

TÍTULO VII

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 7.1.1. Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.
2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.
3. Las normas contenidas en el presente título, podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

Art. 7.1.2. Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

1.1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- a) Obras de conservación y mantenimiento: Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
- b) Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
- c) Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
- d) Obras de restauración: Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad

o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

- 1.2. Obras de reforma: Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- a) Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
- b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
- c) Reforma General: Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.

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

- 1.4. Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

- a) Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- b) Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- c) Obras de ampliación: Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.

- Entrepanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

1.5 Obras de Rehabilitación: se entiende por rehabilitación la recuperación o modificación de la habitabilidad de un edificio existente, tenga o no un valor histórico o artístico dado.

Comprende las actuaciones tendentes a la recuperación y mejora del parque edificado, de forma que sus condiciones y prestaciones cumplan con la legislación vigente en materia de vivienda y/o edificación, tanto a nivel estatal como autonómico, con especial incidencia en procurar el acondicionamiento de los edificios respecto a los requisitos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y reducción de impacto ambiental.

Las actuaciones de rehabilitación de edificios y de viviendas respecto a los requisitos básicos de la edificación, se referirán a:

a) La funcionalidad, de forma que posibiliten:

- 1º Su adecuación al uso y a las funciones previstas.
- 2º A las adecuadas condiciones de accesibilidad, movilidad, acceso y circulación en el edificio y la vivienda.
- 3º A la adecuada dotación de instalaciones para suministros y servicios de conformidad con la normativa vigente.

b) La seguridad, que harán referencia a:

- 1º El estado y condiciones de la seguridad estructural: cimentación, soportes, vigas, forjados, relacionados con la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.
- 2º Las condiciones exigibles de seguridad en caso de incendio, relativas al desalojo del edificio y acceso de equipos rescate.
- 3º Las condiciones que garanticen la seguridad de utilización, de forma que el uso normal no suponga riesgo de accidente.

c) La habitabilidad entendida como aquellas condiciones que se refieren a:

- 1º La higiene, salud y protección del medio ambiente, condiciones de salubridad y estanqueidad.
- 2º La protección contra el ruido.
- 3º Los sistemas de ahorro de energía y aislamiento térmico, para un uso racional de la energía.
- 4º Aquellos otros aspectos relacionados con el uso del edificio, destinado a viviendas fundamentalmente.

d) La reducción de impactos ambientales mediante las actuaciones relacionadas con:

- 1º La optimización de los recursos disponibles, reutilización, reciclaje, y uso de recursos renovables en la rehabilitación.
- 2º La conservación del medio ambiente atendiendo a la gestión de residuos y prevención o reducción de emisiones de CO2.
- 3º La obtención y mantenimiento de ambientes saludables en los edificios, optimización de la ventilación y aireación natural y aprovechamiento de la iluminación natural y soleamiento.

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

Art. 7.1.3. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c) Condiciones de Morfología y Tipología
- d) Condiciones de estética.
- e) Condiciones de calidad e higiene.
- f) Condiciones de dotaciones y servicios.
- g) Condiciones de seguridad.
- h) Condiciones ambientales.

3. Las condiciones de calidad, higiene, de dotaciones y servicios así como las de seguridad establecidas en estas Normas tienen carácter de normas de aplicación supletoria hasta tanto se proceda por el Ayuntamiento a redactar unas Ordenanzas Municipales con esta finalidad adaptadas a los criterios que emanan de los Títulos VIII y IX de estas Normas.

4. Las condiciones ambientales se regularán por las disposiciones contenidas en el Título IX relativo a las Normas de Protección, que sean de aplicación así como por las Ordenanzas Municipales en la materia.

CAPÍTULO SEGUNDO

CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 7.2.1. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Art.7.2.2. Aplicación de las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, reconstrucción, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Ello significa, tal y como se especifica en el Capítulo en el que se regula el régimen de “fuera de ordenación”, que con el fin de facilitar la regularización urbanística de las zonas periféricas en las que predominan las viviendas unifamiliares autoconstruidas (tipologías del Grupo C y EATIM) y siempre que no se dificulte la consecución de los objetivos generales establecidos en su caso por el Plan, se posibilitará la legalización de las edificaciones construidas que resulten disconformes con algún parámetro de las condiciones particulares de edificación establecidas en las normas urbanísticas, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias: que el plazo para el ejercicio de las medidas de protección de la legalidad haya prescrito, que la edificación no se localice en terrenos destinados por el planeamiento a usos públicos y que la misma esté destinada a un uso admitido por el planeamiento. En el caso que concurran estas circunstancias, se admitirán las obras de conservación y consolidación, incluso obras de mejora siempre que no supongan aumento del volumen construido.

Igualmente, con el mismo fin de facilitar la regularización urbanística de las zonas periféricas en las que predominan las viviendas unifamiliares autoconstruidas y con el objetivo de adaptar la situación registral de esas parcelas a la realidad física existente, se podrán admitir parcelaciones que resulten disconformes con algún parámetro de las condiciones particulares establecidas en las normas urbanísticas, siempre que se dé la concurrencia de las circunstancias expresadas en el párrafo anterior y que se justifique fehacientemente la existencia de esa situación física con anterioridad a la entrada en vigor del PGMO-95. Igualmente, en las unidades de ejecución desarrolladas o en desarrollo, se favorecerá la regularización urbanística tanto de las edificaciones existentes reconocidas por el instrumento de planeamiento o el de equidistribución, como de la parcela soporte de las mismas, aun cuando resulten disconformes con algún parámetro de las condiciones particulares de edificación establecidas en las normas urbanísticas.

En cualquier caso, para ampliaciones, la edificabilidad total nunca podrá superar a la cantidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones de la parcela para una edificación de nueva planta.

Art. 7.2.3. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

- a) Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
- b) Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- c) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose fondo el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
- d) Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Art.7.2.4. Solar.

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, y que se encuentre dotada de los siguientes servicios y características:

- a) Que se encuentren totalmente urbanizadas conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotadas de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica, con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.
- b) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana abierta al uso público con acceso suficiente para posibilitar el acceso de los servicios contra incendios, y cuente con alumbrado público, pavimentación en su calzada y ejecución de sus aceras en las condiciones exigidas para eliminar barreras de la normativa en vigor de accesibilidad.
- c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

Art. 7.2.5. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad y condiciones de volumen que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Art. 7.2.6. Segregación y agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

En concreto, no se permitirán segregaciones de parcelas que incumplan las exigencias de las Condiciones Particulares de la tipología asignada a dicha parcela, incluida la dotación de aparcamientos y las dimensiones mínimas del Título VIII caso de actuaciones en las que se prevean calles privadas en el interior de la parcela.

2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas anteriores a 2007 que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie de su tipología, si cumplimentan el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar.

3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación.

Art. 7.2.7. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su tipología. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Art. 7.2.8. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
- b) Estar calificada con uso edificable.

- c) Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso.
- d) Que tenga la condición de solar.
- e) Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se localice.

Art. 7.2.9. Condiciones para las divisiones parcelarias.

