistemas.

#### 2. Altura libre obligatoria en Planta Baja.

Se regulará conforme a lo establecido en el Artículo 13.2.12.

En el caso de la subzona MC-2 quedan prohibidos los altillos o planta baja partida.

#### 3. Vuelo de cuerpos salientes.

a) El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de 0,05 del ancho del vial, con un tope máximo de 1,00 m. En plazas de más de 20 m se permitirá un vuelo máximo de 1,50 m.

b) En los viales de menos de 12 metros de anchura, quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados. En aquellos de sección sensiblemente constante, cuya anchura real oscile un +/- 5% sobre el parámetro referenciado, habrá de determinarse "oficialmente" el ancho del mismo, a los efectos que se contemplan en el presente apartado.

c) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo a correspondiente a la vía o tramo de vía de menos anchura.

d) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos a espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 del diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo de 1 m.

e) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el Artículo 13.2.22. de las presentes Normas.

#### 4. Patios de Luces:

Los patios de luces interiores o mixtos se regirán por las condiciones generales establecidas en el Artículo 13.2.27.6. En solares de la zona MC-1, donde se pretenda una solución con patio mixto se requerirá la presentación de un Estudio de Detalle que considere su armonización con el entorno consolidado.

#### **Artículo 13.5.4. Condiciones de uso**

Sólo se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Residencial Plurifamiliar

b) Usos compatibles:

- Residencial Unifamiliar.
- Industria 1ª Categoría.
- Terciario (Excepto grupo c) de Recreativo).
- Equipamiento Comunitario (Excepto Cementerios y Tanatorios).
- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

## CAPITULO SEXTO ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACION ABIERTA

### Artículo 13.6.1. Delimitación y subzonas

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, con la trama de OA.

La zona abarcada por las presentes Normas de Ordenación Abierta se compone de dos subzonas que se denominan OA-1 y OA-2.

La subzona OA-1 comprende las zonas actualmente consolidadas con ordenación abierta y por tanto su acción se concreta a algunos solares no edificados y a las sustituciones que pudieran producirse en estos sectores.

La subzona OA-2 recoge las zonas en las que en este momento se desarrollen actuaciones unitarias de nueva planta.

### Artículo 13.6.2. Condiciones de la Ordenación

#### 1. Parcelación.

a) La subzona OA-1 tendrá una parcela mínima de 600 m<sup>2</sup> en la que se podrá inscribir un círculo de 25 m de diámetro.

b) Para la subzona OA-2 las limitaciones de parcela vienen expresadas en la Unidad de Actuación.

#### 2. Edificabilidad neta.

Según la subzona la edificabilidad neta será:

Subzona	Indice de Edificabilidad neta (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)
OA-1	1,4
OA-2	1,6

#### 3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 40% de su superficie, en todas las plantas del edificio.

El espacio libre de la parcela no ocupado por la edificación no podrá estar cerrado, ni tener limitado su uso y disfrute. Los propietarios de este suelo deberán mantenerlo en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Subsidiariamente el Excmo. Ayuntamiento podrá

formular y ejecutar Proyectos para la ordenación de dichos espacios, en cuyo caso podrá asumir el mantenimiento de los citados espacios de modo convenido con los propietarios.

Las vallas podrán alcanzar una altura máxima de 1,50 metros, y deberán ser ligeras y transparentes, y/o a base de elementos vegetales.

Excepcionalmente se permitirá un mayor nivel de ocupación en plantas de sótano con destino a garaje, si la tipología edificatoria empleada y la necesidad de cumplir con las reservas de aparcamientos por usos establecidas en la presente Normativa, así lo justificasen, no pudiéndose superar el 60% de ocupación de la parcela.

### Artículo 13.6.3. Condiciones de la edificación

#### 1. Altura de la edificación.

La altura edificable sobre rasante del terreno variará entre PB+ 3 (12,5 m de altura máxima) y PB+ 6 (21 m de altura máxima) y quedará establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie de techo edificado, así como las de separaciones mínimas a linderos privados y entre Unidades de Edificación.

#### 2. Relación a vial.

En la subzona OA-2, las edificaciones cuyas parcelas recaigan a viales, deberán alinearse a los mismos.

#### 3. Separación a linderos privados.

La separación de la edificación a los linderos privados deberá ser mayor o igual a 1/2 de la altura de la misma, con un mínimo de 3 metros.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento - previa propuesta o petición de la parte interesada- cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

#### 4. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación mínima entre fachadas será de 1/2 de la altura del edificio más alto y 3 m como mínimo.

#### **Artículo 13.6.4. Regulación de usos**

Sólo se admiten los usos siguientes:

a) Uso dominante:

Residencial Plurifamiliar

b) Usos compatibles:

- Industria 1ª categoría.
- Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música y grupo c) de Recreativo).
- Equipamiento Comunitario (Excepto Cementerios y Tanatorios).
- Aparcamientos y servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

**CAPITULO SEPTIMO**  
**ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACION PLURIFAMILIAR AISLADA.**

**Artículo 13.7.1. Delimitación y subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas con la trama de PAS, e integrada por las subzonas PAS-1, PAS-2 y PAS-3.

**Artículo 13.7.2. Condiciones de la Ordenación**

1. Edificabilidad neta

La edificabilidad neta es para cada subzona:

Subzona	Indice de Edificabilidad neta (m2 techo/m2 suelo)
PAS-1	1,2
PAS-2	1,66
PAS-3	2,00

2. Parcelación

Parcela mínima

Subzona	Parcela mínima (m2 suelo)
PAS-1	2.000
PAS-2	1.500
PAS-3	3.000

Se exceptúan las parcelas que tengan sus límites consolidados por edificaciones.

3. Fachada mínima admisible

La fachada principal a viario público de las parcelas, tendrá la siguiente longitud mínima, para cada una de las subzonas:

Subzona	Fachada mínima (metros)
PAS-1	30
PAS-2	30
PAS-3	40

Se exceptúan las parcelas que tengan sus límites consolidados por edificaciones.

4. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima por parcela será:

Subzona	Ocupación
PAS-1	40%
PAS-2	50%
PAS-3	40%

5. Disposición de la superficie edificable

La superficie total de techo edificable máximo permitido en cada parcela podrá disponerse en una o varias edificaciones principales y destinarse parte de esta superficie a edificaciones auxiliares.

La disposición de la superficie edificable vendrá limitada por:

- La edificación principal, o en su caso, una o varias de las edificaciones principales del conjunto, deberán disponerse alineada a vial respetando el preceptivo retranqueo.
- La superficie edificable y los demás parámetros de ordenación y edificación aplicables a la zona.
- Excepcionalmente se permitirá un mayor nivel de ocupación en plantas de sótano con destino a garaje, si la tipología edificatoria empleada y la necesidad de cumplir con las reservas de aparcamientos por usos establecidas en la presente Normativa, así lo justificasen.

d) En ningún caso se superará el 60% de ocupación de la parcela, respetándose los niveles de ocupación sobre rasante definidos en el punto 3. del presente artículo.

### Artículo 13.7.3. Condiciones de edificación

#### 1. Separación de linderos.

##### a) Retranqueos de la alineación:

En aquellos lugares en los que la línea de edificación no esté expresamente señalado en los planos, el retranqueo obligatorio será de 3 m para toda la subzona.

Además del retranqueo anterior, la planta baja podrá retranquearse 3 m respecto a las plantas altas conformando soportales. La altura y la luz mínima de paso entre pilares será de 3 m.

##### b) Separación a linderos privados.

En todas las subzonas, la separación a linderos privados será como mínimo, de 1/2 de la altura total del edificio. Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras, para las que no existirá parámetro de separación mínima.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento previa propuesta o petición de la parte interesada cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

#### 2. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

Será como mínimo igual a la altura de la edificación mayor.

#### 3. Altura de la edificación.

Para cada subzona la altura máxima y nº máximo de plantas serán las siguientes:

Subzona	Nº máximo de plantas	Altura máxima de la edificación
PAS-1	PB+3	12,75 m.
PAS-2	PB+3	12,75 m.
PAS-3	PB+5	19,50 m.

#### 4. Vuelo de cuerpos salientes.

a) El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de 0,05 del ancho del vial, con un tope máximo de 1,00 m. En viales y espacios públicos de más de 20 m se permitirá un vuelo máximo de 1,50 m.

b) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo a correspondiente a la vía o tramo de vía de menos anchura.

c) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos a espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 del diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo de 1 m.

d) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el Artículo 13.2.22 de las presentes Normas.

#### 5. Ordenanzas de vallas.

##### a) Solar sin edificar:

Se estará a lo dispuesto en la normativa general de aplicación para solares sin edificar.

##### b) Parcelas edificadas.

###### 1. Vallas alineadas a vial:

Se realizará hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. Se representará el proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de edificación.

Esta valla coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En caso de que la planta baja de la edificación se destine parcial o totalmente a usos compatibles, la valla podrá desaparecer permitiendo la observación de escaparates y el libre acceso a los locales.

###### 2. Vallas medianeras:

Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m.

#### **Artículo 13.7.4. Regulación de usos**

Solo se admiten los usos siguientes:

a) Uso dominante:

Residencial Plurifamiliar

b) Usos compatibles:

- Industria 1ª categoría.
- Terciario (Excepto grupo c) de Recreativo).
- Equipamiento Comunitario (Excepto Cementerios y Tanatorios).
- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

## CAPITULO OCTAVO ORDENANZA DE LA ZONA DE COLONIA TRADICIONAL POPULAR

### Artículo 13.8.1. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas con la trama de CTP e integrada por la subzona CTP-1. Se incluye asimismo una subzona específica para la pedanía de Santa Cruz, denominada “Colonia Tradicional Popular Santa Cruz (CTP-C)”.

### Artículo 13.8.2. Condiciones de Ordenación (CTP-1)

#### 1. Alineación:

La fachada del edificio deberá coincidir por lo general con la alineación del vial, salvo para aquellos grupos de edificaciones calificados con esta zona de ordenanza caracterizados por la presencia de patio o jardín delantero, en cuyo caso la alineación de la edificación será la que predomine en el citado grupo edificado.

#### 2. Parcelación:

La parcela mínima se establece con el criterio de albergar en sus límites, un programa mínimo de vivienda unifamiliar, de acuerdo con la normativa aplicable y la regulación del Uso de Vivienda que contiene este Plan.

Según este criterio se fija una parcela mínima edificable de 70 m<sup>2</sup>.

Se exceptúan de esta norma aquellas parcelas que no cumplan las dos condiciones antedichas y que se encuentren encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima siempre que estos existan con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

La segregación de parcelas matrices en dos o más parcelas requerirá la realización de un Estudio Previo a los proyectos de edificación correspondientes. El Estudio previo recogerá las alineaciones exteriores y fijará las interiores, estudiando la integración de los edificios con el entorno y las edificaciones colindantes.

#### 3. Edificabilidad neta:

El techo edificable será el resultante de la aplicación de las Normas de Composición del edificio expresadas en el presente Capítulo.

#### 4. Profundidad máxima edificable:

La profundidad máxima edificable medida desde la alineación del vial no excederá los 16 m. Excepcionalmente, para grupos edificados que cuenten con patio o jardín delantero, la

profundidad máxima edificable se medirá desde la alineación de la edificación que predomine en el citado grupo.

#### 5. Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida estará en función del tamaño de la parcela.

- Parcelas de hasta 100 m<sup>2</sup>, el 100%.
- Parcela de más de 100 m<sup>2</sup> y menos de 125 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup>.
- Parcelas de más de 125 m<sup>2</sup>, el 80%.

Excepcionalmente, en parcelas que presenten fachadas a calles opuestas, y cuya profundidad, medida en la perpendicular que pasa por los puntos medios de las mismas, sea inferior a 10 metros, la ocupación de todas las plantas del edificio podrá ser del 100%. También se podrá alcanzar el 100% de ocupación en las parcelas con fondo inferior a 5 metros en todas sus fachadas.

En parcelas en esquina, también podrá alcanzarse el 100% de ocupación cuando se cumpla uno de los fondos sea inferior a 5 m.

A los efectos de las excepciones de este artículo, para grupos edificados que cuenten con patio o jardín delantero, la profundidad del fondo y la superficie, se medirá desde la alineación de la edificación que predomine en el citado grupo.

### Artículo 13.8.3. Condiciones de la edificación (CTP-1)

#### 1. Altura edificable

Se establece una altura máxima en plantas de PB+1, con un máximo de 7 metros.

No obstante, dentro de una altura máxima de cumbrera de 9,75 m, podrá disponerse además de las plantas permitidas un ático vividero de cubierta inclinada y cuyo techo edificable contará a partir de una altura libre de 2,00 m contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

#### 2. Vuelo de cuerpos salientes

Se permiten los balcones con un vuelo máximo de 0,40 m.

### Artículo 13.8.4. Condiciones de adecuación ambiental (CTP-1)

Las edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, y en su caso a las condiciones del medio (urbano o semi-rural), así como la utilización de los mismos materiales o, en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta Ordenanza, pudiendo proponerse en estos casos la alineación de la edificación y profundidad máxima edificable más adecuados a la morfología edilicia de la zona en que se integre (en coordinación con el artículo 13.8.2. de la presente Normativa).

#### **Artículo 13.8.5. Regulación de usos (CTP-1)**

Se admiten los usos siguientes:

a) Uso dominante.

Residencial Unifamiliar

b) Usos compatibles:

- Industria 1ª categoría.
- Terciario (Excepto grupo c) de uso Recreativo).
- Equipamiento (Excepto Cementerios y Tanatorios).
- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

#### **Artículo 13.8.6. Normas específicas de Ordenación para la Zona de “Colonia Tradicional Popular Santa Cruz (CTP-C)”**

##### **Artículo 13.8.7. Definición:**

Corresponde a áreas homogéneas de expansión del casco histórico y a zonas de transición entre la zona histórica y las de reciente expansión, a las que dadas sus peculiaridades conviene distinguir con una ordenanza específica, evitando rupturas formales bruscas entre zonas de casco y zonas periféricas.

##### **Artículo 13.8.8. Delimitación y Subzonificación:**

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Ordenación con la denominación CTP e integrada por la subzona CTP-C.

##### **Artículo 13.8.9. Condiciones de Ordenación:**

1. Alineación:

La fachada del edificio deberá coincidir con la alineación marcada en los planos de Alineaciones, coincidente por lo general con la alineación histórica.

Para grupos de edificaciones que cuenten con patio o jardín delantero deberá respetarse la línea de fachada existente que predomine.

Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de las plantas bajas, salvo en el caso descrito en el siguiente párrafo. El espacio público existente como consecuencia de retranqueos de alineaciones por aplicación de anteriores ordenanzas, se acondicionará para aparcamientos, jardinería, etc., dotándolo del mobiliario urbano necesario; los paramentos que den a estos espacios deberán ser tratados como fachadas quedando los propietarios obligados a su tratamiento y adecentamiento.

Podrán autorizarse retranqueos de alineaciones en planta baja, cuando la misma se destine a uso comercial exclusivo. Se justificará adecuadamente en el proyecto con la correspondiente documentación gráfica de fachadas, que la solución adoptada no perjudica el carácter tradicional de la zona de que se trate.

Quedan prohibidos los patios abiertos a fachadas.

2. Parcelación:

La parcela mínima se establece con el criterio de albergar en sus límites, un programa mínimo de vivienda unifamiliar, de acuerdo con la normativa aplicable y la regulación del uso de Vivienda que contiene este Plan.

Según este criterio se fija una parcela mínima edificable, para esta subzona, de 70,00 m2.