Para que en las divisiones parcelarias las parcelas resultantes se ajusten a los instrumentos de planeamiento de aplicación, es necesario tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo y Proyectos de Reparcelación:

El instrumento de desarrollo de planeamiento de cualquier ámbito definirá una serie de manzanas dentro de ese ámbito, donde se podrá materializar una edificabilidad concreta referida a una tipología o tipologías admisibles.

En este sentido, los documentos de Planeamiento de desarrollo deben dar respuesta a la futura reparcelación dependiendo de las tipologías a implantar en cada manzana. Igualmente, los proyectos de reparcelación podrán definir o no nuevas fincas resultantes dependiendo de las tipologías a implantar en cada manzana. Para todo ello, y para a su vez cumplir lo reflejado en el art. 7.3.9., se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Para manzanas resultantes con tipologías C1, C2, F1 o G1, dado que son tipologías propias de la manzana compacta, un proyecto de reparcelación podrá subdividir posteriormente al planeamiento de desarrollo las manzanas en parcelas de menor tamaño, ya que no va a existir conflicto a la hora de implantar la futura volumetría.
- b) Para manzanas resultantes con tipologías D1, D2 o F3, el instrumento de planeamiento de desarrollo debe subdividir cada manzana propuesta en tantas submanzanas como parcelas resultantes se prevean en el proyecto de reparcelación, estableciendo las determinaciones para definir la volumetría a implantar que no provoquen la aparición de medianeras vistas. Como alternativa, se podrá establecer en su normativa la necesidad de que las edificaciones a implantar se retranqueen al menos la mitad de su altura de los lindes de cada parcela.
- c) Para manzanas resultantes con tipologías E1, E2, E3, F2 o G2, dado que son tipologías propias de la edificación aislada, el proyecto de reparcelación posterior al Planeamiento de desarrollo podrá subdividir las manzanas en parcelas de menor tamaño, ya que todas las edificaciones se van a retranquear de sus lindes al menos la mitad de su altura a excepción de las pareadas, cuya regulación concreta garantiza su implantación volumétrica.

En el caso de que el instrumento de planeamiento de desarrollo defina en una manzana una volumetría concreta y con tipologías F2 o G2, esta manzana sólo podrá subdividirse mediante un documento de planeamiento, y no sólo con una reparcelación o parcelación.

Si en el documento de planeamiento se integrasen distintas tipologías dentro de una misma manzana, éste debe garantizar el cumplimiento del Art. 7.3.9.4.

Si en el documento de planeamiento se permitiesen distintas tipologías dentro de una misma manzana entre las que se encuentren las tipologías del punto b), o se mezclasen tipologías del punto a) con las del punto c), en la reparcelación posterior no se podrán subdividir las manzanas resultantes del citado documento de planeamiento.

2. Parcelaciones urbanísticas.

Entre las condiciones que se establecen para las futuras parcelaciones urbanísticas, se deben tener en cuenta determinaciones básicas como el cumplimiento de la parcela mínima o el frente mínimo, pero también hay que tener muy en cuenta qué tipología es la que se puede implantar en la manzana para poder admitir o no estas parcelaciones.

En este sentido las mismas consideraciones que se han hecho para las reparcelaciones deben aplicarse para las parcelaciones.

CAPÍTULO TERCERO

CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

SECCIÓN PRIMERA - DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

Art. 7.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Son aquéllas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Art. 7.3.2. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

SECCIÓN SEGUNDA - CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 7.3.3. Alineación exterior.

1. La alineación exterior es la línea que separa los suelos destinados a viales (o espacios libres de uso público) de las parcelas. Figura en los Planos de Ordenación Completa o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en general, como la línea que separa la trama de

viario o espacio libre de la trama de color que define las parcelas y la edificación en las diferentes tipologías.

En los planos de Ordenación Completa Pormenorizada aparece a veces una línea denominada Alineación exterior de Nueva Planta, que fijará la Alineación Exterior para edificaciones de nueva planta.

También aparecen en algunos de dichos planos dos líneas denominadas “Límite de Zona de Afección de las carreteras de la RIGE” y “Línea límite de edificación de las carreteras de la RIGE (Red de Interés General del Estado)”. Ambas líneas definidas en planos son meramente indicativas, por ser aproximadas, y las líneas reales, así como la arista exterior de explanación de las carreteras correspondientes, serán las definidas por el Ministerio de Fomento (Capítulo III de la Ley de Carreteras y art. 84 y siguientes de su Reglamento).

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

3. Si las condiciones del trazado de calles lo requieren, será necesario achafanar o curvar las alineaciones de las parcelas según indica el art. 8.3.5.2.2 y otros de las condiciones de urbanización, al no admitirse reducciones de la anchura del acerado en las intersecciones o cambio de dirección de los trazados de los viales, y para garantizar el tamaño mínimo de glorietas y su intersección con los viales que a ella acceden. La alineación exterior de la parcela se verá reducida por esta exigencia, independientemente del grafiado de los planos del Plan General.

4. Dadas las irregularidades existentes en el parcelario del suelo urbano consolidado, y para poder corregirlas, dentro de la información a conceder sobre la parcela en la que se va a hacer un proyecto, y previo a la concesión de la licencia, los servicios técnicos municipales podrán señalar una Alineación Exterior diferente a la presentada en los planos del Plan General y que obligue a ceder parte de la parcela edificable, siempre que ello redunde en una mejora significativa del trazado viario, o para la eliminación de elementos impropios. Esta corrección será inmediata cuando en los Planos del PGOU se indique una Alineación de Nueva Planta, sin que esta figura deje fuera de ordenación la edificación existente.

5. En sentido inverso, podrá modificarse la alineación exterior para instalar ascensores adosados a fachadas exteriores de edificios ya existentes. Sólo podrá hacerse cuando no exista posibilidad de su instalación en el interior del edificio o de la parcela, si no existe menoscabo de las condiciones morfológicas y de calidad urbana generales, y cuando en el lugar de la instalación hay espacio suficiente para preservar la continuidad del acerado y de los espacios exteriores, o al menos se cumplen los parámetros exigibles por la normativa de accesibilidad (ancho de itinerarios peatonales, etc.). Se seguirá el mismo procedimiento que en el punto anterior para la modificación de la alineación exterior.

6. En el Conjunto Histórico Artístico, como excepción a los puntos anteriores, las Alineaciones Exteriores (y las Alineaciones Exteriores de Nueva Planta) sólo podrán ser las marcadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

Art. 7.3.4. Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea marcada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

En los planos de Ordenación Completa Pormenorizada aparece a veces una línea denominada Alineación interior de Nueva Planta, que fijará la Alineación Interior para edificaciones de nueva planta.

En otros casos, aparece una línea denominada Retranqueo Mínimo de Nueva Planta, que fija el retranqueo mínimo que han de tener las nuevas edificaciones.

3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela. Esta línea también está definida gráficamente en dichos Planos mediante la intersección entre el Suelo Edificable y el Espacio No Edificado en interior de parcela.

Art. 7.3.5. Fachada y medianería.

1. Fachada es el plano vertical que por encima del terreno separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería (o fachada medianera) es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Art. 7.3.6. Alineación virtual.

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Art. 7.3.7. Separación a linderos.

1. Separación a lindero es la distancia horizontal mínima entre un lindero y la fachada. Se mide sobre una recta perpendicular al lindero de la parcela. La fachada de referencia es la más próxima al lindero de cualquiera de las edificaciones de la parcela.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al fondo, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el fondo, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

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

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, cuando a una edificación se le exija un retranqueo respecto de un lindero, sus plantas sótano deberán retranquearse al menos 3 metros del lindero. El mismo criterio regirá para cualquier otra construcción o instalación resultante de desmonte, nivelación de terreno o excavación, excepto para las piscinas, que se retranquearán como mínimo 1 metro de los linderos. Se permitirán los desmontes que sirvan para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos, y los patios ingleses de ventilación de dichos usos, siempre que entre ambos no tengan una superficie que exceda del veinte por ciento (20%) de la superficie libre de parcela.

Art. 7.3.8. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

En diversas zonas se marcan en los planos de ordenación una línea de retranqueo obligatoria.

2. El retranqueo puede ser:

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

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

4. Deberá reflejarse en planos del proyecto básico la solución dada al espacio del retranqueo (accesos adecuados, recorridos peatonales con ancho suficiente, etc), marcando cuál es la rasante de la acera en todo el perímetro, cuál es la rasante del espacio del retranqueo en contacto con la edificación, y de qué forma se resuelve dicho contacto y el acceso al espacio del retranqueo. En cualquier caso, esa solución de contacto deberá respetar las normas existentes (accesibilidad, contraincendios, etc.), favoreciendo siempre que sea posible el acceso al espacio del retranqueo a ras de la acera, para lo cual no podrá sobresalir el sótano, si es que coincide con dicho espacio de retranqueo.

Cuando en el frente hacia la calle del edificio existan locales comerciales, se considerará ese frente de acceso público, al igual que el espacio de retranqueo en dicho frente, caso de que exista. En estos casos, y cuando el espacio de retranqueo tenga un ancho inferior a 5 m., éste deberá ser continuación de la acera en toda su longitud, y su piso será ampliación de la misma sin escalones, para poder acceder a la fachada del edificio, teniendo pendientes similares a las permitidas para la acera. Podrán recogerse las aguas en la acera exterior en este supuesto.

Siempre que el retranqueo sea inferior a 2 metros, el espacio del retranqueo se considerará de acceso público y deberá construirse como tal, sin resaltes, salvo en tipología C2 o salvo que se le dé una solución ajardinada que llegue hasta la fachada, y con un diseño adecuado.

Art. 7.3.9. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción. La anchura de esta banda deberá respetar una dimensión dada en ordenanzas, medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios, ésta se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

En este último caso, será obligatorio que entre la fachada a calle de un edificio y el eje de la calle exista una distancia de al menos la mitad de la altura del edificio. Caso de no ser así, la fachada del edificio deberá retranquearse hasta cumplir esta condición. Para calles de sección no simétrica, la distancia a cumplir podrá sustituirse por la distancia entre la fachada del edificio y la mitad de la distancia entre las dos alineaciones oficiales opuestas a ambos lados de la citada calle.

Esta última consideración de separación entre edificios se establece principalmente para garantizar el buen soleamiento de los mismos. Caso de garantizarse el citado soleamiento por la orientación de los edificios y no generar sombra uno al otro, podrá eximirse de su completo cumplimiento en casos concretos, siempre que así se especifique en la parte de las Normas del presente Plan General que regulen el ámbito de suelo en que se incluya la citada edificación.

Los requerimientos establecidos en este punto no serán de aplicación para aquellos edificios situados en Suelo Urbano y cuyos volúmenes estén previstos en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

4. En cualquier caso, se evitarán medianeras vistas o patios con condiciones de habitabilidad escasa. Con ese fin, las edificaciones se deben separar al menos la mitad de su altura de aquellos linderos que les separen de:

- Parcelas con tipología distinta en cuyos linderos, por condiciones de retranqueo lateral o de fondo, pudieran generar medianeras vistas.
- Parcelas con edificaciones de igual tipología que se encuentren retranqueadas del lindero en cuestión, salvo que en las condiciones particulares del ámbito de suelo correspondiente se permita otra solución, y salvo que el retranqueo impida técnicamente la edificación.
- Terreno que tenga diferente clasificación de suelo (suelo urbano no consolidado, urbanizable sectorizado, urbanizable no sectorizado y no urbanizable), a no ser que la edificación se plantee contra una medianera preexistente que como tal esté consolidada en suelo urbano.

No obstante lo anterior, y en consonancia con el Art. 7.3.37 (dimensión de los patios de parcela), la distancia entre edificios de viviendas de una misma promoción podrá llegar a ser de 2/3 de la altura del mayor de los mismos.

En el caso de que un lindero sea a la vez fondo para una edificación y lateral para otra, se deberá exigir el retranqueo correspondiente que no genere medianera vista, salvo lo dispuesto en las Condiciones Particulares para una tipología concreta. Tampoco se aplicará este supuesto a los edificios a los que sea de aplicación lo regulado para Morfología Manzana Compacta (art. 7.4.2).

En los instrumentos de Planeamiento de Desarrollo y Proyectos de Reparcelación se tendrán en cuenta estas consideraciones para no generar modelos de implantación de edificaciones que puedan generar medianeras vistas.

Cuando se trate de parcelas que estén entre dos zonas con diferente clasificación, o que pertenezcan a dos ámbitos distintos de planeamiento, podrá eximirse de la condición de retranqueo entre dichos ámbitos en una zona concreta, para poder hacer un edificio único o ampliaciones de las actividades existentes, sobre todo en zonas de actividades económicas colindantes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, trenes o procesos productivos lineales.

Art. 7.3.10. Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Art. 7.3.11. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado en el eje de la vía, salvo indicación contraria. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

SECCIÓN TERCERA - CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Art. 7.3.12. Ocupación, superficie ocupable, coeficiente de ocupación y solar teórico.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de la edificación sobre un plano horizontal, incluyendo todos los elementos volados pisables con las condiciones del artículo siguiente.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

4. Cuando la ocupación esté referida al “solar teórico” se entiende por este la porción de solar cuyos puntos están situados a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior

Art. 7.3.13. Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

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

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

4. En el caso de existir galerías abiertas a patios de luces y vivideros, éstas computarán al 50% a efectos de ocupación.

Art. 7.3.14. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona, teniendo en cuenta también lo considerado en el art. 7.3.7, y en los arts. 7.4.1 y ss. de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 7.3.15. Superficie libre de parcela.

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

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Art. 7.3.16. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

SECCIÓN CUARTA - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Art. 7.3.17. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación, que aparezcan cubiertas por la planta o el forjado superior.

En los casos en que la planta baja aparezca diáfana y abierta por sus fachadas, su superficie cubierta contabilizará igualmente como edificada sin reducción alguna.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados o zona cubierta en el caso de plantas diáfanas y abiertas.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Art. 7.3.18. Cómputo de la superficie edificada.