Se exceptúan de esta norma aquellas parcelas de superficie inferior al mínimo fijado, que se encuentren encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que estos existan con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

La segregación de parcelas matrices en dos o más parcelas requerirá la realización de un Estudio Previo a los proyectos de edificación correspondientes. El Estudio Previo recogerá las alineaciones exteriores y fijará las interiores, estudiando la integración de los edificios con el entorno y las edificaciones colindantes.

3. Edificabilidad Neta:

La edificabilidad neta para las parcelas calificadas como CTP-C, será la resultante de la aplicación de las Normas de Composición del edificio, recogidas en los siguientes apartados.

No obstante lo anterior, en el caso de edificios existentes para los que se solicite obras de Consolidación, Adecentamiento, Modernización, Redistribución etc., que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de los mismos, prevalecerá como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de Nueva Planta, Sustitución, Renovación y Ampliación, tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

La superficie construida en áticos, sótanos y semisótanos y ocupación total de parcela en planta baja para uso comercial, cuando sea permitida en el desarrollo de las presentes ordenanzas, no será computable a los efectos de edificabilidad máxima permitida definida en el presente artículo.

4. Profundidad máxima edificable:

Para cualquier superficie de parcela catastral, la ocupación máxima será la equivalente a la superficie de la misma que diste hasta 20,00 metros de la línea de fachada, con la excepción de

las edificaciones que formen la fachada Este de la calle Córdoba, para las cuales la profundidad máxima edificable será de 14,00 metros. En cualquier caso la edificación que se construya se implantará en el solar, dejando los espacios libres y patios necesarios, con arreglo a las siguientes ordenanzas y cumpliendo los siguientes apartados:

En todas las parcelas que comprende el ámbito de aplicación de la presente ordenanza, tendrá que dejarse libre de edificación la superficie descrita en el párrafo anterior, con sujeción a las siguientes condiciones:

Dicha superficie podrá reducirse, sin que esto pueda repercutir en un aumento de edificabilidad en ático.

La mencionada superficie estará separada de la línea de fachada al menos por una crujía estructural.

Dichas superficies únicamente podrán cubrirse a la altura del último forjado con los elementos tradicionales de cobertura, es decir, monteras de vidrio o similar, no transitables o toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de las cornisas que pudieran proyectarse.

La cota de dicha superficie podrá elevarse sobre la calle a la misma altura del suelo de planta baja, no pudiendo situarse bajo rasante, salvo en el caso de parcelas en las que por contar con una pendiente acusada la cota del mencionado espacio esté sensiblemente por debajo del nivel de la calle.

Esta superficie libre de edificación no podrá estar ocupada por la rampa de acceso al sótano, si la hubiere.

Las parcelas que aparecen marcadas, como de uso de equipamiento público, en tanto sean destinadas a este fin por organismos de esta índole, estarán exentas de la obligación de dejar el espacio libre previsto en el presente artículo.

Excepcionalmente y salvo para las edificaciones que conformen la fachada Este de la calle Córdoba, la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse hasta el 100% en planta baja, cuando dicha planta se destine únicamente a uso comercial, en cuyo caso computará este exceso de edificabilidad a los efectos de la edificabilidad máxima permitida.

#### 5. Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida estará en función del tamaño de la parcela.

- Parcelas de hasta 100 m<sup>2</sup>, el 100%.
- Parcela de más de 100 m<sup>2</sup> y menos de 125 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup>.
- Parcelas de más de 125 m<sup>2</sup>, el 80%.

Excepcionalmente, en parcelas que presenten fachadas a calles opuestas, y cuya profundidad, medida en la perpendicular que pasa por los puntos medios de las mismas, sea inferior a 10 metros, la ocupación de todas las plantas del edificio podrá ser del 100%.

También se podrá alcanzar el 100% de ocupación en las parcelas con fondo inferior a 5 metros en todas sus fachadas.

#### Artículo 13.8.10. Condiciones de la Edificación:

##### 1. Altura edificable:

Número de plantas y Altura de la edificación:

##### Número máximo de plantas fijado:

Será de dos plantas (PB+1) para todas las zonas calificadas como CTP-C, permitiéndose por encima de las mismas únicamente un ático retranqueado con las condiciones que más adelante se describen.

##### Edificaciones en esquina:

Para el caso de edificaciones en esquina a calles de diferente cota por existir un desnivel pronunciado y en orden a permitir soluciones arquitectónicas coherentes, podrá volverse con la altura de la edificación correspondiente a la calle de mayor cota por la calle de menor cota, con arreglo a las siguientes condiciones, sin que ello suponga un aumento de la edificabilidad máxima fijada en el apartado "Aprovechamiento edificatorio":

- Para calles de embocadura inferior a 8,00 metros podrá continuarse a altura de edificación correspondiente a la calle de mayor cota por la calle de menor cota, en una longitud de hasta 12,00 metros.

- Para el caso de calles de embocadura de 8,00 metros o superior, podrá continuarse a altura de edificación correspondiente a la calle de mayor cota por la calle de menor cota hasta una vez y media el ancho de dicha embocadura.

Los paramentos laterales resultantes en caso de existir, deberán ser tratados como fachada con una profundidad mínima de 7,00 metros.

##### Edificaciones a calles opuestas:

En caso de parcelas con fachada a dos calles opuestas de diferente cota, las edificaciones con fachada a la calle de mayor cota deberán retranquear la diferencia en la altura existente con un mínimo de 3,00 metros, del lindero de fondo de parcela, tratando como fachada el paramento resultante. En ningún caso el mencionado paramento posterior resultante, podrá sobrepasar la mitad geométrica del solar cuando este tenga una profundidad superior a los 20,00 metros.

##### Sótano o Semisótano:

Se permitirá la construcción de una planta de sótano o semisótano, cuya cota de solería mínima sea menos de 3,00 metros respecto a la rasante de la calle.

#### Ático retranqueado:

Podrá autorizarse por encima de la altura máxima señalada, un ático retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a vial o espacio público un mínimo de 3,00 metros, y cuya superficie no exceda de 40,00 m<sup>2</sup>. El ático comprenderá los espacios destinados a casillas de maquinaria, salidas de escaleras a cubierta, trasteros, etc., así como dependencias de posibles servicios de la finca (lavaderos etc.), con exclusión del uso de viviendas.

Por encima de la planta de Ático retranqueado no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación, incluyéndose toda la edificación auxiliar en las citadas plantas.

#### Planta de desván:

Se permite, con las condiciones del artículo 13.8.3.1. de estas Normas.

#### Altura Parcial de la edificación:

La altura desde la rasante de la calle a la cota superior del forjado que cubra la planta baja, no será superior a 5,00 metros.

La solería de planta baja podrá elevarse desde la rasante de la calle hasta un máximo de 1,20 metros, no pudiéndose situar por debajo de ella en ningún punto de la fachada.

Las plantas de pisos superiores incluso el bajo, tendrán una altura mínima de 2,90 metros y máxima de 4,00 metros medida de suelo a suelo.

#### Altura total de la edificación:

La altura total de la edificación habrá de fijarse dentro del margen que conceden las anteriores condiciones, debidamente justificada en función de la altura de las edificaciones próximas, debiendo igualmente justificarse en la documentación gráfica del proyecto de la solución adoptada. El Ayuntamiento podrá denegar la concesión de la Licencia de Obras si la altura adoptada para la edificación, aún cumpliendo las limitaciones de los apartados anteriores, perjudicase el carácter general del conjunto urbano. Esta denegación habrá de ser motivada.

### 2. Vuelo de cuerpos salientes y elementos salientes:

Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación en las formas que a continuación se determinan:

- En calles cuya acera sea inferior a un metro, el saliente no podrá exceder de 10 cm.
- En calles cuya acera sea superior a un metro, el saliente no podrá exceder de 20 cm.

A tales efectos, en calles sin tránsito rodado se considerará como acera la mitad del ancho de la calle. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de 30 cm, siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 3,00 metros de la rasante de la calle. Por debajo de

dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones descritas para “jambas de portadas y huecos” descritas en el párrafo anterior.

Iguales condiciones regirán para salientes decorativos de tiendas (muestras, vitrinas, toldos, escaparates etc.).

El vuelo máximo de balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será con relación a la anchura de la calle, el siguiente:

- En calles con anchura inferior a 12,00 metros, el vuelo será de un máximo de 50 cm.
- En calles con anchura igual o superior a 12,00 metros, el vuelo será de un máximo de 80 cm.
- Para los salientes y vuelos en espacios libres y patios se fija un máximo de 35 cm.

Podrán admitirse balcones con elementos de fábrica o similar opacos en el frente o laterales, no admitiéndose sin embargo cuerpos volados cerrados, debiendo tener siempre el carácter tradicional de balcón abierto.

Los balcones y terrazas se separarán de la edificación colindante una vez y media la longitud del vuelo.

No se permitirán balcones corridos. La longitud total acumulada de balcones y terrazas no podrá ser superior a la mitad de la fachada, ni cada uno de modo separado superará los 2,50 metros.

### 3. Condiciones Arquitectónicas:

Los anuncios comerciales instalados en fachadas adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica del mismo, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Los situados en antepechos de huecos de pisos, barandillas o pretilas tendrán de altura máxima 90 cm.
- No podrán ocupar ni envolver, ni total ni parcialmente, huecos de fachada.

Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de la zona de “CTP-C”. Excepcionalmente se permitirá la colocación de este tipo de anuncios sobre las vallas de solares o edificios de nueva planta en construcción, quedando, por tanto, prohibida la colocación sobre edificios aún en el caso de que éstos se encuentren en estado de ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en tramitación o concedida, o en el que se estén realizando obras de reforma.

Normas Constructivas de adaptación de las edificaciones al ambiente urbano:

#### Volúmenes:

Quedarán definidos por la alineación y altura establecida, reflejando la unidad catastral sobre la que se asienta, manteniendo la coronación de cubierta horizontal al menos en la primera crujía.

Se cuidará en el proyecto y en la ejecución el tratamiento de áticos.

#### Huecos:

Se diseñarán teniendo en cuenta las proporciones generalmente verticales y alargadas; las formas y adornos que en la edificación tradicional diferencia los huecos de planta baja de los de alta; la escala generalmente mayor de la que puede derivarse de las necesidades normales de ventilación e iluminación; la composición de la fachada donde domina el macizo sobre el hueco, y éste contribuye a enfatizar la entrada o eje de simetría.

#### Acabados:

Se prohíbe expresamente la utilización de piezas de terrazo, cerámica vidriada o similar en fachada, aún en pequeñas proporciones.

En los zócalos se utilizarán preferentemente revocos o piedra natural de las canteras próximas, pudiendo utilizarse también piedra artificial o mármol en colores acordes con los tradicionales, o ladrillos toscos (de tejar).

El color de la fachada será fundamentalmente blanco, pudiendo utilizar el color para acusar zócalos, impostas o cornisas.

Se permitirán fachadas labradas en ladrillos toscos o vistos.

La carpintería y cerrajería exterior, se realizará con los materiales tradicionales (madera, acero, hierro colado), recuperando en lo posible los materiales de derribo. Podrá utilizarse carpintería de aluminio lacado o anodizado en bronce, así como PVC u otros que admitan pintura o la posean en la gama de colores habituales en la zona.

#### Cubiertas:

Se utilizarán preferentemente las cubiertas con faldón de teje árabe, las azoteas planas apretilladas o soluciones mixtas entre ambas. En este último caso, el faldón de tejas cubrirá al menos una zona de 3,00 metros de ancho desde la fachada.

Se prohíbe el uso de la teje árabe para componer el apretillado de la cubierta con el vuelo de la cornisa.

Se prohíbe el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento en viviendas. No obstante, con carácter excepcional y en precario, valorando las disponibilidades económicas del promotor se autorizará su uso, cuidando de que no genere un impacto visual negativo en el entorno urbano.

El uso de cubiertas ligeras se autorizará en industrias y almacenes.

#### 4. Condiciones de salubridad:

No se admitirán viviendas interiores, considerándose así todas aquellas viviendas que no posean al menos dos estancias, excluidas cocina y aseos, con luces a la calle o a patio con superficie mínima de 70,00 m<sup>2</sup> y anchura mínima de 7,00 metros.

Los patios de luz y ventilación admitirán la inscripción de un círculo de diámetro no menor a 3,00 metros.

No se permitirán viviendas en semisótano, entendiéndose como tales las que tengan su pavimento a nivel inferior de la calle o espacio libre al que den fachada.

#### **Artículo 13.8.11. Condiciones de Adecuación Ambiental CTP-C:**

Es competencia del Excmo. Ayuntamiento velar por las condiciones estéticas y arquitectónicas de las edificaciones de su Término Municipal, y garantizar la conservación y usos adecuados del patrimonio arquitectónico que comprende.

Con tal fin las edificaciones habrán de adaptarse a la arquitectura original circundante mediante la adecuación de su estilo y principios de composición arquitectónica, y en su caso a las condiciones del medio (Urbano o Semirural), así como por la utilización de los mismos materiales o similares en cualquier caso a los característicos. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta Ordenanza.

Cuando el Excmo. Ayuntamiento estime que el proyecto de una edificación perjudica el carácter general del Casco Histórico en cualquiera de sus valores arquitectónicos, artísticos, ambientales, sociales o históricos, denegará la licencia de obra solicitada por acuerdo fundamentado, en el que se harán constar los motivos de la denegación, que no podrá basarse en el empleo de un estilo arquitectónico determinado, sino que habrá de fundamentarse en razones de composición arquitectónica, o en la inadecuación a las características de su emplazamiento. En el informe denegatorio, si hubiese lugar, además de hacer constar los motivos de la misma, podrán determinarse las modificaciones que deban introducirse en el proyecto para su aprobación.

Si el propietario recurriese contra el acuerdo denegatorio de la licencia solicitada, el Ayuntamiento, previo informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico, dictará la resolución que sea procedente.

#### **Artículo 13.8.12. Regulación de Usos:**

Se admiten los usos siguientes:

c) Uso dominante.

Residencial Unifamiliar.

d) Usos compatibles:

- Industria 1ª categoría.
- Terciario (Excepto grupo c) de uso Recreativo).
- Equipamiento Comunitario (Excepto Cementerios y Tanatorios).
- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que en los planos aparecen marcadas como escolar, asistencial o público. Sobre estas parcelas sólo podrán ser autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento aquellos cambios de uso que supongan un mayor servicio público del que anteriormente daban.

Los aparcamientos se incluirán en planta baja, planta de semisótano o planta de sótano.

En caso de uso Comercial u Oficinas y para las edificaciones de nueva planta, será necesario reservar en el interior de la parcela espacios destinados a aparcamiento en proporción de una plaza por cada 75,00 m2 construidos o fracción.

Otros usos:

Cualquier otro uso no recogido en las presentes ordenanzas quedará obligado a la reserva de aparcamientos dentro de las proporciones ya especificadas, y de acuerdo con las características de la actividad que desempeñen, quedando no obstante exentos de dicha obligación las instalaciones que específicamente cumplan fines públicos de tipo cultural o benéfico.

Los edificios de nueva planta de carácter público que den fachada o fachadas exclusivamente a calles determinadas como peatonales en los planos, estarán exentos de la obligación establecida en los anteriores apartados relativa a la reserva de plazas de aparcamiento.

**CAPITULO NOVENO**  
**ORDENANZA DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).**

**Artículo 13.9.1. Definición y subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas con la trama de UAD. Han quedado establecidas tres subzonas según la intensidad y uso de la edificación y que se denominan UAD-1, UAD-2, UAD-3.