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

1. No se computará como superficie edificada:
 - La de las construcciones bajo rasante.
 - La primera crujía de los soportales de uso comunitario anexos a calle o espacio libre (público o privado). Estos soportales sólo podrán cerrarse si la parcela soporte cuenta con remanente de edificabilidad para ello.
 - La primera crujía de las plantas bajas porticadas libres con frente a calle o espacio libre (público o privado). Estas crujías sólo podrán cerrarse si la parcela soporte cuenta con remanente de edificabilidad para ello.
 - Los pasajes de uso comunitario de acceso a espacios libres.
 - Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro
 - Las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título.
 - Los elementos ornamentales en cubierta.
 - La superficie bajo la cubierta si por su altura carece de posibilidades de uso.
2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados cerrados, porches y las edificaciones auxiliares.
3. A efectos de superficie edificada, los cuerpos volados abiertos, las pérgolas y las galerías de patios, computarán como el cincuenta por ciento de su superficie, a excepción de las pérgolas que se instalen en espacios libres de uso comunitario, que no computarán como superficie edificada.
4. No computará a efectos de consumo de aprovechamiento urbanístico la superficie bajo rasante dedicada a aparcamiento o a instalaciones técnicas o trasteros asociados al uso principal del edificio, hasta el límite dispuesto en el art. 3.1.2 de las presentes Normas.
5. No supondrán modificación de la superficie edificada los acristalamientos o cierros de balcones o similares en edificaciones existentes que no conlleven nueva cubrición o los que no tengan un voladizo superior a 50 cm medidos en perpendicular desde el plano de fachada.

Art. 7.3.19. Consideración del coeficiente de edificabilidad.

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

SECCIÓN QUINTA - CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 7.3.20. Altura del edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

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

- a) Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección del plano de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. En el caso de que la cubierta termine en plano inclinado, se medirá asimilando el elemento constructivo a un forjado inclinado, y la inclinación nunca habrá de superar los 30º sexagesimales.
- b) Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

4. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

5. El número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Art. 7.3.21. Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.
2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos variables, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.
3. Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, cada uno de los volúmenes edificados que se construyan no excederán de la altura máxima. Para medir la altura máxima de cada volumen escalonado, habrá de considerarse su propia planta baja. Cuando un volumen tenga su planta baja en rasante diferente a otras plantas bajas, se considerará como volumen edificado diferente a efectos de medición de altura máxima.
4. La altura máxima de cornisa será la resultante de la suma de las alturas de la planta baja y las siguientes plantas admitidas. Se respetará en todo caso las alturas establecidas en los artículos 7.3.29, 7.3.30, 7.3.31 y 7.3.32
5. En cualquier caso para el establecimiento de la altura máxima se estará a lo dispuesto en el Art. 7.3.31 de estas Normas.

Art. 7.3.22. Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

Art. 7.3.23. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
- b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de uno con veinte (1,20 m.); en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de uno con ochenta (1,80 m.) de altura.
- c) Remates de cajas de escaleras de uso comunitario, cuartos de ascensores y sus cuartos de máquinas, piscinas y depósitos. No podrán sobrepasar una altura de tres metros con cincuenta (3,50 m.) sobre la altura de cornisa, salvo los cuartos de ascensores y sus cuartos de máquinas (altura máxima 4m.). Los vasos de las piscinas se separarán al menos dos metros de fachadas y medianeras, y lo señalado en sus normas sectoriales.

Se prohíben por encima de la altura máxima las escaleras no comunitarias y sus castilletes (en edificios de viviendas plurifamiliares, se refiere a las escaleras de uso privativo para una vivienda, con acceso individualizado a cubierta).

- d) Las construcciones destinadas a usos auxiliares al principal (trasteros, lavaderos, cuartos de máquinas, etc), no podrán superar los tres metros (3 m.) de altura ni una superficie construida superior al 10% de lo edificado en la planta inmediatamente inferior, salvo que de la aplicación del Código Técnico de la Edificación se exija más altura o más superficie para poder llevar a cabo las instalaciones obligatorias. En todo caso estas construcciones, y las del apartado anterior, estarán lo más alejadas posible de la vista pública, para lo que deberán situarse por debajo de un plano inclinado treinta (30) grados sexagesimales respecto de la horizontal, partiendo de la intersección entre la fachada y la cara superior del forjado que cubre la última planta habitable. Sólo podrán superar este plano inclinado los cuartos de ascensores y las cajas de escaleras de uso comunitario; podrán superar ese plano como máximo en un metro de altura. En parcelas con poco fondo en las que tampoco se pueda cumplir lo anterior, siempre será posible llegar a cubierta con una escalera y un ascensor; ambos, así como las instalaciones obligadas por el CTE, se situarán en la posición más favorable para cumplir las condiciones expuestas de ocultar los volúmenes de cubierta.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determina el Código Técnico de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, sin que estos, cuando se coloquen en fachada, aparenten desde el exterior un aumento de altura del edificio.

En los casos en los que en los planos pormenorizados se reconozca la posibilidad de edificar una planta más en parte de la superficie de una parcela por encima de la última planta completa (generalmente retranqueada de las alineaciones oficiales) se entiende que por encima de esta planta no se admiten las construcciones e instalaciones incluidas en los apartados c) y d) de este artículo.

Será de aplicación lo considerado en el art. 9.6.8 de la Normativa Urbanística del Catálogo, que no considera fuera de ordenación los elementos construidos por encima de la altura máxima de los edificios catalogados.

Art. 7.3.24. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

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

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que un metro (1 m.), la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
- b) Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a un metro (1 m.), 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 un metro (1 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 se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

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

- a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima cinco (5) metros en cada frente a vial.
- b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros y mínima de cinco (5) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

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

- a) En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos viales, serán de aplicación las determinaciones sobre sólido capaz establecidas para este tipo de parcelas en el artículo correspondiente del Título de Condiciones de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.
 - b) En el caso que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela se considerará lo dispuesto en los artículos 7.3.25 y art. 9.2.13 y ss. de las presentes Normas.
- 1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.
 - 1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto de apartado 1.2.b. de este Artículo.
- 2. Edificios exentos:** En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:
- 2.1. La cota de referencia es la de planta baja, que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a un metro con veinticinco centímetros (1,25 m.) con relación a la cota del terreno urbanizado en contacto con el edificio. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose 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.
 - 2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.
 - 2.3. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Art. 7.3.25. Rasante interior.

Es la cota teórica final del terreno en un punto del interior de una manzana. Para manzanas rectangulares, la cota de la rasante interior en un punto se calculará trazando en planta una perpendicular desde el punto hasta las rasantes exteriores en los lados más largos del rectángulo, siendo la cota en el citado punto proporcional a la cota de las correspondientes rasantes exteriores opuestas. En sección, si se traza una línea inclinada que una los límites exteriores de la manzana (límites con el viario o espacio libre), entre sus lados opuestos, la cota teórica en un punto se obtendría en la intersección con la línea anterior de la vertical en el punto.

En caso de manzanas no rectangulares se calculará la rasante interior con un método similar, de tal forma que las pendientes creadas por la unión de las rasantes interiores sean lo más pequeñas posibles.

Sobre todo para manzanas de gran profundidad, las calles de nuevo trazado en interior de manzana, los espacios libres interiores y la cota de planta baja de las edificaciones interiores de las manzanas, se acercarán lo más posible a la rasante interior correspondiente, para que los escalonamientos en el interior de las manzanas sean lo menos abruptos posibles. En todo caso, se llevarán a cabo las medidas más favorables para minimizar la diferencia de cota entre dos parcelas colindantes y proteger así el paisaje. Cuando la dimensión de fondo de parcela sea suficiente para permitirlo, se evitarán soluciones que generen muros de contención en medianera. Caso de manzanas con gran pendiente, no podrá optarse por taludes naturales cercanos a medianera de pendiente mayor a 1/3, debiendo ir en este caso a un mayor número de escalonamientos del terreno, y si no es posible, a muros de contención o soluciones de contención alternativas.

Los movimientos de tierra en una parcela no deberán afectar a las parcelas vecinas. Se tomará como referencia para ello la rasante interior antes definida.

En los linderos entre parcelas en los que la diferencia de cota entre las rasantes a ambos lados sea menor de 1,20 m., se podrá tomar como referencia la rasante de la parcela que está a más altura para medir la altura del cerramiento en medianera. La cimentación y estructura del cerramiento deberán soportar las cargas producidas por el desnivel.

El muro de contención construido por producirse un desmonte hasta el lindero medianero deberá llegar hasta la cota de la rasante interior del citado lindero, sirviendo así de arranque del cerramiento permitido. Esta será la referencia para la coronación del muro medianero. Pero si hay acuerdo entre colindantes, y si es necesario estructuralmente, la coronación de dicho muro podrá estar 1,20 m por encima o por debajo de la citada cota de referencia, siempre que se resuelva la solución a la rasante a ambos lados del lindero.

Art. 7.3.26. Altura de las edificaciones.

Cuando el Plan General no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando se alineen a vial (art. 7.4.2 y 7.4.3), no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1), en Suelo Urbano Consolidado.

Para Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, la altura de la edificación en los casos mencionados será inferior a la dimensión de la calle a que da fachada. Caso de esquina a dos calles de diferente anchura, la altura mayor puede extenderse a un tramo de la calle más estrecha, como máximo de 30 metros. La altura de la edificación también será inferior a cinco veces el tamaño de la acera (definida como distancia entre el límite original de la parcela y la calzada o el aparcamiento); para ello podrá retranquearse el edificio y aumentar el ancho de la acera, y conseguir así la altura permitida en la parcela. Deberá ordenarse el frente de cada manzana para no producir irregularidades en la línea de la acera.

Art. 7.3.27. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

- a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.
- b) Planta baja.
 - En la edificación que deba alinearse a vial, la planta baja (de acceso al edificio) estará situada entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y un metro (1 m.) por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja tendrá su suelo entre un metro con veinticinco centímetros (1,25 m.) por encima o por debajo de la rasante del terreno.
 - En el interior de la parcela tendrán consideración de planta baja el (los) plano (s) que, en ningún punto se encuentre(n) deprimido (s) más de 70 cm por debajo de la cota del terreno urbanizado en contacto con el edificio o elevado más de un metro por encima de la misma.
- c) Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. En cualquier caso, la entreplanta se considera computable a efectos de edificabilidad.
- d) Planta piso: Son todas las situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.
- e) Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio. No podrá estar situada por encima del número de plantas máximo fijado por el planeamiento.
- f) Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.
- g) Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima: Ya definidas en el presente Capítulo.

Art. 7.3.28. Altura libre y cota de planta piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Art. 7.3.29. Sótanos.

La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

En el proyecto básico deberá reflejarse en los planos de planta baja cuál es la ubicación del sótano, y cuando sobre él exista un espacio sin edificación, deberán especificarse cuáles son sus cotas de rasante, así como las rasantes de la acera, y la solución del acceso a dicho espacio sobre el sótano. Estos espacios estarán adecuadamente urbanizados, y siempre que sea posible deberán hacerse al nivel de la acera para mejorar su accesibilidad. Caso de no hacerse a nivel de la acera, deberá reflejarse la solución alternativa en planos y justificarse en memoria del proyecto la imposibilidad.

Art. 7.3.30. Entreplantas.

1. En entreplantas, la altura libre de piso, por encima y por debajo del forjado de la misma será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independientemente del uso a que se destine la entreplanta.
2. La construcción de entreplantas en edificios de uso residencial, ya sea en viviendas o en locales en planta baja, únicamente podrá autorizarse en edificaciones existentes, siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no se rebase la superficie edificable asignada al edificio. La tipología G3 se regirá por lo dispuesto específicamente para ella.

Art. 7.3.31. Planta baja.

Sin perjuicio de las condiciones que le correspondan en función del uso al que se destine la edificación, la distancia entre la cota de solería de planta baja y la cara inferior del forjado que la cubre (o estructura portante), será como mínimo de tres metros (3 m.) y como máximo de cinco metros (5 m.), salvo que se trate de rehabilitación, reforma o ampliación de edificios existentes. Esta condición no será de aplicación cuando las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros (suelo de actividades económicas), y tampoco para Equipamientos. Sólo para la cuantificación de la altura máxima del edificio (art. 7.3.21), se considerará una altura máxima de planta baja de 5,40 m. (distancia entre la cota de solería de planta baja y la cota de solería de planta primera).

En las edificaciones de nueva planta residenciales no se admitirán entreplantas, ni siquiera en sus locales de planta baja.

Para edificios de nueva planta, será necesario especificar en el proyecto básico la rasante de la calle en todo el perímetro del edificio, y la cota de terminación de todos los locales, que deberán ser accesibles desde la calle. Los locales, aún sin uso, se asimilarán a local de pública concurrencia, de cara a obtener la licencia de obras y primera utilización. No se admitirán subdivisiones de locales, con o sin uso, que incumplan la posibilidad de ser accesibles desde la calle o espacio libre público.

Se permiten los cerramientos de aquellos espacios privados en los que puedan independizarse los accesos a locales que tengan o puedan tener actividades que impliquen concurrencia de público, debiendo aceptarse y cumplirse la condición de mantenerlos abiertos en horario de apertura de dichos locales. El tipo de cerramiento, en estos casos, facilitará la visualización de los mismos desde la vía pública.

Art. 7.3.32. Planta piso.

La altura libre mínima de las plantas piso vendrá determinada por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo de 2,50 m en salones y dormitorios. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

Art. 7.3.33. Áticos y plantas bajo cubierta.

1. Sólo se permitirán los áticos cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
2. Las plantas bajo cubiertas, igualmente, sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.). En estos casos, computará a los efectos de edificabilidad, todo espacio con altura superior a dos metros con diez centímetros (2,10 m.).