**Artículo 13.9.2. Condiciones de Ordenación**

1. Parcelas.

a) Superficie mínima admisible de parcela:

UAD-1	180 m <sup>2</sup> s
UAD-2	300 m <sup>2</sup> s
UAD-3	160 m <sup>2</sup> s

b) Fachada mínima admisible de parcela:

UAD-1	6,5 m
UAD-2	8 m
UAD-3	6 m

2. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de parcela será para cada subzona:

UAD-1	60%
UAD-2	40%
UAD-3	60%

3. Edificabilidad y techo máximo edificable

UAD-1	1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
UAD-2	0,7 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
UAD-3	1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

**Artículo 13.9.3. Condiciones de la edificación**

1. Ordenanza de valla.

a) Parcelas edificadas.

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

b) Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el Apartado a).

c) La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

2. Retranqueo de fachada

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de Zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la valla las siguientes distancias para cada subzona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de calle:

UAD-1	4 m
UAD-2	5 m

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

Para la subzona UAD-3 la edificación vendrá dispuesta sobre la alineación de vial, salvo en aquellos casos en los que en el plano de Alineación y Rasantes del Plan General se establece un retranqueo de fachada obligatorio.

### 3. Profundidad máxima edificable

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será para cada subzona:

UAD-1	16 m
UAD-2	18 m
UAD-3	16 m

### 4. Separación al lindero de fondo de parcela y vuelo de cuerpos salientes

- La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada subzona:

UAD-1	5 m
UAD-2	6 m
UAD-3	5 m

Quedan excepcionadas del cumplimiento de éste parámetro las parcelas en esquina.

- Se permiten los vuelos de cuerpos salientes a vial con las siguientes limitaciones:

En UAD-3 el vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de 0,05 del ancho del vial, con un tope máximo de 1 metro.

En UAD-1 y UAD-2, el tope máximo será de 1,5 metros desde la alineación de la edificación.

### 5. Altura máxima y número de plantas

Para todas las subzonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 13.2.9. y siguientes de las presentes Normas.

No obstante, dentro de una altura máxima de cumbrera de 9,75m, podrá disponerse además de las plantas permitidas un ático vividero de cubierta inclinada y cuyo techo edificable contará a partir de una altura libre de 2,00 m contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la ocupación total de cada unidad de vivienda, y una altura máxima libre de 2,50 metros.

6. Excepcionalmente en el núcleo del Encinarejo la edificación no deberá retranquearse respecto de la alineación a vial ni separarse del lindero de fondo de parcela.

La fachada principal coincidirá con la alineación a vial pudiendo aparecer edificaciones auxiliares medianeras al lindero del fondo de parcela.

### Artículo 13.9.4. Edificación conjunta de parcelas

1. Para las tres subzonas, en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 5.000 m<sup>2</sup>, cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitará un Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder proyecto de edificación y licencia de obras unitarios.

El Estudio de Detalle podrá ser tramitado con el proyecto de edificación de la totalidad o en su caso de la primera fase, de forma que su aprobación y el otorgamiento de la licencia se puedan resolver en un sólo acto.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicarlas condiciones de parcela mínima para cada subzona.

c) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo la edificabilidad y la ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.

d) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de ordenación y edificación regulados en los artículos anteriores de esta sección que no hayan sido expresamente excepcionales en este artículo.

e) A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. En los casos cuyo objetivo, sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de parcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en esta sección.

#### **Artículo 13.9.5. Regulación de usos**

a) Uso dominante

Residencial Unifamiliar

b) Usos compatibles:

- Industria 1ª categoría.
- Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música y grupo c) de uso Recreativo).
- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).
- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

**CAPITULO DECIMO**  
**ORDENANZA DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**

**Artículo 13.10.1. Delimitación y subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas con la trama de UAS.

Se establecen seis subzonas: UAS-1, UAS-2, UAS-3, UAS-4, UAS-5 y UAS-6, diferenciadas por sus condiciones de intensidad y edificación.

**Artículo 13.10.2. Condiciones de ordenación**

1. Edificabilidad neta

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las subzonas:

Subzona	Edificabilidad m <sup>2</sup> /t/m <sup>2</sup> s
UAS-1.....	0,40
UAS-2.....	0,35
UAS-3.....	0,30
UAS-4.....	0,25
UAS-5.....	0,21
UAS-6.....	0,18

2. Parcela mínima

a) La superficie mínima de parcela

Subzona	Superficie mínima m <sup>2</sup>
UAS-1.....	600
UAS-2.....	750
UAS-3.....	950
UAS-4.....	1.200
UAS-5.....	1.450
UAS-6.....	1.700

b) Fachada mínima admisible

La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima, para cada una de las subzonas.

Subzona Fachada mínima en m.

UAS-1.....	16 m
UAS-2.....	16 m
UAS-3.....	18 m
UAS-4.....	20 m
UAS-5.....	20 m
UAS-6.....	25 m

- Se exceptúan de esta gama (superficie mínima de parcela y fachada mínima admisible) aquellas parcelas que no cumplan las condiciones antedichas por causa de la apertura de nuevo viario y que cumplan además las condiciones de:

1ª) La superficie resultante tras deslindar el vial no sea inferior al 60% de la parcela mínima.

2ª) Se encuentre encajada entre parcelas edificadas que imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio.

- También se exceptúan aquellas parcelas que con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan tuvieran sus bordes consolidados de forma que impidan homologar su superficie o dimensión mínima de fachada.

3. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada subzona:

Subzona	Ocupación
UAS-1.....	40%
UAS-2.....	35%
UAS-3.....	30%
UAS-4.....	25%
UAS-5.....	21%
UAS-6.....	18%

**Artículo 13.10.3. Condiciones de la edificación**

1. Separación de linderos.

La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será para todas las subzonas de 6 m.

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela, distante 5,00 m a la alineación de la calle, fuera igual o superior a 3,00 m de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de esta ordenanza.

## 2. Separación a linderos privados.

La separación mínima de la edificación a los linderos de parcela que no den frente al vial será para todas las subzonas de 3 m.

Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras, para las que no existirá parámetro de separación mínima.

## 3. Altura máxima y número de plantas.

Para todas las subzonas, la altura máxima permitida será de PB+ 1, con un total de 7 m de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes normas.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbrera de 9,75 m podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada y cuyo techo edificable computará a partir de una altura libre de 2,00 m contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta a la que se acceda, y una altura máxima libre de 2,50 metros.

Se permiten remates con pérgolas, belvederes, toldos, etc..., así como la ubicación de piscinas en cubiertas.

## 4. Altura libre de plantas.

Para todas las subzonas, la altura libre de plantas Bajas y plantas Altas no será inferior a 2,60 m.

## 5. Ordenanza de valla.

### a) Parcelas edificadas.

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

### b) Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el Apartado a).

c) La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

## Artículo 13.10.4. Regulación de usos

### a) Uso dominante:

Residencial Unifamiliar.

### b) Usos compatibles:

- Industria 1ª categoría.
- Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música y los correspondientes al grupo c) del uso recreativo).
- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).
- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

## Artículo 13.10.5. Parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo del Plan General precedente

Las parcelas incluidas en un ámbito de gestión con aprobación definitiva de su planeamiento y culminada su gestión urbanística mediante su Proyecto de Compensación o Reparcelación, podrán tramitar proyectos de agregación y segregación o de reparcelación total o parcial del ámbito para ajustar sus parámetros dimensionales a la nueva normativa.

Las parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo con planeamiento o gestión no aprobados definitivamente podrán culminarlos de acuerdo con sus determinaciones, o adaptarlas a la nueva normativa mediante los tramites de modificación necesarios.

## CAPITULO UNDECIMO ZONA DE INDUSTRIA.

### Artículo 13.11.1. Definición y subzonificación

Comprende la zona grafiada con la trama de IND. en el plano de Calificación, Usos y Sistemas que se ha subdividido en las zonas llamadas: IND-1, IND-2 , IND-3 e IND-G.

IND-1. Industria escaparate: Zonas industriales o situadas a lo largo de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar fachadas urbanas.

IND-2. Industria pequeña y media: Son zonas industriales que se caracterizan por la presencia de parcelas de pequeño y medio tamaño.

IND-3. Industria pesada: Polígonos caracterizados por la aparición de grandes industrias con un elevado consumo de suelo.

IND-G. Industrial – Estaciones de Servicio

Se incluyen asimismo normas específicas de Ordenación para las zonas “Industrial Santa Cruz” (IND-C) e “Industrial-Servicio de Carretera- Santa Cruz” (IND-SC-C).

### Artículo 13.11.2. Condiciones de ordenación y edificación en la industria escaparate (IND-1)

#### 1. Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 750 m<sup>2</sup>
- Fachada mínima al vial principal: 20 m.

#### 2. Edificabilidad neta máxima

1,16 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre superficie industrial neta.

#### 3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario principal de 10 metros y de 5 metros con respecto a las calles secundarias. No obstante, sobre estas limitaciones prevalecerán las condiciones de separación a vial impuestas por la Ley de Carreteras.

La separación mínima a linderos privados será de 5 metros salvo que la parcela se encontrara enclavada en una estructura parcelaria medianera, en cuyo caso el edificio habrá de ser igualmente medianero manteniendo la separación a vial o viales expresada anteriormente.

En caso de tratarse de la sustitución, ampliación o reforma de una edificación localizada en parcela proveniente de planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a esta Revisión,

prevalecerán sus parámetros de separación a linderos privados sobre los concretados en este artículo.

#### 4. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente artículo.

#### 5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate una altura máxima de 20 m.

#### 6. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

#### 7. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en un Proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

#### 8. Regulación de locales de actividad Industrial en el Interior de parcela.

En parcelas que cumplan lo indicado en esta Normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad industrial y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y las condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como del resto de normativas sectoriales de aplicación.

#### 9. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

##### a) Uso dominante:

Uso de Industria en 1ª y 2ª Categorías.

##### b) Usos compatibles:

Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial (se admite vivienda de vigilante).

### Artículo 13.11.3. Condiciones de ordenación y edificación en industria pequeña y mediana (IND-2)

#### 1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima fachada: 10 m.

#### 2. Edificabilidad neta máxima.

1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre superficie industrial neta.

#### 3. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente Artículo.

#### 4. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate de una altura máxima de 20 m.

#### 5. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

#### 6. Separación a linderos privados y públicos.

La separación mínima a linderos públicos será de 4 m excepto en frentes de manzana de suelo urbano donde la edificación esté consolidada alineada a vial, que mantendrá dicha ordenación. La separación mínima a linderos privados será de 3 m.

En suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado o sometido a planeamiento de desarrollo, se admitirá una tolerancia de forma que el 50% del suelo neto pueda desarrollarse con exención de la separación a lindero privado. Para ello será preciso la redacción del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial circunscrito al ámbito de aplicación de los terrenos objeto de dicha tolerancia.

En caso de tratarse de la sustitución, ampliación o reforma de una edificación localizada en parcela proveniente de planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a esta Revisión, prevalecerán sus parámetros de separación a linderos privados sobre los concretados en este artículo.

#### 7. Regulación de locales de actividad Industrial en el Interior de parcela.

En parcelas que cumplan lo indicado en esta Normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad industrial y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y las condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como del resto de normativas sectoriales de aplicación.

#### 8. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

##### a) Uso dominante:

Uso de Industria en 1ª, 2ª y 3ª Categorías.

##### b) Usos compatibles:

Todos excepto Cementerios, Tanatorios (salvo los ya existentes, con las condiciones explicitadas en el art. 12.5.1.2.2.2.f)) y Residencial (se admite vivienda de vigilante).

### Artículo 13.11.4. Condiciones de ordenación y edificación para la Industria Pesada (IND-3)

#### 1. Polígonos en Suelo Urbano:

##### a) Parcela mínima edificable:

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones: Superficie mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.

Longitud mínima de fachada: 15 m.

Si en el momento de entrar en vigor este Plan existiesen parcelas de tamaño inferior a 2.000 m<sup>2</sup> con fachada de menos de 15 m, y sin posibilidad de reparcelación con las colindantes, esas serán mínimo con carácter individual.

##### b) Edificabilidad neta máxima:

1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre superficie industrial neta.

##### c) Ocupación máxima en parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente Artículo.

d) Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será 15 m. Por justificadas razones técnicas, derivadas de las características de la industria que se trate, podrá aumentarse la altura máxima hasta un total de 20 m.

e) Separación a linderos.

Se regirán por las condiciones de alineación a vial o separación a linderos acorde con la normativa preexistente.

f) Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

2. Polígonos en Suelos Urbanizables:

La parcela mínima edificable será de 2.000 m<sup>2</sup> para cualquier caso, debiendo el planeamiento de desarrollo fijar el resto de las determinaciones sobre ocupación máxima, edificabilidad neta, separación a linderos y condiciones de ordenación de acuerdo con la demanda existente en ese momento. La altura máxima edificable se regirá por los parámetros establecidos para IND-1 e IND-2.

3. Regulación de locales de actividad Industrial en el Interior de parcela.

En parcelas que cumplan lo indicado en esta Normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad industrial y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y las condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como del resto de normativas sectoriales de aplicación.

4. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

- Uso de Industria en 1ª, 2ª y 3ª Categorías.

b) Usos compatibles:

- Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial (se admite vivienda de vigilante).

**Artículo 13.11.5. Condiciones de ordenación y edificación para el uso Industrial-Estaciones de Servicio (IND-G)**

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del Suelo Urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que las condiciones de ordenación y edificación, y demás

circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Para la autorización de nuevas implantaciones deberá tramitarse un "Plan Especial", en el que se garantice la resolución de las condiciones de edificación, ordenación, usos compatibles, accesibilidad, protección, impacto ambiental, relaciones funcionales con el entorno, conformación de espacios públicos, etc., y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc., en relación a la zona en que se ubiquen.

Para los casos de reforma y/o ampliación, y cambios de uso, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Plan Especial con los mismos objetivos que para las nuevas implantaciones.

En ningún caso el índice de edificabilidad superará al de la zona en que se sitúe, con un máximo de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Se entienden incluidos entre los usos compatibles los propios de una Estación de Servicio como el Comercio y los Servicios del automóvil, no pudiendo la suma total de usos compatibles superar el 35% de ocupación del total de la parcela.

**Artículo 13.11.6. Normas específicas de Ordenación para la "Zona Industrial Santa Cruz" (IND-C)**

**Artículo 13.11.7. Definición:**

Corresponde a aquellas zonas de la pedanía de Santa Cruz sobre las que se propone un uso industrial y se excluye el residencial, salvo que esté al servicio directo de la actividad industrial.

**Artículo 13.11.8. Delimitación y Subzonificación:**

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Ordenación con la denominación IND e integrada por la subzona IND-C.

**Artículo 13.11.9. Mantenimiento del uso Industrial localizado en Zonas Residenciales:**

Se establece el criterio general de mantenimiento de las actividades industriales, siempre que éstas sean compatibles con el uso residencial de las zonas colindantes.

En consecuencia, en las áreas así calificadas, podrán realizarse cuantas obras de Reforma, Ampliación o Consolidación sean necesarias para el mantenimiento de la actividad industrial.

**Artículo 13.11.10. Condiciones de Ordenación y Edificación:**

1. Parcela mínima edificable:

Será la parcela catastral existente, permitiéndose las agregaciones de parcelas.

Las segregaciones de parcelas existentes serán autorizables, siempre que la parcela mínima resultante sea igual o superior a 200 m<sup>2</sup>.

Se permitirá la transformación de la parcela original en parcelas menores de uso igualmente industrial compatibles con el uso residencial dominante en la zona, mediante la redacción de un Proyecto de Reparcelación y un Estudio de detalle si éste fuera necesario

Las parcelas así originadas tendrán una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de la parcela, que podrá ocuparse totalmente.