Art. 7.3.34. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
 - 2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - a) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, excepto lo establecido para los patios víveros.
 - b) Patios víveros, serán aquellos a los que ventilen salones o salones-comedores.
 - 2.2. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
 - 2.3. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
 - 2.4. Patio de manzana: es aquel que tiene definida su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Art. 7.3.35. Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Art. 7.3.36. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios, la comprendida entre el piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y la coronación de la edificación, tomando como referencia la cara superior del forjado.

Art. 7.3.37. Dimensión de los patios de parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca el CTE o el Plan General en las condiciones particulares de zona, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (h/3), con un mínimo de trescientos (300) centímetros.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
 - a) La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medidos en la forma citada en los artículos anteriores.
 - b) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	EN RELACIÓN CON LA ALTURA	DIMENSIÓN MÍNIMA ABSOLUTA (metros)
Patios víveros	2/3 h	*
Patios de luces:		
- Si iluminan a piezas habitables, excepto lo establecido para patios víveros.	h/3	3,30
- Si sólo ilumina la cocina	h/4	3,00

* La dimensión mínima se refiere a la posibilidad de inscribir en el patio un círculo con esa dimensión.

* En manzana compacta (zonas A y C), la dimensión mínima absoluta será la considerada en el art. 10.3.4 de estas Normas.

- c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en

el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

- d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el Artículo siguiente.
- f) No computarán las galerías a efectos de medición de la dimensión del patio. Sólo computará la dimensión del espacio libre.

Art. 7.3.38. Dimensión de los patios abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura ($h/3$) y como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Art. 7.3.39. Dimensión de los patios ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de trescientos (300) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Art. 7.3.40. Cota de pavimentación.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales que abran huecos de luces o de ventilación a aquéllos.

Art. 7.3.41. Acceso a patio.

1. Todos los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.
2. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Art. 7.3.42. Construcciones en los patios.

1. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.
2. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros. Se excluye esta posibilidad para los patios de paso, los patios principales de los edificios situados en la Zona de Ordenanza A y los patios de los edificios catalogados.

Art. 7.3.43. Cubrición de patios.

Los patios de luces y ventilación se podrán cubrir a nivel de cubierta con monteras, claraboyas y lucernarios traslúcidos no transitables; estos elementos permitirán la ventilación del patio, dejando un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre la cara superior de los muros del patio y el elemento de cubrición, siendo la superficie mínima de este espacio de ventilación superior al veinte por ciento (20%) de la superficie del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Para los usos no residenciales en planta baja, y siempre que se garanticen las condiciones de ventilación y resto de normas exigibles, el patio podrá arrancar en planta primera, siendo transitable y con similar solución estructural que el resto del forjado divisorio entre plantas baja y primera, garantizando la segregación física del uso de planta baja respecto de las plantas superiores. La planta baja así cubierta sí computará a efectos de edificabilidad, pero se le podrá excluir de la exigencia de ocupación impuesta en la Zona de Ordenanzas C. El contenido de este párrafo no será de aplicación a los patios principales y patios vivideros de todos los edificios catalogados, y a los patios principales y patios vivideros de todos los edificios de la Zona de Ordenanzas A.

Art. 7.3.44. Régimen de mancomunidad de patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

CAPÍTULO CUARTO

CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TIPOLOGÍAS.

SECCIÓN PRIMERA - CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

Art. 7.4.1. Morfología

1. Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad. Estas características morfológicas son las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.
2. La clasificación morfológica a efectos de este Plan General, se ha basado en el ámbito de la manzana, ya que esta se concibe como unidad básica de la organización espacial de la ciudad; en esta manzana, atendiendo a su estructura morfológica, podrán convivir diversas tipologías edificatorias si las Normas Particulares de las presentes Normas así lo permiten.

Art. 7.4.2. Manzana compacta

Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada (Casco Antiguo y Ensanches Históricos). La edificación se dispone generalmente alineada a fachada, aunque en algunos casos puede existir un retranqueo entre la fachada y el límite del solar con la calle; su estructura y organización interna se basan en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo generalmente cada una de ellas de forma autónoma los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento.

En este sistema, las alineaciones son el parámetro principal al que ha de ajustarse la edificación, configurando manzanas cerradas por edificación en todo su perímetro. Las alineaciones de la calle y las de la edificación son las líneas que definen el plano de fachada de los edificios y que coinciden con la divisoria entre el espacio público y el espacio privado.

La volumetría se completa con la altura edificable. Normalmente las edificaciones ocupan toda la anchura del solar en el frente de la calle, y tienen medianeras comunes.

Ejemplos de morfología compacta, o tipología compacta, son el Conjunto Histórico (Tipología A), y los ensanches tradicionales posteriores que generan manzanas compactas, en su mayoría barriadas de autoconstrucción con parcelario menudo casi siempre para edificar viviendas entre medianeras (Tipología C1). También pertenecen a esta categoría los pocos ejemplos en Jerez de ensanches de más entidad, con parcelas mayores, en los que se han construido edificios de viviendas entre medianeras (Tipología F1). Las edificaciones industriales entre medianeras con fachada a calles públicas (Tipología G1) que generan manzanas compactas en una zona urbana de morfología compacta, también estarían incluidas en este grupo morfológico.

Art. 7.4.3. Manzana cerrada, abierta o semiabierta

Son manzanas que presentan un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados ya sea con volúmenes edificados o con elementos de cerramiento, y de dimensiones mínimas igual a dos terceras partes (2/3) de la

altura de la edificación. Esta dimensión mínima también habrá que mantenerla entre cualquiera de los volúmenes que se dispongan en la parcela.

Se permitirán patios de luces interiores y patios abiertos, en las condiciones reguladas en el Título X, dando cumplimiento a las determinaciones establecidas en el artículo 7.3.34 y ss. de las presentes Normas Urbanísticas.

El patio interior de manzana no podrá cubrirse. No podrá utilizarse como aparcamiento en superficie en más de un 50% de su ámbito.

Los espacios libres en el interior de la manzana (incluido el patio de manzana) deberán estar urbanizados y tratados en su totalidad, predominando fundamentalmente la jardinería, con arbolado con una densidad mínima de un árbol cada 40 m², vegetación tapizante y plantas de floración ornamental. Toda la zona vista desde el exterior deberá ser ajardinada y arbolada en las condiciones anteriores.

El ejemplo más claro de tipología que genera este tipo de ciudad es F3, ya que son manzanas construidas a partir del proyecto arquitectónico, en su mayoría ordenadas mediante Estudios de Detalle u otro planeamiento de desarrollo, en donde en cada manzana se ordenan los volúmenes construidos y los espacios libres de uso comunitario.

Art. 7.4.4. Manzana con edificación aislada

Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación independiente y separada de los límites de la parcela. El límite a construir vendrá determinado por un índice de edificabilidad que se aplica a la superficie de la parcela, por los retranqueos o distancias mínimas a los límites de la parcela, por el porcentaje, en su caso, de ocupación máxima de la parcela, por la superficie mínima de parcela y por el frente mínimo de parcela o fachada mínima.