Se preverá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación industrial.

## 2. Edificabilidad neta máxima:

1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie de parcela neta.

## 3. Alineaciones, Salientes y Vuelos:

La fachada del edificio deberá coincidir con la alineación de la edificación marcada en los planos de Alineaciones, coincidente por lo general con la alineación histórica.

Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de las plantas bajas. El espacio público existente como consecuencia de retranqueos de alineaciones por aplicación de anteriores ordenanzas, se acondicionará para aparcamientos, jardinería, etc., dotándolo del mobiliario urbano necesario; los paramentos que den a estos espacios deberán ser tratados como fachadas quedando los propietarios obligados a su tratamiento y adecentamiento.

Quedan prohibidos los patios abiertos a fachadas.

Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación en las formas que a continuación se determinan:

- En calles cuya acera sea inferior a un metro, el saliente no podrá exceder de 10 cm.
- En calles cuya acera sea superior a un metro, el saliente no podrá exceder de 20 cm..

A tales efectos, en calles sin tránsito rodado se considerará como acera la mitad del ancho de la calle. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de 30 cm, siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 3,00 metros de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones descritas para “jambas de portadas y huecos” descritas en el párrafo anterior.

Iguals condiciones regirán para salientes decorativos de tiendas (muestras, vitrinas, toldos, escaparates etc.).

El vuelo máximo de balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será con relación a la anchura de la calle, el siguiente:

- En calles con anchura inferior a 9,00 metros, el vuelo será de un máximo de 35 cm.

- En calles con anchura igual o superior a 9,00 metros, el vuelo será de un máximo de 50 cm.

Para los salientes y vuelos en espacios libres y patios se fija un máximo de 35 cm.

No se permitirán cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos de fábrica en el frente o laterales.

Los balcones y terrazas se separarán de la edificación colindante una vez y media la longitud del vuelo.

No se permitirán balcones corridos. La longitud total acumulada de balcones y terrazas no podrá ser superior a la mitad de la fachada, ni cada uno de modo separado superará los 2,50 metros.

## 4. Ocupación máxima de parcela:

No se limita, pudiendo en consecuencia alcanzar el 100%.

## 5. Altura máxima edificable:

El número máximo de plantas será de dos para edificaciones complementarias y de 7,50 metros para naves industriales.

Excepcionalmente podrá admitirse una altura mayor, por razones justificadas derivadas de las particulares características de la industria a implantar.

## 6. Altura libre de plantas:

Cualquier planta de las posibles edificaciones complementarias tendrá una altura libre máxima de 3,50 metros.

## Artículo 13.11.11. Cambios de uso:

Para las industrias localizadas en zonas y áreas residenciales, podrá cambiarse el uso industrial por el residencial, cumpliendo las siguientes condiciones:

1. El propietario solicitará al Ayuntamiento el cambio de uso, especificando razonada y justificadamente si se trata de una liquidación de la actividad industrial o de un traslado a nuevas instalaciones.
2. El Ayuntamiento en Pleno considerará la petición y, en su caso, aprobará el cambio de uso estimando y ponderando las razones argumentadas por la propiedad.
3. El cambio de uso deberá tramitarse como expediente de “Modificación Puntual del PGOU”, según la legislación urbanística vigente.
4. Aprobado el cambio de uso, el propietario redactará “Plan Especial de Reforma Interior” que ordene el ámbito de la Unidad de Ejecución, que habrá de ser delimitada previamente.

5. La Ordenanza de zonas de aplicación será en cualquier caso CTP-C, debiendo preverse en el PERI las reservas de suelo para equipamiento y dotaciones adecuadas al aumento de la población provocado, cuya cuantificación de superficies deberá justificarse en la Memoria del Planeamiento de Desarrollo a tramitar.

#### **Artículo 13.11.12. Regulación de usos:**

1. Los usos permitidos quedan regulados por la normativa sectorial aplicable.
2. Se prohíben expresamente aquellas industrias Nocivas y Peligrosas.
3. Se prohíbe expresamente el uso residencial, salvo que esté al servicio directo de la industria y no sea incompatible con la misma.
4. Se preverá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación industrial.

#### **Artículo 13.11.13. Normas específicas de Ordenación para la “Zona Industrial-Servicio de Carretera- Santa Cruz” (IND-SC-C)**

##### **Artículo 13.11.14. Definición:**

Corresponde a aquellas zonas de la pedanía de Santa Cruz, de uso industrial dispuestas a lo largo de la ctra. N-432, por lo que son objeto de un tratamiento especial dentro de las zonas industriales.

##### **Artículo 13.11.15. Delimitación y Subzonificación:**

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Ordenación con la denominación IND e integrada por la subzona IND-SC-C.

##### **Artículo 13.11.16. Condiciones de Ordenación y Edificación:**

1. Parcela mínima edificable:

Será la parcela catastral existente, permitiéndose las agregaciones de parcelas.

Las segregaciones de parcelas existentes serán autorizables, siempre que la parcela mínima resultante sea igual o superior a 500 m<sup>2</sup>.

Se permitirá la transformación de la parcela original en parcelas menores de uso igualmente industrial compatibles con el uso residencial dominante en la zona, mediante la redacción de un Proyecto de Reparcelación y un Estudio de detalle si éste fuera necesario

Las parcelas así originadas tendrán una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de la parcela, que podrá ocuparse totalmente.

Se preverá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación industrial.

2. Edificabilidad neta máxima:

1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie de parcela neta.

3. Alineaciones, Salientes y Vuelos:

La fachada del edificio podrá ajustarse a la alineación del vial señalada en los planos siempre que la alineación de la edificación actual, en caso de existir ésta, coincida con la del vial.

En caso contrario las edificaciones se separarán de linderos 5,00 metros. Cuando la fachada resultante sea inferior a 10,00 metros, se podrá edificar un frente de hasta 10,00 metros siempre que la separación a linderos sea al menos de 3,00 metros. La separación con respecto de la carretera se adecuará en cualquier caso a la Legislación y Reglamento de Carreteras.

No obstante lo anterior en el caso de estructura parcelaria medianera las edificaciones habrán de ser igualmente medianeras.

El espacio público existente frente a las edificaciones se acondicionará para aparcamientos, jardines, etc., dotándolo de mobiliario urbano si fuera necesario; los paramentos que den a estos espacios deberán ser tratados como fachadas quedando los propietarios obligados a su mantenimiento y adecentamiento.

Quedan prohibidos los patios abiertos a fachadas.

Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación un máximo de 20 cm.

Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de 30 cm, siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 3,00 metros de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones descritas para “jambas de portadas y huecos” descritas en el párrafo anterior.

Iguales condiciones regirán para salientes decorativos de tiendas (muestras, vitrinas, toldos, escaparates etc.).

El vuelo máximo de balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será de un máximo de 50 cm.

Para los salientes y vuelos en espacios libres y patios se fija un máximo de 35 cm.

No se permitirán cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos de fábrica en el frente o laterales.

Los balcones y terrazas se separarán de la edificación colindante una vez y media la longitud del vuelo.

No se permitirán balcones corridos. La longitud total acumulada de balcones y terrazas no podrá ser superior a la mitad de la fachada, ni cada uno de modo separado superará los 2,50 metros.

4. Ocupación máxima de parcela:

No se limita, pudiendo en consecuencia alcanzar el 100%.

5. Altura máxima edificable:

El número máximo de plantas será de dos para edificaciones complementarias y de 7,50 metros para naves industriales.

Excepcionalmente podrá admitirse una altura mayor, por razones justificadas derivadas de las particulares características de la industria a implantar.

6. Altura libre de plantas:

Cualquier planta de las posibles edificaciones complementarias tendrá una altura libre máxima de 3,50 metros.

3. Se permiten usos de Hospedaje, Hostelería y Gasolineras.

4. Se preverá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación industrial.

**Artículo 13.11.17. Cambios de uso:**

Para las industrias localizadas en zonas y áreas residenciales, podrá cambiarse el uso industrial por el residencial, cumpliendo las siguientes condiciones:

1. El propietario solicitará al Ayuntamiento el cambio de uso, especificando razonada y justificadamente si se trata de una liquidación de la actividad industrial o de un traslado a nuevas instalaciones.
2. El Ayuntamiento en Pleno considerará la petición y, en su caso, aprobará el cambio de uso estimando y ponderando las razones argumentadas por la propiedad.
3. El cambio de uso deberá tramitarse como expediente de "Modificación Puntual del PGOU", según la legislación urbanística vigente.
4. Aprobado el cambio de uso, el propietario redactará "Plan Especial de Reforma Interior" que ordene el ámbito de la Unidad de Ejecución, que habrá de ser delimitada previamente.
5. La Ordenanza de zonas de aplicación será en cualquier caso CTP-C, debiendo preverse en el PERI las reservas de suelo para equipamiento y dotaciones adecuadas al aumento de la población provocado, cuya cuantificación de superficies deberá justificarse en la Memoria del Planeamiento de Desarrollo a tramitar.

**Artículo 13.11.18. Regulación de usos:**

1. Los usos permitidos quedan regulados por la normativa sectorial aplicable.
2. Se prohíben expresamente aquellas industrias Nocivas y Peligrosas.

## CAPITULO DUODECIMO ZONA COMERCIAL.

### Artículo 13.12.1. Definición

Comprende esta calificación una serie de parcelas de suelo urbano dedicados actualmente al uso comercial y con carácter general la dotación comercial fijada en los estándares de planeamiento como de obligatoria para los Planes Parciales. Es objetivo de esta ordenanza mantener la vinculación del uso comercial a estas parcelas al tiempo que se regula la aparición de esta actividad en el suelo urbanizable programado.

### Artículo 13.12.2. Supuestos de aplicación de la ordenanza

#### A) En suelo urbano

Se distinguen las zonas fijadas en esta normativa:

- Para las MC; CTP; UAD; UAS; IND, los edificios íntegramente dedicados a uso comercial deberán cumplir las ordenanzas fijadas en estas zonas.

- Para las PAS; OA, los edificios íntegramente dedicados a uso comercial deberán cumplir las siguientes condiciones de ordenación:

1. Parcela mínima 400 m<sup>2</sup>.
2. Longitud mínima de fachada 10 m<sup>2</sup>.
3. Edificabilidad neta 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
4. Ocupación máxima 80% en todas sus plantas.
5. Altura máxima PB+1 sin superar 7 m..

#### B) En Suelo Urbanizable

Para este supuesto regirán las siguientes condiciones de ordenación:

##### 1. Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada: 10 metros.
- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

No se fija parcela máxima para los Planes Parciales a desarrollar en el Suelo Urbanizable, pudiendo concentrarse el uso comercial en Centros o Zonas específicamente destinadas a ello.

2. La edificabilidad máxima sobre parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial será de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre parcela.

##### 3. Ocupación máxima de parcela

Planta Baja: 100%  
Planta Alta: 50%

##### 4. Altura máxima edificable

La altura máxima edificable será de 12 metros.

##### 5. Separación a linderos públicos y privados

En ambos casos será como mínimo de 6 metros.

##### 6. Condiciones de uso

###### a) Uso dominante:

Comercial

###### b) Usos compatibles:

- Terciario.
- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).
- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

## **CAPITULO DECIMOTERCERO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

### **Artículo 13.13.1. Definición**

Comprende el sistema de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en las Normas de éste Plan en su título de Usos.

Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan se establezcan de nueva construcción.

### **Artículo 13.13.2. Índice de edificabilidad de los equipamientos**

1. En el suelo urbano la edificabilidad máxima en los distintos centros será:

- Para todas las pormenorizaciones de este uso, el que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.
- En todo caso la organización del espacio edificable se adaptará a la ordenanza de zona dominante en el entorno.

2. Las parcelas destinadas a estos usos procedentes de un planeamiento de desarrollo aprobado, tendrán las condiciones edificatorias que para éstas haya establecido el citado planeamiento.

3. En aquellos casos en los que un centro de EQ se localice entre zonas de ordenanza distintas, un informe previo municipal determinará la ordenanza de referencia solucionando adecuadamente la organización espacial, implantación, relación con el entorno, conformación de espacios públicos, accesos, etc., sin rebasar los límites de competencia propios de un Estudio de Detalle.

### **Artículo 13.13.3. Ejecución y Planeamiento**

La ejecución, reforma o ampliación de los equipamientos comunitarios que por sus especiales características dimensionales, de incidencia de la trama urbana, demandas extraordinarias de aparcamiento u otros servicios urbanos, así como viales de acceso, etc. deberán desarrollarse mediante un Plan Especial si el Excmo. Ayuntamiento así lo estima a la vista de la incidencia de las condiciones urbanas antes referidas.

## TITULO DECIMOCUARTO RECOMENDACIONES PARA EL DISEÑO DE INFRAESTRUCTURAS.

Las recomendaciones que se recogen en el presente capítulo constituyen unos criterios orientativos sin valor normativo. Habrá ocasiones en las que el diseño, la orografía y el espacio disponible no permita la disposición de los elementos de la urbanización con los estándares que aquí se reflejan. Tal hecho no contradice la existencia de estas recomendaciones. En cualquier caso, la existencia de un Pliego de Condiciones Técnicas para las obras de urbanización, tendrá prevalencia sobre las orientaciones que se indican en este capítulo.

En ausencia del referido Pliego de Condiciones Técnicas, el alcance de la aplicación de las presentes recomendaciones será el siguiente:

- Urbanización de todo tipo de viales y áreas libres, con independencia de su categoría jerárquica en la estructura del Plan General, incluidas travesías y rondas urbanas. Se excluyen las carreteras y variantes que discurran exteriormente a núcleo de población.
- Urbanización de promoción pública ó promoción privada.
- Urbanización de espacios de nueva creación remodelación de los ya existentes.
- Urbanización mediante Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias.
- Urbanización de espacios de dominio público y de los que, siendo de titularidad privada ó pública tengan asignados un uso público desde el planeamiento general o de desarrollo.
- No son de aplicación estas recomendaciones en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, en el que serán de aplicación las Normas de Areas Libres del mismo.
- En los casos de operaciones en Suelo No Urbanizable, urbanizaciones en parcelaciones ó núcleos periféricos, en los que las condiciones especiales de los mismos así lo aconsejen, siempre que se justifique técnicamente en orden a la adecuación a determinados valores de ruralidad o especificidad que fuese necesario preservar, podrían establecerse algunas excepciones en relación con condiciones de diseño y de tipo técnico.

En todo caso, las obras de urbanización cumplirán la normativa sectorial de aplicación, tanto municipal como supramunicipal, siempre que sean de aplicación al ámbito urbano, especialmente la siguiente:

- Ordenanza de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, en el transporte y la comunicación.
- Ordenanza Municipal de zonas verdes.
- Ordenanza de Protección del cielo nocturno.
- Plan Director de Bicicletas.

## CAPITULO PRIMERO EL ESPACIO VIARIO

### Artículo 14.1.1. CLASIFICACIÓN DE LAS CARRETERAS URBANAS A EFECTOS DE ORDENACIÓN.

Ya expuesta en otro apartado anterior de esta Memoria, quedaría la siguiente clasificación:

- a) **Carreteras, circunvalaciones, enlaces y travesías.** Son las autovías y carreteras, así como las de unión entre ellas atravesando o bordeando la ciudad, por lo que se caracterizan por la mezcla de un tráfico no urbano generado o atraído por las zonas contiguas a la vía. Dependiendo de si acaba en la ciudad o la circunvala la red viaria primaria puede convertirse en una penetración o en una ronda. Su proximidad a la zona urbana imbrica la comunicación interurbana con la urbana. El Tráfico de paso es preferente sobre el local. La velocidad de diseño será superior a 60 km/h.
- b) **Vías Primarias.** Son las de acceso a distritos y barrios, dando continuidad a los colindantes y tramando las vías de carácter superior. La velocidad de diseño será inferior a 50 km/h. Los radios no serán inferiores a 25 m. La convexidad vertical será mayor de 300 y la concavidad mayor de 550. Las pendientes máximas no serán mayores, como norma general, del 10%.
- c) **Viario Medio.** Son aquellas vías que tienen una cierta importancia en la estructura y organización espacial de los diferentes usos, o que por su longitud salen fuera del ámbito del barrio o distrito, pero que no poseen las condiciones suficientes de continuidad o capacidad para ser clasificadas dentro de las vías primarias. Las calzadas coexisten con aparcamientos. Los radios mínimos no serán inferiores a 16 m. y las pendientes máximas no serán superiores al 12%.
- d) **Distribuidores de barrio.** Son aquellas vías de menor intensidad en cuanto a tráfico, pero de gran importancia en la ordenación del área en que se encuentran, y cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el tramado viario local hacia las vías de jerarquía superior.
- e) **Viario Local.** Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito. La función principal es el acceso a los usos situados en sus bordes. El tráfico urbano es casi exclusivo y su diseño prima la actividad local sobre la comunicación entre zonas. Se utilizará un diseño urbano que impida la circulación de vehículos a una velocidad superior a 30 km/h. Permiten el acceso de vehículos a las zonas y viarios colindantes, el estacionamiento y reparto de mercancías. La circulación de peatón es preferente.
- f) **Sendas peatonales.** Las destinadas exclusivamente a la circulación de peatones con circulación excepcional de vehículos de servicio y transporte colectivo.

### Artículo 14.1.2. CONDICIONES DE DISEÑO.

#### 14.1.2.1. PERFIL LONGITUDINAL.

Para la elección de los límites de las inclinaciones de las rasantes en zonas urbanas se tendrá en cuenta no solo criterios circulatorios sino también la incidencia urbanística de las soluciones así como su repercusión económica y ambiental.

Como orientación, se evitará superar una pendiente máxima de 6% en tramos de longitud mayor de 30 m. No obstante, dicho límite puede superarse si en el estudio económico sobre la incidencia de la rampa en el coste de ejecución de la carretera frente a los factores de reducción de velocidades, costes de funcionamiento y aumento del ruido se considera favorable un aumento de la inclinación.

Las intersecciones se ubicarán fuera de las grandes rampas, no debiendo superarse como cifra orientativa el 3%.

Para las glorietas se evitarán pendientes superiores al 2,5%.

#### 14.1.2.2. SECCIÓN TRANSVERSAL

En todas las secciones viarias que combinen el ámbito peatonal con el ámbito de calzada, se deberá mantener la proporción mínima de 1/3 de la zona peatonal respecto a la zona de circulación rodada.

Con carácter general, las vías primarias serán de doble sentido de circulación, salvo que la especial configuración de la trama permita el desdoblamiento en pares de vías, semejantes, próximas o equiparables a su función.

Se evitará la construcción de medianas en la calzada, siendo solamente admisibles en los casos fijados desde este documento de P.G.O.U. o si se configuran como paseo peatonal, con una anchura mínima de 8,00 m.

##### 14.1.2.2.1. CARRILES DE CIRCULACIÓN

La anchura usual de los carriles de circulación será de 3,5 m, pudiéndose aumentar o disminuir este valor en función de la velocidad de proyecto de la vía, existencia de puntos singulares, con restricciones de anchura y/o para conseguir una homogeneidad de los carriles.

No obstante la anchura no será en ningún caso inferior a 2,75 m.

El mínimo absoluto será utilizado solo para calles peatonales y bordes con restricción de acceso.

##### 14.1.2.2.2. ARCENES.

En travesías y circunvalaciones la anchura mínima del arcén exterior será de 2,00 m. No obstante, para altas intensidades de pesados es recomendable una anchura de 2,50 m y de hasta 3,00 m.

El resto de viales puede tener arcén exterior o no tenerlo; el cual, en ocasiones podrá ser sustituido por un carril de aparcamiento.

La anchura del arcén interior depende en gran medida de la anchura de la mediana y de si se ubican en la misma barrera de protección plantaciones u otro tipo de objetos.

En travesías y circunvalaciones la anchura mínima del arcén interior, si existen barreras de protección en la mediana, es de 1,00 m. Esta anchura puede reducirse en las vías primarias hasta llegar a 0,20 m; es decir, la reducción del arcén a la anchura de la línea blanca de límite de calzada.

#### 14.1.2.2.3. CARRIL DE APARCAMIENTO.

En vías con elevada velocidad de proyecto (60 km/h) no se recomienda la instalación de aparcamiento. Las bandas de aparcamiento son necesarias en tramos urbanos donde existe una fuerte intensidad de usos en los márgenes y no sea posible el trazado de una vía de servicio.

En aparcamientos con mayoría de vehículos ligeros se recomienda unas dimensiones mínimas de 2,20 m. x 4,50 m., y si el aparcamiento es para vehículos pesados (áreas industriales) de 2,50 m. de anchura.

#### 14.1.2.2.4. MARGENES.

La anchura de resguardo en carreteras urbanas sin ningún tipo de barrera de seguridad u obstáculos es de 0,70 m. Con barreras de seguridad metálicas y señalización la anchura mínima es de 1,50 m.

#### 14.1.2.2.5. BARRERAS Y BORDILLOS.

En las carreteras en las que no existen movimientos transversales, se recomienda el uso de barreras rígidas tanto en mediana como en el margen exterior.

La mayor parte de las vías urbanas dispondrán de bordillo como separador de la calzada y su margen o de la calzada con la mediana. En tramos con velocidades superiores a 60 km/h debería instalarse el bordillo en compañía de barreras de seguridad. Con velocidades inferiores el bordillo puede cumplir funciones de barrera siempre que su perfil no sea montable.

En los viales donde la velocidad sea reducida y los márgenes amplios, pueden disponerse bordillos recortables o encintados para conseguir una mejor integración estética de la calzada con el resto de la sección transversal.

#### 14.1.2.2.6. ACERAS.

Las travesías y circunvalaciones pueden y deben tener aceras si el flujo de peatones es importante o si atraviesan zonas urbanas consolidadas. El resto de viales deberán tener obligatoriamente aceras.

La anchura mínima absoluta de una acera será de 1,70 m. para el cruce de dos peatones.

La anchura óptima en aceras con escasa afluencia de peatones es de 3,00 m. Con mayores afluencias es necesario acondicionar la acera con mayor anchura.

En calles que dispongan de acerado con anchura igual o superior a 3,00 m, se plantarán alineaciones de árboles. En calles de menos anchura de acerado se admite plantaciones, y en el caso de carreteras urbanas éstas se ubicarán preferentemente en los márgenes.

En áreas muy urbanizadas el resguardo y la acera se tratará como una unidad de diseño, sin diferenciación tipológica.

#### 14.1.2.3. NUDOS.

Los nudos se clasifican en dos grupos:

- Intersecciones: cruces a nivel.
  - Intersección con prioridad.
  - Intersección regulada por semáforos.
  - Glorieta.

- Enlaces: se aplica a todo tipo de nudos donde al menos un movimiento se resuelve a desnivel.

La elección de uno y otro tipo será en función de la I.M.D. de la vía principal y la I.M.D. de la vía secundaria.

En vías urbanas la nudos normalmente se plantean como cruces a nivel mediante, si bien se plantean enlaces en ciertos cruces:

- Si la intensidad del tráfico entre movimientos que se cruzan justifica la realización de un enlace.
- Donde se realiza un cruce con una vía de circulación continua.

La separación entre intersecciones variará en función de la intensidad de la red viaria transversal, del tipo de control de prioridad en las mismas y del nivel de control de accesos. Una distancia adecuada para áreas de densidad media está sobre los 500 m, mientras que para áreas más densas dicha distancia es inferior.

En las intersecciones los radios mínimos de giro serán de 12,00 m, siendo aconsejable superar los 15,00 m. Únicamente en calles secundarias, donde el retranqueo de aceras dé lugar a pasos muy estrictos se podrá llegar a radios mínimos de bordillo de 6,00 m.

En glorietas, se evitará que los radios máximos superen los 40,00 m. Cuando exista un solo carril, su anchura no será menor que 5,50 m. En calzadas de doble carril situadas en glorietas, la anchura mínima será de 8,00 m.

#### Artículo 14.1.3. PEATONES.

Se aplicará lo dispuesto en la normativa municipal y, en especial, a lo que se refiere la Ordenanza de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, en el transporte y la comunicación.

Utilizando la velocidad de los vehículos como indicador de compatibilidad entre el tránsito peatonal y la circulación de vehículos puede decirse que:

- Para velocidades inferiores a 30 km/h pueden plantearse soluciones integradas de peatón-automóvil a nivel.

- Para velocidades de hasta 60 km/h pueden plantearse soluciones con separación física (aceras o caminos con o sin protección) así como cruces a nivel.
- Para velocidades superiores a 60 km/h, la segregación debe ser total con pasos a distinto nivel y separación física de recorridos en toda su longitud (paso a nivel).

Con objeto de definir con claridad las prioridades entre vehículos y peatones en cada punto, se dispondrán dispositivos que hagan efectiva o al menos incentiven la reducción de la velocidad y otras que garanticen la protección y canalización del tráfico peatonal.

En base a las distinciones hechas con anterioridad pueden definirse dos tipos de pasos para peatones:

Paso a nivel:

Su ubicación debe recoger los itinerarios mas frecuentados y no deben distanciarse más de 150 m.

La especial peligrosidad de este tipo de cruces hace necesario una serie de medidas de seguridad como:

- buena visibilidad tanto del vehículo como del peatón.
- correcta señalización.
- canalización de los recorridos peatonales.
- disposición de refugios centrales (isletas).
- prolongación de aceras en penínsulas.
- instalación de semáforos con pulsadores.

Pasos a distintos nivel:

Deben resolverse siempre por medio de rampas si solo hay una posibilidad de acceso, o mediante escalera y rampa opcionales si pudieran conjugarse ambas soluciones.

Como criterio general, con objeto de mejorar la movilidad de personas con limitaciones físicas o el propio tránsito de coches de niños deben tomarse medidas de eliminación de barreras arquitectónicas de acuerdo a las determinaciones de la mencionada Ordenanza de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Se utilizarán los medios oportunos, tales como rebajes de bordillos en aceras e isletas, uso de texturas especiales en la acera, implantación de señales acústicas en semáforos etc.

#### **Artículo 14.1.4. TRANSPORTE COLECTIVO.**

El uso de transporte colectivo favorece en gran medida la circulación en el interior del casco urbano, así como sus entradas y salidas. Por este motivo se considera la posibilidad de disponer de carriles exclusivos con las siguientes alternativas:

En vías rápidas urbanas:

- Carriles reservados a derecha.
- Carriles en una vía doble central fuera de la calzada normal, incluida en la mediana, en disposición central o a ambos lados.
- Carriles en vías de servicio.

En el resto de vías urbanas:

Los carriles se integran en la calzada central dentro del carril derecho excepcionalmente y en función de la intensidad de autobuses podrá plantearse el establecer carriles reservados de circulación.

Las paradas de autobuses se ubicarán según los siguientes criterios:

En vías rápidas urbanas:

Se recomienda la utilización de vías de servicio para su ubicación. En caso de no existir vías de servicio se podrían habilitar carriles de parada de pequeña longitud separados de la calzada central mediante una berma y comunicado con ella mediante los correspondientes tramos de aceleración y deceleración. En enlaces, la mejor ubicación de la parada será en carriles especiales, y si ello no fuera posible, se localizarán en los ramales de salida, en tramos rectos o casi rectos con suficiente visibilidad cerca de la intersección con las vías secundarias.

En el resto de vías urbanas:

En vías con velocidad de proyecto de 80 km/h, se habilitarán carriles de parada de anchura igual a 3,00 m. mediante retranqueos en el resguardo de la carretera. Si esta franja no admite por su anchura la instalación del carril de estacionamiento así como un espacio para los peatones, se ocupará parte o todo el arcén exterior sin que en ningún caso el vehículo estacionado ocupe parte del carril derecho.

Para velocidades inferiores cabe mantener el vehículo detenido en el carril derecho de circulación sin refugios especialmente acondicionados.

En intersección es recomendable su ubicación antes de la intersección. En el caso de las glorietas se situarán en las inmediaciones de la misma y a una distancia suficiente para que no afecte la circulación en el abocinamiento de entrada.

#### **Artículo 14.1.5. FIRMES Y PAVIMENTOS.**

##### **14.1.5.1. EN CALZADAS.**

La instalación de un determinado tipo de pavimento debería contemplar los siguientes criterios:

- Rugosidad de la capa de rodadura tanto en seco como en mojado manteniendo sus condiciones con el tiempo.
- Seguridad en la frenada, garantizando distancia mínimas en seco o mojado.
- Durabilidad y resistencia a la degradación por tráfico, agua ó elementos climáticos.
- Mínimo nivel de ruido y vibraciones tanto desde el punto de vista de conductos como de la población afectada. No obstante, en ciertos casos puede ser buscado un nivel de ruidos superior a la media para disuadir altas velocidades de los vehículos.
- Calidad visual.

##### **14.1.5.2. EN ACERAS Y VÍAS PEATONALES.**

Las cualidades requeridas para estos pavimentos son principalmente:

- Comodidad
- Registrabilidad (facilitar la inspección y reparación de redes de servicios subterráneos)
- Durabilidad y calidad visual.

En lo relativo a la comodidad son preferibles texturas lisas, si bien, los materiales rugosos son útiles en zonas accesibles pero por las que el tránsito no es deseable.

La registrabilidad para el acceso a redes enterradas es siempre necesaria siendo los pavimentos continuos sobre lecho de árido los más deseables.

Las calidades de los materiales más habituales son:

- Mezclas bituminosas.
- Hormigones.
- Adoquines de hormigón.
- Losas y losetas.

#### **Artículo 14.1.6. DRENAJES.**

Las vías urbanas se diseñarán para posibilitar la recogida subterránea de pluviales evitando las cunetas. Para recoger el agua de escorrentía de manera eficaz es necesario dotar a la calzada de una pendiente transversal mínima del 2% intentando no superar el 3%. Los tramos horizontales o relativamente horizontales se deben eliminar o acortar.

#### **Artículo 14.1.7. SEÑALIZACIÓN.**

##### **14.1.7.1. CONSIDERACIONES FUNCIONALES.**

En la instalación de elementos de señalización se evitará la confusión con otros símbolos, ocultación por la vegetación o por los vehículos aparcados, y la falta de visibilidad nocturna por contrastes desfavorables de luz.

Se agruparán en mástiles únicos las señales de mensajes relacionados y se limitará la señalización privada y la publicidad de actividades junto a la calzada.

Entre la señalización vertical y horizontal se debe establecer una estrecha vinculación con objeto de que una se vea complementada por la otra y no entren en contradicción.

##### **14.1.7.2. CONSIDERACIONES ESTÉTICAS Y DE IMPLANTACIÓN.**

La señalización será considerada como un elemento más del paisaje urbano, por ello debe diseñarse de modo homogéneo con todos los elementos del proyecto global.

Como recomendaciones concretas de implantación se citan las siguientes:

- Buscar el apoyo mutuo de la señalización con las estructuras, adaptando la normativa (de distancia mínima) a cada caso particular.
- Prever en las obras de paso las esperas necesarias para la fijación de paneles.
- Evitar la implantación de pórticos y paneles sobre aceras y vías peatonales (es preferible la utilización de la mediana si la hubiera)
- Mantener en la señalización ubicada en medianas y márgenes una distancia mínima al arcén de 0.70 m.