Los espacios libres en el interior de las parcelas deberán estar urbanizados y tratados en su totalidad, predominando fundamentalmente la jardinería, con arbolado con una densidad mínima de un árbol cada 40 m², vegetación tapizante y plantas de floración ornamental. Se podrán dejar sin vegetación las superficies estrictamente necesarias para maniobra, circulación y aparcamiento de vehículos. Toda la zona vista desde el exterior deberá ser ajardinada y arbolada en las condiciones anteriores.

La edificación podrá ajustarse a la alineación exterior de manzana cuando las Normas Particulares lo permitan y siempre que se verifique que la altura de la edificación sea menor o igual que la distancia al eje de la calle o espacio libre privado medida en el centro de la fachada.

La distancia entre los diferentes cuerpos de edificación o bloques que se dispongan no podrá ser inferior a la altura máxima de dichas edificaciones. Todo edificio deberá retranquearse de los límites medianeros de la parcela en que se ubique una distancia mínima igual a la mitad de la altura total de la edificación, salvo en la tipología G2, que se regirá por sus normas particulares.

Esta última consideración de separación entre edificios está pensada entre otras consideraciones para garantizar el buen soleamiento de los mismos. Caso de garantizarse el citado soleamiento por la orientación de los edificios y no generar sombra uno al otro, podrá eximirse de su completo cumplimiento en casos concretos, siempre que así se especifique en la parte de las Normas del presente Plan General que regulen el ámbito de suelo en que se incluya la citada edificación.

Si existieran patios de luces, estos deberán cumplir, según su función, las dimensiones mínimas establecidas anteriormente.

Ejemplos claros de manzanas con edificación aislada son las zonas de chalets (E1) y las de Actividades Económicas con edificios aislados en la parcela (G2).

SECCIÓN SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS

Art. 7.4.5. Tipologías.

Las tipologías edificatorias definen el tipo de edificación. Se clasifican según la morfología urbana que generan, al agruparse tipologías semejantes en una misma manzana. También, según su implantación en la parcela y según el uso principal a que se destina la edificación. Se dividen en las siguientes:

- C. Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M):
 - C1 Alineada a fachada
 - C2 Posible retranqueo a fachada
 - C3 Zonas con parcelas de otros tamaños, barriadas rurales, pedanías, etc

- D. Residencial Unifamiliar en Hilera (UF/H):
 - D1
 - D2 Pedanías y Barriadas Rurales
 - D3 Provenientes de desarrollos anteriores

- E. Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada (UF/A – UF/P):
 - E1
 - E2
 - E3

- F. Residencial Plurifamiliar (PF):
 - F1 Edificio de viviendas entre medianeras (EV/M)
 - F2 Bloque aislado (BQ)
 - F3 Edificio de viviendas con patio de manzana (EV/PM)

- G. Actividades Económicas (AE):
 - G1 Nave o edificio entre medianeras para actividades económicas
 - G2 Nave o edificio aislado para actividades económicas
 - G3 Bodega tradicional
 - G4 Edificación por plantas de uso terciario o para actividades económicas
 - G5 Gran superficie comercial
 - G6 Industria singular
 - G7 Estaciones de Servicio

- H. Equipamiento (EQ).

Estas tipologías o los subtipos en los que se dividen (“subtipos principales”), aparecen grafiadas en los planos de Ordenación Completa Pormenorizada para cada parcela, reflejándose las compatibilidades con otras tipologías a continuación de la definición de cada subtipo.

Estas compatibilidades o subtipos admisibles con el subtipo principal, sólo podrán llevarse a cabo si respetan las características morfológicas del mismo, definidas en la sección anterior y en la definición del subtipo, sobre todo en cuanto a retranqueos y apertura de calles, de modo que se mantenga la trama urbana marcada por cada subtipo, sin crear discontinuidades morfológicas.

En cada una de las tipologías se define el cálculo de la edificabilidad, bien por condiciones volumétricas o en función de la superficie de la parcela o subparcela.

Para edificación aislada en parcela, sobre todo para el cálculo de la edificabilidad, cuando en la documentación gráfica del PGOU se señale una ordenación, máxime si proviene de un documento de planeamiento o gestión, y se fijan alturas y alineaciones obligatorias (exteriores e interiores), primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por la tipología asignada.

La parcela mínima se marca a efecto de nuevas subdivisiones; en este sentido, se considerarán edificables las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General.

Se define una manzana como el espacio urbano delimitado por calles en todos sus lados. Cuando estas calles son públicas, desde las mismas se accede a las parcelas, en las que se sitúan las edificaciones. Cuando un edificio esté en parcela individual con frente a vial público o espacio libre público, la parcela coincidirá con la subparcela.

Una manzana podrá subdividirse en submanzanas, cuando en una parcela se generen calles privadas o espacios libres privados de uso común que sean el acceso a edificios situados en subparcelas, pues el acceso a los mismos no se produce por calle pública o espacio libre público. No obstante, para poder ser edificable esta subparcela, la calle privada o espacio no edificado de uso común deberá tener las condiciones geométricas requeridas para una calle o espacio público a los que dé frente un terreno para que éste pueda tener condición de solar (art. 8.3.5.3 y 8.3.10.2). Esta calle o espacio privado cumplirá también las condiciones de vial de aproximación a edificios, posibilitando la entrada de un vehículo de emergencia hasta el frente de la subparcela, sin que para ello puedan obstaculizarlo aparcamientos, elementos fijos, rampas, escaleras, etc.

Habrà que marcar en planos de proyecto las dimensiones de este espacio no edificado de uso común, diferenciado de las subparcelas de los edificios. En el mismo plano se señalarán los límites y dimensiones de cada subparcela, que podrán servir para fijar las determinaciones para cada edificio, si así lo indica la tipología correspondiente.

Las unidades empleadas en los cuadros siguientes serán:

Parcela mínima, m². Subparcela mínima, m². Altura máxima, n^o de plantas. Frente mínimo y retranqueos, m. Aparcamiento, n^o de plazas. Edificabilidad, m²/m².

Art. 7.4.6. Residencial unifamiliar

Se entiende como tal a la edificación destinada a vivienda, con acceso exclusivo e independiente desde la calle o desde un espacio no edificado de uso común, que cumpla con las condiciones establecidas para cada zona.

La subparcela de la vivienda es el terreno privativo sobre rasante adscrito a la misma. Coincide con el suelo ocupado por la edificación y los terrenos privativos no construidos en contacto con

ella, adscritos a la vivienda. Para viviendas unifamiliares, la edificabilidad y el resto de parámetros de los cuadros de los subtipos están referidos a la subparcela. Cuando en el cuadro del subtipo no aparece subparcela, y esta sí existe en la realidad, se exigirá a cada subparcela los mínimos exigidos para la parcela en el cuadro.

Será posible la existencia bajo rasante de una finca común a varias viviendas unifamiliares, normalmente sótano para aparcamientos.

A continuación se exponen las diferentes tipologías de Residencial Unifamiliar. Para cada una, se describen sus subtipos, y los cuadros con sus determinaciones. Tras ellos, las compatibilidades para cada subtipo.