#### **Artículo 14.1.8. ILUMINACIÓN.**

El alumbrado debe contemplarse no solo desde una perspectiva funcional sino también como componente del paisaje urbano. El diseño del soporte y de la luminaria se realizará en función del contexto urbano en el que se inserte, y la instalación debe cuidar su adecuación a la escala del lugar y su unidad en el espacio circundante.

En la implantación del alumbrado son preferibles soluciones laterales por su facilidad de instalación y mantenimiento.

#### Artículo 14.1.9. PROTECCIONES CONTRA EL RUIDO.

La rodadura de los vehículos, las explosiones de carburantes, las vibraciones producidas por los motores y su mecánica... constituyen una importante fuente de ruido en la ciudad. El conocimiento del problema global del ruido producido por los vehículos en la ciudad es una premisa básica a tener en cuenta en el diseño de las carreteras urbanas.

Como orientación, se adjunta una relación de los niveles de ruidos máximos admisibles según recomendaciones establecidas en el Simposio celebrado por la A.I.P.C.R. en San Sebastián sobre el tema:

- Niveles máximos para nuevas construcciones  
(Medidos a 2 m. de la pared exterior de los edificios).

Zonas Residenciales:

Leq (7 h a 23 h)	65 dB(A)
Leq (23 h a 7 h)	55 dB(A)

Zonas de Enseñanza y Hospitales:

Leq (7 h a 23 h)	55 dB(A)
Leq (23 h a 7 h)	45 dB(A)

Zonas Comerciales e Industriales:

Leq (7 h a 23 h)	75 dB(A)
Leq (23 h a 7 h)	75 dB(A)

- Niveles máximos para construcciones existentes.  
Los anteriores aumentados en 10 dB(A).

Existe una amplia gama de medidas para reducir los niveles de ruido producidos por el tráfico:

- Medidas de actuación sobre la infraestructura:
  - Usos de pavimentos que produzcan un bajo índice de ruidos compatibles con la seguridad y economía corregidas con una alta rugosidad del pavimento.
  - Trazados que eviten fuertes aceleraciones y deceleraciones bruscas, así como fuertes rampas, etc.
- Medidas de ordenación y regulación de la circulación:
  - Dar mayor fluidez evitando detenciones producidas por las intersecciones y la congestión.

- Reducción de las velocidades de los vehículos, pudiéndose llegar a resultados óptimos en torno a 60 km/h.

- Medidas de actuación sobre el entorno de la carretera:
  - Uso de la vegetación como pantalla amortiguadora.
  - Uso de diques de tierra.
  - Uso de pantalla acústica.

Estas últimas solo se colocarán allí donde la falta de espacio impida otros tratamientos más extensivos, y su diseño e instalaciones se realizarán de tal manera que el impacto visual que provoque sea mínimo.

#### Artículo 14.1.10. PLANTACIONES.

La integración de las plantaciones en el diseño de la vía pública no es únicamente un elemento complementario y adicional de carácter ornamental sino que desempeña importantes funciones en el viario como refuerzo de aspectos funcionales e infraestructurales (glorietas, enlaces...) ocultación de aspectos estéticos negativos, constitución en sí mismas de hitos urbanos singulares, creación de barreras de protección contra el ruido, el viento y la contaminación atmosférica.

Es recomendable y en algunos casos obligatorio mantener la vegetación preexistente asociada a los elementos geográficos; por ejemplo, los arbolados de ribera asociados a cauces.

En cuanto a la vegetación de nueva implantación es fundamental la elección de especies adaptadas al clima, al suelo y a los índices de contaminación, atendiendo dicha elección más que a criterios estrictamente ornamentales, a razones climáticas, de soleamiento, de ordenación espacial y de adecuación ambiental. De la misma manera debe tenerse siempre presente la compatibilidad de las plantaciones con el drenaje, dotando al terreno de un nivel de drenaje adecuado a las necesidades de agua de las plantaciones y evitando la implantación de especies que obstruyan los canales de drenaje.

Según la zona de implantación se adoptará una serie de consideraciones para cada caso:

Implantación en borde de calzada:

En función de la velocidad de proyecto y de la solución constructiva que se adopte en el borde de plataforma la implantación de árboles requiere las siguientes distancias mínimas:

- fuera de poblado y en entornos no edificados: > 9 m
- áreas urbanas: > 4 m
- calle con aceras y aparcamientos: > 5,00 m

#### Implantación en superficies amplias:

Donde el espacio disponible permita la implantación de arbolado en retícula, las distancias que definen esta retícula deben oscilar entre los 4,00 y los 5,00 m. para árboles de pequeño y medio porte y entre 7,00 y 8,00 m. para árboles de gran desarrollo.

#### Implantaciones en aceras y bermas:

Los alcorques serán dimensionados con medidas superiores a 1,00 x 1,00 m.

Las distancias entre el eje del árbol y el bordillo deben ser de al menos 0,50 m si existe carril de estacionamiento. El retranqueo debe ser superior donde no exista aparcamiento y donde haya banda ajardinada (mínimo 1,50 m, según el porte de arbolado).

Las distancias desde el eje del árbol a la línea de edificación deben ser siempre superiores a 1/2 de la separación entre árboles y a 1/2 de la altura prevista para el árbol desarrollado.

#### Implantaciones en isletas y medianas.

La mínima anchura de mediana susceptible de ser ajardinada es de 1,50 m. Son recomendables medianas de al menos 2,00 m si se desean ajardinar.

En cuanto a las isletas solo se recomienda ajardinar aquellas con una superficie superior a 20 m<sup>2</sup>.

#### Implantación en glorietas.

Por seguridad, no debe plantarse en los bordes de la isla central, siendo preferente disposiciones de altura progresiva desde los bordes hacia el centro.

#### Implantación en plazas.

La vegetación debe sujetarse a las directivas formales de la geometría urbana.

#### Implantación en enlaces.

La definición de las áreas despejadas en ramales de enlace se realizará atendiendo a los criterios de visibilidad, expuestos en la instrucción 3.1-I.C.

El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización fijarán soluciones de enlace con el viario externo a su ámbito de actuación y resolverán debidamente las intersecciones con otras vías, de manera que las vías ciclistas no resulten ser itinerarios sin solución de continuidad. Se diseñarán itinerarios de barrio en conexión con los itinerarios principales, los cuales no se formalizarán necesariamente como carriles de bicicletas, pudiendo coexistir la circulación de ciclistas con la de automóviles, siempre que se aseguren medidas de prioridad, preferencia, etc., para la seguridad de aquellos.

#### **Artículo 14.1.11. VIAS CICLISTAS.**

Este Plan General contempla las determinaciones del Plan Director de Bicicletas de Córdoba; y el planeamiento de desarrollo del mismo, así como los futuros Proyectos de Urbanización, tanto de nuevos viales como de remodelación de los existentes, deberán aplicar dichas determinaciones y prever espacios viales reservados para la circulación de bicicletas de forma integrada en el espacio urbano, que permita un suficiente margen de seguridad para los usuarios de este medio de transporte, de acuerdo a los trazados de la Red Principal de Itinerarios aquí establecida.

## CAPITULO SEGUNDO

### REDES DE DISTRIBUCIÓN Y ABASTECIMIENTO DE AGUAS

La red de distribución ha de garantizar que en todos los puntos exista el caudal previo, la presión conveniente y la calidad del agua requerida, evitando cualquier posible contaminación desde su recogida en el depósito hasta el punto de consumo.

La instalación se diseñará para una dotación de 400 litros/habitante/día.

#### Artículo 14.2.1. TRAZADO.

La colocación de la tubería ha de quedar asentada a cota superior a la del alcantarillado para evitar contaminaciones. El recubrimiento mínimo sobre la generatriz superior de la tubería será de 1,00 m si se sitúa bajo la calzada, y de 0,80 m si lo es bajo las aceras. El trazado deberá discurrir a ambos lados de la calle.

Los tubos se colocarán de acuerdo a la sección tipo de servicios existente, respetando las distancias mínimas a otros servicios.

En los puntos de bifurcación de los ramales se colocarán válvulas de cierre para poder aislar dichos ramales en caso necesario. Igualmente se colocarán válvulas de cierre en las arterias y polígonos, así como en los puntos que permitan una mejor sectorización de la red

Las conducciones primarias o arterias principales formarán el esqueleto del sistema de distribución.

Se situarán de modo que transporten el máximo caudal necesario a las diferentes partes de la zona abastecida, y deben formar un anillo de las 2/3 partes de la distancia del centro de la ciudad a sus alrededores. Las conducciones deben equiparse con desagües en sus puntos bajos y con purgas de aires en sus puntos altos.

Las conducciones secundarias transportarán el agua desde las arterias principales a las diferentes áreas para cubrir el suministro normal y el caudal para extinción de incendios. Formarán anillos, dentro de las arterias principales, entrelazándolas entre sí.

Las conducciones terciarias formarán una malla en el área que abastecen y suministrarán agua para las bocas de incendios y para las tuberías particulares de las residencias y otros edificios.

#### Artículo 14.2.2. LIMITES DE VELOCIDADES.

Los límites recomendables son de 0,5 y 0,3 m/s para el mínimo y 1,5 m/s para el máximo. Los límites inferiores pueden rebajarse en la distribución de agua en condiciones de bajos consumos.

Los límites superiores pueden aumentarse hasta 4 m/s en condiciones extraordinarias en el consumo o en funcionamiento de la red en caso de incendio.

No obstante, para evitar pérdidas de carga excesivas las velocidades deben ajustarse a los siguientes valores:

diámetro en mm	velocidad en cm/s
De 50 a 90	60
De 100 a 175	70
De 200 a 300	80
De 300 a 400	90
De 400 a 500	100
De 500 a 600	110
De 600 a 700	120
De 700 a 800	130
De 800 a 900	140
De 900 a 1000	150

#### Artículo 14.2.3. OBRAS DE FÁBRICA Y ACCESOS.

Las obras de fábrica necesarias para el alojamiento de válvulas, ventosas y otros elementos se realizarán con las dimensiones adecuadas para su fácil manipulación y de acuerdo a la normativa municipal existente.

Todas las cámaras dispondrán de desagüe o, al menos, de pendiente en la solera y lugares de recogida de agua para poder utilizar bomba de achique.

Los accesos se protegerán con tapas adecuadas de fácil manejo y de resistencia apropiada al lugar de su ubicación.

La tapa de la arqueta no sobresaldrá de la rasante de la calle.

Los accesorios principales en una red de distribución y su misión se citan a continuación:

- Válvula: Se colocarán en puntos convenientes para aislar los tramos previstos según las posibles averías o reparaciones, así como por condiciones de mantenimiento y explotación.
- Ventosas: Se colocarán en los puntos altos de la red con el fin de garantizar la eliminación de los gases desprendidos de la corriente de agua.
- Desagües: Irán ubicados en los puntos bajos del perfil de la red y en los puntos bajos de cada uno de los tramos previstos para poder ser aislados. Su misión es el vaciado del tramo de la red correspondiente.
- Medidores de presión y caudal: Se dispondrán en distintos puntos de la red para tener un conocimiento real y práctico de su funcionamiento, obteniéndose los datos precisos para una correcta exploración.

Todos los accesorios anteriormente citados se situarán para facilitar la inspección en arquetas de registro con dimensión suficiente para permitir las operaciones de inspección, montaje y desmontaje de los mismos en caso necesario.

#### Artículo 14.2.4. INTERFERENCIA CON OTROS SERVICIOS PÚBLICOS.

Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por unas distancias mínimas orientativas dadas en la tabla siguiente, y medidas entre generatrices exteriores de ambas conducciones y quedarán siempre por encima de la conducción de alcantarillado.

instalación	separación horizontal en cm		separación vertical en cm
	aconsejable mínima		
ALCANTARILLADO	40	20	20
GAS	40	20	20
ELECTRICIDAD ALTA	40	20	20
ELECTRICIDAD BAJA	40	20	20
TELECOMUNICACIONES	40	20	20

En caso de no poder mantener las separaciones mínimas especificadas, se permitirán separaciones menores siempre que se dispongan protecciones especiales.

En el cruce con otros servicios y siempre que ello sea posible, se procurará pasar por encima de los mismos.

#### Artículo 14.2.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONDUCTOS.

##### 14.2.5.1. MATERIALES.

Los materiales empleados serán los indicados en la normativa municipal y, en todo caso, permitirán el funcionamiento adecuado de la red y en general cumplirán las normas correspondientes. Los materiales utilizados deben cumplir las reglas de higiene y las prescripciones sanitarias presentes en la legislación vigente, y si tienen que estar en contacto con el agua potable, aquellos materiales a los que les sea exigible, deberían poner el correspondiente Número de Registro Sanitario de Industria. Todos los materiales tendrán una presión nominal superior a la máxima presión de servicio esperada y no inferior a 10 Kg/cm<sup>2</sup>, salvo en casos específicos de instalaciones a baja presión.

Las tuberías que forman la red están expuestas a sufrir fenómenos de corrosión tanto en el exterior del tubo por acción del terreno, como en el interior por acción de un agua corrosiva. Por este motivo se dispondrá de las protecciones necesarias.

##### 14.2.5.2. DIÁMETROS MÍNIMOS.

El diámetro a adoptar de las tuberías en las redes de distribución no será menor de 100 mm, como norma general.

## CAPITULO TERCERO

### REDES DE SANEAMIENTO

#### Artículo 14.3.1. TRAZADO

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por los viales, excepto en casos especiales en los que, por razones topográficas urbanísticas o de otra índole, discurran por zonas verdes.

En calles de manzanas cerradas, los conductos deberán instalarse bajo el eje de la calle por razones de equidistancias entre ambas líneas de fachada.

En calles de 25 m de ancho o más, deberán desdoblarse implantando secciones laterales, que discurrirán por el carril de la calzada más próximo a la acera en el que no esté permitido el estacionamiento.

Deberá evitarse en lo posible la ubicación del alcantarillado en las aceras, por las afecciones que cualquier reparación supone para el resto de las canalizaciones de los demás servicios urbanos públicos que suelen situarse en ellos. No se recomienda la instalación de redes de alcantarillado en aceras de menos de 6,00 m de anchura.

Como norma general se utilizarán pozos de registro, en secciones no visitables en los siguientes puntos:

- Cambios de alineaciones.
- Cambios de sección.
- Cambios de rasante.
- Unión de rasantes.
- Cada 50 m que podrían ampliarse si lo permiten los medios de mantenimiento.

Para las secciones visitables, la ubicación y distancias de los pozos de registro vendrán en función del tipo de colector y de los medios de mantenimiento previstos.

La curva de acuerdo entre dos alcantarillas debe ser muy suave y el ángulo que forman las dos trazas, no superior a 30 grados sexagesimales.

El radio de guía debe ser al menos cinco veces mayor que el diámetro de la alcantarilla receptiva.

En secciones importantes deben estudiarse procedimientos especiales de sobreancho y mayor pendiente en los tramos de curvas para compensar las pérdidas de carga que tales elementos comportan.

#### Artículo 14.3.2. VELOCIDADES.

La limitación de la velocidad de circulación del agua, viene determinada por la erosión que pueden causar altas velocidades. Las velocidades máxima en aguas residuales, no serán superiores a 3 m/seg para el máximo caudal.

Las aguas pluviales pueden alcanzar velocidades superiores, aunque sin traspasar el límite de 6 m/seg a sección llena.

La adopción de velocidades mínimas viene determinada por la necesidad de evitar la sedimentación de sólidos que transportan las aguas pluviales y residuales. Se deben proyectar las alcantarillas de forma que sean autolimpiables.

Los valores de las velocidades mínimas de circulación son función del tipo de red de que se trate. En sistemas separativos los conductos de aguas residuales deberán proyectarse de forma que la velocidad de circulación no sea inferior a 0,60 m/seg y los de aguas pluviales a 0,90 m/seg.

En sistemas unitarios las aguas residuales no deben circular a velocidades menores de 0,60 m/seg, pero si se trata de aguas residuales industriales fuertemente cargadas y a altas temperaturas, las velocidades mínimas deben ser 0,9 m/seg.

#### Artículo 14.3.3. PENDIENTES.

Se recomiendan como pendientes mínimas para alcantarillas de redes sanitarias aquellas que producen una velocidad de 0,6 m/seg para caudal mínimo de aguas residuales; pero si se trata de aguas industriales fuertemente cargadas y a altas temperaturas, existe la posibilidad de que a dicha velocidad se produzca generación de SH<sub>2</sub>, por lo que se recomienda en tal caso velocidades mínimas de 0,9 m/seg.

Las pendientes máximas vendrán limitadas igualmente por las velocidades máximas admisibles, dependiendo del material del conducto y de la naturaleza de las aguas a conducir. Para disminuir pendientes se utilizan los rápidos y los pozos de caída.

La pendiente de los conductos que deban transportar aguas permanentes no es aconsejable que exceda del 3%, pero en cualquier caso debe ser tal que la velocidad no sobrepase los 3 m/seg con el caudal máximo de aguas permanentes.

#### Artículo 14.3.4. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA RED DE SANEAMIENTO.

##### 14.3.4.1. GENERALIDADES.

Las obras complementarias de la red, pozos de registro, sumideros, unión de colectores, acometidas y restantes obras especiales, resistirán tanto las acciones del terreno, como las sobrecargas definidas en el proyecto.

Todos ellos se montarán o construirán sobre una solera de hormigón en masa o armado y su tipología será la que se recoja en la normativa municipal vigente.

Los registros contruidos "in situ" podrán ser de hormigón en masa, de hormigón armado o de fábrica de ladrillo macizo. Su espesor no podrá ser inferior a 10 cm si fuese de hormigón armado, 20 cm si fuese de hormigón en masa, o 25 cm si fuese de fábrica de ladrillo.

El hormigón utilizado para la construcción de la solera no será de inferior calidad al que se utilice en paredes, cuando éstas se construyan en el mismo material.

Deberán colocarse juntas elásticas en las tuberías a una distancia no superior a 50 cm.

#### 14.3.4.2. POZOS DE REGISTRO.

Se situarán pozos de registro en los puntos ya indicados anteriormente.

#### 14.3.4.3. IMBORNALES.

Se sitúan en los puntos bajos, generalmente junto a los bordillos de las aceras o entre los aparcamientos y las calzadas dependiendo de los bombeos de cada uno de ellos.

No es recomendable su colocación en calles no pavimentadas salvo que cada sumidero vaya acompañado de una arqueta visitable para la recogida y extracción periódica de las arenas y detritos depositados.

La distancia será estudiada para que puedan recoger las escorrentías superficiales previsibles para 50 años de periodo de retorno.

#### 14.3.4.4. ACOMETIDAS DE EDIFICIOS.

Se dispondrán en los orígenes de las alcantarillas con pequeño caudal y en todos aquellos puntos de la red que a juicio de los proyectistas por insuficiencia de velocidad pudiera producirse la sedimentación de los sólidos en suspensión.

#### Artículo 14.3.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONDUCTOS.

En la construcción de redes de alcantarillado pueden adoptarse conductos contruidos in situ o bien prefabricados.

Los conductos contruidos in situ se utilizarán para transporte de caudales importantes para los que no existen conductos prefabricados de capacidad suficiente.

Entre los conductos contruidos in situ deben adoptarse los de hormigón principalmente en masa o bien armados si deben soportar cargas importantes.

Entre los conductos prefabricados deben utilizarse los de gres y los de hormigón, adaptándolos a la normativa municipal.

Para impedir la corrosión en tubos de hormigón deben utilizarse revestimientos de protección.

#### 14.3.5.1. CONDUCTOS PREFABRICADOS DE HORMIGÓN.

Los conductos prefabricados de hormigón pueden ser:

- a) Circulares.
  - b) Circulares con base de apoyo.
  - c) Ovoides con base de apoyo y con altura igual a 1,5 veces la anchura.
- \* Características de fabricación: Además de las establecidas sobre tuberías de hormigón por las Normas de obligado cumplimiento, el hormigón deberá ser homogéneo, compacto e impermeable, y fabricado con cemento portland o puzolánico.
  - \* Rugosidad: No superior a la correspondiente a  $n = 0,012$  de Manning.
  - \* Dimensiones interiores:

Conductos circulares:

Ø (mm)		
150	400	900
200	500	1000(1)
250	600	1200(1)
300	800(1)	1500(1)

(1) Preferentemente con armadura.

Conductos ovoides:

b x h (mm)		
270x360(2)	600x900	1000x1500
400x520(2)	800x1200	1200x1800
500x750(2)		

(2) No es recomendable su utilización porque su función es cubierta por los circulares equivalentes con mayor resistencia y menor coste.

#### 14.3.5.2. ESPEORES MÍNIMOS.

Los espesores mínimos de los conductos circulares de hormigón serán aquellos que cumplan las determinaciones características de resistencia, presión y estanqueidad que correspondan a las Normas Vigentes.

En los conductos ovoides y circulares se tomarán como indicativos los siguientes espesores mínimos:

- Conductos circulares:

Di	e	Di	e	Di	e
150	25	500	50	900	82
200	27	600	58	1000	90
250	30	700	66	1200	102
300	36	800	74	1500	120
400	42				

- Conductos ovoides:

b x h	e	b x h	e
270x360	38	800x1200	94
400x520	46	1000x1500	110
500x750	64	1200x1800	122
600x900	74		

En los conductos con unión en campana, el espesor del enchufe no será inferior al espesor del conducto. En los conductos con unión a medio espesor, el espesor del enchufe no podrá ser inferior a:

$$\frac{e - 20}{2} \text{ mm}$$

#### 14.3.5.3. RESISTENCIA.

La resistencia del conducto por metro lineal deberá corresponderse a las acciones de sobrecargas de terreno más las de tráfico y será capaz de soportar la presión interior:

#### 14.3.5.4. PRESIÓN MÁXIMA DE TRABAJO.

Los conductos deben ser aptos para aceptar una presión interior máxima de 0,5 Rp/m<sup>2</sup>, es decir, 5 m de columna de agua.

#### 14.3.5.5. REVESTIMIENTOS ESPECIALES.

Los conductos que deban transportar aguas residuales con características susceptibles de atacar el hormigón o en estado excesivamente séptico, deberá poseer un revestimiento interior con resinas epoxy o láminas de gres, polivinilo, plásticos, etc..

En estos casos el material de unión debe ser asimismo anticorrosivo y en cualquier caso el revestimiento no debe producir polución adicional a las aguas.

#### **14.3.5.6. ENCAUZAMIENTO DE ARROYOS.**

Los cauces de arroyos que queden integrados en el desarrollo urbano serán respetados en el planeamiento de inferior rango al documento que ahora nos ocupa. La sección resultante (abierta o embovedada) deberá ser capaz de vehicular los caudales de cálculo de acuerdo a la normativa vigente. Como norma general, y a menos que sea expresamente autorizado lo contrario, el encauzamiento será únicamente para aguas de lluvia, debiéndose prever colectores paralelos.

## CAPITULO CUARTO

### RED DE TELEFONÍA

La red de telefonía se proyectará en base a los criterios descritos a continuación, los cuales se han obtenido de la Normativa dispuesta por Telefónica.

#### Artículo 14.4.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA RED DE TELEFONÍA.

La red se divide en 3 partes principales según la Norma NP-PI-001 de Telefónica.

##### 14.4.1.1. RED DE ALIMENTACIÓN.

Compuesta por el cable que desde la central llega a la urbanización o polígono, así como los cables de entrada a los Puntos de Interconexión.

##### 14.4.1.2. RED DE DISTRIBUCIÓN.

Es la red propiamente interior de la urbanización y parte del punto de interconexión y conecta con los puntos de distribución.

##### 14.4.1.3. RED DE DISPERSIÓN.

Es la parte de la red que parte del punto de distribución y termina en la vivienda o local.

#### Artículo 14.4.2. ELEMENTOS DE UNA RED DE TELEFONÍA.

##### 14.4.2.1. PUNTOS DE INTERCONEXIÓN (P DE I).

Sirve para separar la red de alimentación y la de distribución. Existen distintos tipos de armarios en función de la capacidad (Pares de entrada).

CAPACIDAD	UBICACIÓN
200	Fachada
400	"
200	Poste
400	"
600	Sobre Pedestal
1200	"

Se pueden dar casos en que aunque se precise en capacidades de 200 a 400 pares, sea aconsejable por razones estéticas el uso de armarios sobre pedestal de 600 pares.

En cuanto a características que han de venir dichos armarios se atenderá a lo descrito en la norma NP-PI-001 y NT-f1-003.

##### 14.4.2.2. CABLES.

Las características generales que han de reunir los cables que componen una red de distribución son según la norma NP-PI-001.

#### TIPOS DE CABLES PARES CON AISLAMIENTO DE POLIETILENO Y CUBIERTA TIPO E.A.P.

CALIBRE 0.405 mm Ø				CALIBRE 0.64 mm Ø			
capacidad	diam. exterior	peso kg/km	código	capacidad	diam. exterior	peso kg/km	código
10	12	86	534.676	10	13	147	534.960
15	12.5	106	534.668	15	15.5	192	532.843
25	13	157	531.600	25	17.5	275	532.886
50	16.5	234	531.634	50	22	482	532.932
75	18.5	17	534.978	75	26	684	534.994
100	20.5	400	531.758	100	29	885	533.050
150	24	650	531.804	150	33.5	1250	533.092
200	26.5	740	531.839	200	39	1685	533.122
300	31	1075	531.871	-	-	-	-
400	34.5	1400	531.910	-	-	-	-
600	41.5	2070	532.819	-	-	-	-

CALIBRE 0.91 MM Ø			
capacidad	diam. exterior	peso kg/km	código
25	21.5	476	533.475
50	28	872	533.521
75	33.5	1262	533.001
100	37.5	1625	533.645

##### 14.4.2.3. PUNTO DE DISTRIBUCIÓN

Sirve para separar la red de distribución y la red de dispersión.

Puede estar ubicado en el interior del edificio en cuyo caso sus características se completan con la NP-PI-002 "Red Telefónica de Interiores de Edificios", o bien en el exterior en cuyo caso se utilizará el armario descrito en el Manual Descriptivo MD-f4-004 "Armario de distribución para urbanizaciones".

La composición y características de este armario así como las conexiones son las descritas en la Norma NP-PI-001 de Telefónica.

La instalación de dicho armario se llevará a cabo de 2 formas diferentes:

- Empotrado en la pared: Se considera que es la solución más adecuada por motivo de estética y seguridad.

En este sentido si el nº de acometidas es reducido se podrá optar por la instalación de un registro de acometidas descrito en la Norma MC-f4-010 y cuya forma y dimensiones aparece reflejada en la Norma NP-PI-001.

- Sobre pedestal de hormigón: Esta instalación conlleva que se sitúen en zona protegidas. Las características que han de reunir serán las descritas en la Norma NP-PI-001 y NT-f1-003.

#### **14.4.2.4. CABLE DE ACOMETIDA.**

Componen la red de dispersión. Son cables constituidos por dos de cobre de 0.7 mm. Ø paralelo y aislado con PVC, de color negro a los que se protege con una malla de alambre de acero galvanizado y una cubierta exterior también de PVC.

#### **14.4.2.5. ARQUETAS Y REGISTROS.**

Se distinguen según la Norma NT-f1-003 de Telefónica hasta 3 tipos de canalizaciones y usos de cada tipo de arqueta.

Arqueta tipo M, D y H: Las características y dimensionamientos de las arquetas aparecen perfectamente detalladas en la norma mencionada anteriormente.

#### **14.4.2.6. TIPOS DE CANALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.**

Cualquier sección de canalización adoptará, de acuerdo con las necesidades, uno de los tipos representados en el anexo nº3 "Tipos de Canalizaciones" y Anexo nº4 "Prismas de canalización", de la Norma Técnica NT-f1-003 de Telefónica.

Si la canalización discurre bajo calzada la altura mínima de relleno desde el pavimento a nivel del terreno al techo del prisma de la canalización será de 60 cm en vez de 45 cm (bajo acera).

Es conveniente desde el punto de vista de conservación que las arquetas se sitúen en lugares aislados, próximos a prados, valles o cualquier elemento que la proteja.

#### **Artículo 14.4.3. DISEÑO Y DIMENSIONAMIENTO.**

Las distintas partes de la red de telefonía se dimensionan en base a la Norma NP-PI-001 de Telefónica la cual establece una serie de criterios de estructura y dimensionamiento.

Conviene proyectar las instalaciones previendo un incremento en la demanda, ya que las modificaciones de una red para adoptarse a este incremento, son más costosas y molestas que un sobredimensionamiento.

La previsión de la demanda según la Norma NP-PI-001 de telefónica es la siguiente:

#### **VIVIENDAS**

##### **a) Utilización permanente:**

Categoría media 1,2 a 1,5 lin/viv.

Categoría de lujo 1,5 a 2 lin/viv.

##### **b) Utilización temporal:**

Categoría media 0,8 a 1 lin/viv.

Categoría de lujo 1,2 a 1,5 lin/viv.

#### **LOCALES COMERCIALES.**

Se considerará 1 a 2 lin/viv.

## CAPITULO QUINTO

### REDES Y ACOMETIDAS DE COMBUSTIBLES GASEOSOS.

Las recomendaciones del presente documento serán de aplicación para las canalizaciones y acometidas de nueva construcción, así como para las ampliaciones y transformaciones de las existentes que cumplan con las condiciones siguientes:

- Que el gas canalizado esté incluido en alguna de las familias a que se refiere la norma UNE 60.002.
- Que la presión máxima de servicio efectiva esté incluida en alguna de las categorías siguientes:

CATEGORÍA	PRESIÓN (BAN)
Alta Presión B (APB)	> 16 ban
Alta Presión A (APA)	4 a 16 ban
Media Presión B (MPB)	0.4 a 4 ban
Media Presión A (MPA)	0.05 a 0.4 ban
Baja Presión (BP)	£ 0.05 ban

Las canalizaciones de gas se realizan en base al Reglamento de Redes y Acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones técnicas complementarias del Ministerio de Industria y Energía.

#### Artículo 14.5.1. CANALIZACIONES DE TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE GAS EN ALTA PRESIÓN B (APB). ITC. MIG 5.1.

##### 1.5.1.1. PROYECTO

El emplazamiento se realizará según lo establecido en la norma UNE 60.302, donde se definen 4 categorías de emplazamiento en función del Índice de edificios habitada para cada kilómetro (ieh.1) o para cada 10 km (ieh.10).

- Categoría 1: Ieh.10 < 5  
Ieh. 1 < 8
- Categoría 2: Ieh.10 > 5  
Ieh. 1 > 8
- Categoría 3: Zonas residenciales o comerciales en las que más del 10% de las parcelas junto a calle o pista tengan edificios, siempre que el nº de plantas no sea superior a 3.
- Categoría 4: Comprende aquellas zonas en las que predominan edificios de 4 o más plantas, haya tráfico rodado pesado e intenso y/o abundancia de servicios.

Se instalarán válvulas de seccionamiento con el fin de dividir las conducciones en secciones que no excedan de los siguientes valores:

CATEGORÍA EMPLAZAMIENTO	SEPARACIÓN MÁXIMA
1ª	30
2ª	20
3ª	10
4ª	5

Además, el volumen de gas comprendido entre dos válvulas consecutivas no excederá de los 700.000 m<sup>3</sup> (n). Para emplazamientos con categoría 1 el citado volumen puede llegar a los 2.000.000 m<sup>3</sup> (n) si los gases son menos densos que el aire y se incrementa la seguridad de la instalación con sistemas de detección de gas y válvulas automáticas.

Se instalarán válvulas de purga cuya ubicación, tamaño y capacidad serán tales que permitan purgas con rapidez y sin peligro.

Para seguridad de funcionamiento se instalarán válvulas en las líneas de derivación que sirvan a abonados o estaciones.

La ubicación de estas válvulas será lo más próxima posible a la línea principal.

Las válvulas de seccionamiento y derivación se podrán instalar aéreas o enterradas y se ubicarán en bloques de fácil acceso y se protegerán de daños así como de posibles manipulaciones realizadas para personal no autorizado.

La profundidad de enterramiento será por lo menos de 0,80 m. En lugares donde no sea posible ninguna construcción, cultivo, ni tráfico rodado esta profundidad puede reducirse a 0,60 m.

Cuando la canalización discorra enterrada y próxima a otras obras o servicios subterráneos se deben disponer de unas distancias mínimas entre servicios:

- 0,20 m. en los puntos de cruce.
- 0,40 m. en los recorridos paralelos.

Siempre que sea posible se aumentarán estas distancias y profundidades para evitar riesgos inherentes a la ejecución de trabajos de reparación y mantenimiento en obras vecinas.

Si por razones justificadas no pueden respetarse las distancias mínimas entre servicios así como las profundidades mínimas, se dispondrán de las protecciones necesarias que eviten los posibles daños que pueda sufrir la conducción.

En los cruces de vías férreas y carreteras con tráfico intenso la canalización se protegerá con otra tubería resistente a los esfuerzos a que se verá sometida y de mayor diámetro.

Al atravesar obstáculos hidrográficos o suelos con un nivel freático alto deberá asegurarse la estabilidad de la canalización e impedir que ésta suba a la superficie o flote, mediante anclajes o lastrados.

Las canalizaciones enterradas deberán estar protegidas contra la corrosión externa.

#### 14.5.1.2. CONSTRUCCIÓN.

Los procedimientos de soldadura a utilizar deben determinarse tras ensayos apropiados. Los defectos de las uniones soldadas se calificarán según la norma UNE 14.011 y otra de reconocido prestigio aceptándose solo los calificados con 1 y 2 en la citada norma.

El resto de consideraciones de tipo constructivo son las descritas en el apartado 5 de la ITC. MIG. 5.1.

#### 14.5.1.3.. PUESTA EN OBRA.

Antes de la puesta en servicio de una canalización se someterá, por tramos o entera, a una prueba de resistencia y estanqueidad cuyas condiciones de ejecución quedan definidas en el apartado 6 de la ITC. MIG. 5.1.

#### 14.5.1.4. OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

La compañía operadora ha de redactar un plan de operación, mantenimiento, vigilancia, inspección y control con las consideraciones descritas en el apartado 8 de la ITC. MIG. 5.1.

#### 14.5.1.5. MEDIDAS DE SEGURIDAD.

Consistentes en señalar de forma adecuada el trazado de la tubería mediante hitos o placas, impedir el paso a las zonas accesibles de las canalizaciones a personas no autorizadas y un plan de protección contra incendios incluido en el plan mencionado en el párrafo anterior.

Cuando se realice alguna intervención sobre la canalización se han de tomar una serie de medidas precautorias tales como:

- Detectores de presencia de gas.
- Señalización y control de área de trabajo.
- Retirada de fuentes potenciales de ignición.
- Disponer de aparatos adecuados de extinción.

### Artículo 14.5.2. CANALIZACIONES DE TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE GAS EN ALTA PRESIÓN A (APA). ITC. MIG 5.2.

#### 14.5.2.1. PROYECTO

El emplazamiento se realizará según lo establecido en la norma UNE 60.302 donde se definen 4 categorías de emplazamiento en función del Índice de edificios habitada para cada kilómetro (Ieh.1) o para cada 10 km (Ieh.10).

- Categoría 1: Ieh.10 < 5  
Ieh. 1 < 8
- Categoría 2: Ieh.10 > 5  
Ieh. 1 > 8
- Categoría 3: Zonas residenciales o comerciales en los que más del 10% de las parcelas junto a calle o pista tengan edificios, siempre que el nº de plantas no sea superior a 3.
- Categoría 4: Comprende aquellas zonas en las que predominan edificios de 4 o más plantas, haya tráfico rodado pesado e intenso y/o abundancia de servicios.

Se instalarán válvulas de seccionamiento con el fin de dividir las conducciones en secciones que no excedan de los siguientes valores:

CATEGORÍA EMPLAZAMIENTO	SEPARACIÓN MÁXIMA
1ª	30
2ª	20
3ª	10
4ª	5

Además, el volumen de gas comprendido entre dos válvulas consecutivas no excederá de los 700.000 m<sup>3</sup> (n). Para emplazamientos con categoría 1 el citado volumen puede llegar a los 2.000.000 m<sup>3</sup> (n) si los gases son menos densos que el aire y se incrementa la seguridad de la instalación con sistemas de detección de gas y válvulas automáticas.

Se instalarán válvulas de purga cuya ubicación, tamaño y capacidad serán tales que permitan purgas con rapidez y sin peligro.

Válvulas en líneas de derivación: para seguridad de funcionamiento se instalarán válvulas en las líneas de derivación que sirvan a abonados o estaciones.

La ubicación de estas válvulas será lo más próxima posible a la línea principal.

Las válvulas de seccionamiento y derivación se podrán instalar aéreas o enterradas y se ubicarán en bloques de fácil acceso y se protegerán de daños así como de posibles manipulaciones realizadas por personal no autorizado.

La profundidad de enterramiento será por lo menos de 0,80 m. En lugares donde no sea posible ninguna construcción, cultivo, ni tráfico rodado esta profundidad puede reducirse a 0,60 m.

En zonas con cultivos profundos o sometidos a erosión de la superficie será por lo menos de 1 m.

Cuando la canalización discorra enterrada y próxima a otras obras o servicios subterráneos se deben disponer de unas distancias mínimas entre servicios:

- 0,20 m en los puntos de cruce.
- 0,40 m en los recorridos paralelos.

Siempre que sea posible se aumentarán estas distancias y profundidades para evitar riesgos inherentes a la ejecución de trabajos de reparación y mantenimiento en obras vecinas.

Si por razones justificadas no pueden respetarse las distancias mínimas entre servicios así como las profundidades mínimas, se dispondrán de las protecciones necesarias que eviten los posibles daños que pueda sufrir la conducción.

En los cruces de vías férreas y carreteras con tráfico intenso la canalización se protegerá con otra tubería resistente a los esfuerzos a que se verá sometida y de mayor diámetro.

Al atravesar obstáculos hidrográficos o suelos con un nivel freático alto deberá asegurarse la estabilidad de la canalización e impedir que ésta suba a la superficie o flote mediante anclajes o lastrados.

Las canalizaciones enterradas deberán estar protegidas contra la corrosión externa.

#### **14.5.2.2. CONSTRUCCIÓN.**

Los procedimientos de soldadura a utilizar deben determinarse tras ensayos apropiados. Los defectos de las uniones soldadas se calificarán según la norma UNE 14.011 y otra de reconocido prestigio aceptándose solo los calificados con 1 y 2 en la citada norma.

Las soldaduras serán calificadas por el CENIM y aceptadas tras las pruebas de captación según la norma UNE 14.042 u otra de reconocido prestigio.

El resto de consideraciones de tipo constructivo son las descritas en el apartado 5 de la ITC. MIG. 5.2.

#### **14.5.2.3. PUESTA EN OBRA.**

Antes de la puesta en servicio de una canalización se someterá por tramos o entera a una prueba de resistencia y estanqueidad cuyas condiciones de ejecución quedan definidos en el apartado 6 de la ITC. MIG. 5.2.

#### **14.5.2.4. OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.**

La compañía operadora ha de redactar un plan de operación, mantenimiento, vigilancia, inspección y control con las consideraciones descritas en el apartado 8 de la ITC. MIG. 5.2.

#### **14.5.2.5. MEDIDAS DE SEGURIDAD.**

Consistentes en señalar de forma adecuada el trazado de la tubería mediante hitos o placas, impedir el paso a las zonas accesibles de la canalizaciones a personas no autorizadas y un plan de protección contra incendios incluido en el plan mencionado en el párrafo anterior.

Cuando se realice alguna intervención sobre la canalización se han de tomar una serie de medidas precautorias tales como:

- Detectores de presencia de gas.
- Señalización y control de área de trabajo.
- Retirada de fuentes potenciales de ignición.
- Disponer de aparatos adecuados de extinción.

### **Artículo 14.5.3. CANALIZACIONES DE TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE GAS EN MEDIA PRESIÓN B (MPB). ITC. MIG 5.3.**

#### **14.5.3.1. PROYECTO**

Las canalizaciones irán enterradas excepto en los siguientes casos en los cuales podrían instalarse al aire libre:

- Zonas susceptibles de verse afectadas por movimientos del terreno o corrimientos del suelo.
- Cruces con obstáculos hidrográficos.
- Franqueo de obras de fabrica.

Dentro del casco urbano el trazado de las canalizaciones discurrirá bajo acera. Si por razones justificadas no pudiese cumplirse este punto, la canalización se situará en la calzada lo más cerca posible (en función del Ø de la tubería) del borde exterior de la acera.

Las categorías de emplazamiento descritas en los apartados anteriores son válidas para este tipo de canalizaciones.

Profundidad de enterramiento y protecciones: La profundidad de enterramiento deberá ser por lo menos de 0,50 m. Bajo líneas férreas la profundidad de enterramiento será al menos de 1,00 m.

La canalización puede colocarse en el interior de una vaina de protección como en los siguientes casos:

- Cruce de líneas férreas, carreteras, canales.
- Cuando las canalizaciones atraviesen espacios huecos.

Si la canalización discurre enterrada y próxima a otras obras o servicios subterráneos se deben disponer de unas distancias mínimas entre servicios.

0,10 m en los puntos de cruce.  
1,20 m en los recorridos paralelos.

Siempre que sea posible se aumentarán estas distancias y profundidades para evitar riesgos inherentes a la ejecución de trabajos de reparación y mantenimiento en obras vecinas.

Si por razones justificadas no pueden respetarse las distancias mínimas entre servicios así como las profundidades mínimas, se dispondrán las protecciones necesarias que eviten los posibles daños que pueda sufrir la conducción.

Las canalizaciones enterradas deberán estar protegidas contra la corrosión externa.

#### **Artículo 14.5.4. ACOMETIDAS**

Se entiende por acometida aquella parte de la canalización comprendida entre la red de distribución y la llave general de acometida incluida ésta.

##### **A) ACOMETIDA DE GAS EN ALTA PRESION (ITC. MIG. 6.1.)**

Las disposiciones que a continuación se señalan son de aplicación para:

- Acometidas con una presión máxima de servicio efectiva superior a 4 bar.

Deben de cumplir los requisitos establecidos para las canalizaciones de APb y APA según la presión máxima de servicios.

También existe una serie de requisitos específicos que a continuación se detallan y que han sido extraídos de la ITC MIG.6.1.

- Una llave general de acometida situada en las proximidades o en el límite del edificio o de la propiedad de los abonados.
- Un dispositivo de aislante eléctrico que separa la acometida de la instalación receptora.
- Dispositivo de corte en la trama de la acometida para poder interrumpir el paso de gas hacia la acometida si fuese necesario.
- Ante la posibilidad de que se produzcan condensaciones la tubería de acometida estará dotada de una pendiente mínima de 5 mm/m descendente hacia la red y de no ser posible se dotará de los dispositivos necesarios para la evacuación de condensados.
- Se procurará que la longitud de la acometida sea lo mas corta posible.

- La llave general de acometidas y dispositivos de carga deberán situarse convenientemente señalizados pudiéndose instalar aéreas, en arqueta, o enterradas. Se situarán en lugares de fácil acceso y se protegerán de daños y manipulaciones por personal no autorizado.

##### **B) ACOMETIDAS DE GAS EN MEDIA Y BAJA PRESIÓN (ITC. MIG. 6.2.)**

Las disposiciones que a continuación se señalan son de aplicación para acometidas con una presión máxima de servicio inferior a 4 bar.

Las acometidas en Media y Baja presión cumplirán con las instrucciones técnicas complementarias ITC. MIG. 5.3., ITC. MIG. 5.4 e ITC. MIG. 5.5. según la presión máxima de servicio y que han sido comentadas en los apartados anteriores.

Los requisitos específicos son los mismos considerados en el apartado anterior para baja presión, complementados por la ITC. MIG. 6.2.

## CAPITULO SEXTO

### DETERMINACIONES SOBRE LAS ZONAS VERDES

#### Artículo 14.6.1. ORDENACIÓN

La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En particular, las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación: itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado...

#### Artículo 14.6.2. INSTALACION DE ESTRUCTURAS MOVILES Y OTROS USOS PROVISIONALES

El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

#### Artículo 14.6.3. SERVIDUMBRES

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

#### Artículo 14.6.4. JARDINERÍA

La elección de especies arbóreas en calles atenderá, más que a criterios estrictamente ornamentales, a razones climáticas, de soleamiento, de ordenación espacial y de adecuación ambiental, debiendo utilizar especies propias de la región o de comprobada buena adaptación a la ciudad.

Se dispondrá de la red de riego al tipo de plantación proyectada.

#### Artículo 14.6.5. CRITERIOS DE ORDENACION Y DISEÑO

El proyecto de zonas verdes, debiendo garantizar la cualificación de dicho espacio como tal, se ajustará a criterios de ahorro de agua y energía, de facilidad de mantenimiento, adaptación al medio y utilidad ciudadana. La ordenación espacial, diseño de elementos y elección de vegetación serán acordes con estos enunciados.

En las zonas verdes calificadas urbanísticamente como tales, debe preservarse de pavimentación al menos una superficie equivalente al 75% de la superficie total. El 25% de la superficie puede ser pavimentada, evitando sistemas estancos como soleras de hormigón o similares.

En los proyectos de urbanización de zonas verdes se justificará de forma explícita el cumplimiento de la Ordenanza Municipal.

## **DISPOSICIONES FINALES SOBRE NORMAS DE URBANIZACIÓN**

1. El Ayuntamiento elaborará un Pliego de Condiciones Técnicas para las obras de urbanización en el que se regulará, al menos, los tipos de firmes, zanjas y canalizaciones, tendidos aéreos, elementos de pavimentación, mobiliario urbano, tapas de registros, elementos de alumbrado público, señalización de tráfico e informativa, contenedores de residuos, cabinas, marquesinas, expendedores, kioscos, elementos provisionales..., regulación de las operaciones de reposición de elementos afectados por obras parciales de infraestructuras, así como la prohibición de materiales contaminantes o no adecuados.
2. Las intervenciones de toda índole, ya sean obras o instalaciones, de iniciativa pública o privada, serán coordinadas y dirigidas desde un único órgano municipal con competencia para ello.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

Todos aquellos terrenos y edificaciones incluidos en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Córdoba, se regularán por sus normas específicas y Catálogo correspondiente, que coincide a su vez con el ámbito incoado por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Aquellos aspectos normativos que el mencionado Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Córdoba y Catálogo correspondiente, no regula específicamente, se regirán por lo indicado en las Normas de este Plan General y legislación vigente.