Cualquier subtipo compatible deberá respetar las características morfológicas del subtipo original marcado en Planos de Ordenación Completa Pormenorizada. Un subtipo compatible no debe alterar la configuración de ciudad o morfología urbana señalada para una manzana en dichos Planos.

C. Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M):

Es la vivienda unifamiliar que forma parte de una manzana compacta (art. 7.4.2) y cuya edificación es consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle. Normalmente sus linderos laterales están en contacto con otras edificaciones, pudiendo estarlo también su fondo, excepto cuando la edificación esté en esquina, contando entonces con más de una fachada.

En la mayoría de casos las fachadas no estarán retranqueadas de las alineaciones exteriores, salvo cuando se indique lo contrario en las Normas Particulares.

La vivienda unifamiliar entre medianeras se desarrollará sobre parcela individual e independiente, siendo la tipología dominante en las zonas de ordenanzas A “Centro Histórico” y C “Manzana Compacta Tradicional”.

Los subtipos de la tipología Unifamiliar entre Medianeras son los siguientes:

Subtipo C1

(Alineada a fachada)

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcam.	Retranqueos			Edificabilidad parcela
				Fachada	Fondo	Lateral	
120	II	7	*	0	--	0	(*)

(*) La edificabilidad será la definida en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras

Siempre que con la intervención no se altere la morfología original de manzana compacta, se admiten como compatibles los siguientes Subtipos donde se marque C1 en los planos de ordenación pormenorizada completa, o en fichas de ARI/AIA/API:

- **D1:** Con las condiciones de retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de C1. Las condiciones de aparcamientos, parcela mínima y subparcela mínima serán las de D1.

- **D2:** Sólo admisible en Entidades Locales y Barriadas Rurales, no en el Núcleo Principal. Condiciones de edificabilidad y altura de C1. Condiciones de frente mínimo, parcela mínima, subparcela mínima, aparcamientos, retranqueos a fondo y lateral de D2. El retranqueo a fachada podrá ser el de D2 o cero, optando por uno u otro para todo un frente de manzana (sin generar medianeras vistas), en consonancia con los retranqueos a fachada existentes en el entorno inmediato.
- **E1:** Sólo admisible en edificaciones existentes, debiéndose en caso de sustitución optar por el subtipo característico C1 u otro de los compatibles, siempre con la condición de no generar medianeras vistas.
- **F1:** Con las condiciones de parcela mínima, altura, retranqueos, frente mínimo y edificabilidad de C1 y conservando las condiciones de aparcamientos de F1.
- **G4:** Con las condiciones de parcela mínima, retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de C1, conservando las condiciones de aparcamientos de G4 para implantaciones en solares mayores de 500 m² y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo C2

(Posible retranqueo a fachada menor de 3 m)

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcam.	Retranqueos			Edificabilidad parcela
				Fachada	Fondo	Lateral	
120	II	7	1	≤ 3	--	0	(*)

(*) La edificabilidad será la definida en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque C2 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **D1:** Con las condiciones de retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de C2. Las condiciones de aparcamientos, parcela mínima y subparcela mínima serán las de D1.
- **D2:** Sólo admisible en Entidades Locales y Barriadas Rurales, no en el Núcleo Principal. Condiciones de edificabilidad y altura de C2. Condiciones de frente mínimo, parcela mínima, subparcela mínima, aparcamientos, retranqueos a fondo y lateral de D2. El retranqueo a fachada podrá ser el de D2 o el de C2, optando por uno u otro para todo un frente de manzana (sin generar medianeras vistas), en consonancia con los retranqueos a fachada existentes en el entorno inmediato.
- **E1:** Sólo admisible en edificaciones existentes, debiéndose en caso de sustitución optar por el subtipo característico C2 u otro de los compatibles.
- **F1:** Con las condiciones de parcela mínima, altura, retranqueos, frente mínimo y edificabilidad de C2 y conservando las condiciones de aparcamientos de F1.
- **G4:** Con las condiciones de parcela mínima, retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de C2, conservando las condiciones de aparcamientos de G4 para implantaciones en solares

mayores de 500 m² y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo C3

(Zonas con parcelas de otros tamaños, barriadas rurales, pedanías etc)

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcam.	Retranqueos			Edific. Subparc
				Fachada	Fondo	Lateral	
Existente	Según Plan	Exist	--	--	--	0	Según Plan

- Se trata de un subtipo que pretende reconocer las edificaciones existentes y legalizadas en crecimientos periféricos surgidos mayoritariamente de la autoconstrucción. Por ello, cualquier sustitución deberá adaptarse al subtipo C1 o sus compatibles, siempre con la condición de no generar medianeras vistas (podrá adaptarse a C2 sólo si esta condición es más favorable para no generar medianeras vistas).
- En determinados ámbitos del suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable, también se ha usado este subtipo, en su mayor parte en edificación en manzana compacta, asimilable a C1, pero con la edificabilidad proveniente del Planeamiento de Desarrollo. Las diversas consideraciones para este subtipo están recogidas en cada ámbito en el Anexo a las Normas.

Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras.

1. La edificabilidad en el caso de la tipología de Vivienda en Manzana Compacta Tradicional será igual a la máxima ocupación por el número máximo de plantas, entendiéndose como máxima ocupación de cada planta el resultado de restar de la superficie de la parcela la superficie mínima de patios de parcela que tendrán una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie del solar teórico situado a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior. En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento en desarrollo, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento sobre la recogida en el párrafo anterior.

La altura máxima permitida para la parcela será la contemplada en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada si es mayor a la marcada en los cuadros del subtipo.

Se contemplarán las excepciones en la ocupación de la planta baja de los edificios, descritas en el artículo 7.3.43. No obstante, la edificabilidad total de la parcela será la descrita en este punto 1, no pudiendo aumentar por el hecho de una mayor ocupación de la planta baja.

2. La superficie y condiciones geométricas de los patios cumplirán lo dispuesto en el Título correspondiente a las Normas Generales de Edificación.
3. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.
4. Para la tipología C en cualquiera de sus subtipos, será obligatoria la disposición de una plaza de aparcamiento en interior de parcela. Para otros subtipos compatibles, será obligatorio el cumplimiento de número de plazas y disposición que se marque en las normas de cada uno.

5. Cuando se trate de promociones de una o dos viviendas, los aparcamientos podrán tener accesos individuales por parcela, ajustándose el vado al lateral y agrupándolos si es posible con el vado colindante, consiguiéndose el mayor número posible de aparcamientos en el exterior y la mayor separación posible entre vados. Cuando se tratase de promociones unitarias de tres o más viviendas, será obligatorio disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda con las condiciones marcadas en el subtipo D1.

6. Las alineaciones y rasantes se corresponden con las existentes en la zona. En las calles de nueva apertura serán indicativas la traza y rasante, pudiendo definirse con exactitud en el proyecto de obras ordinarias de urbanización.

7. No se admitirán entreplantas, salvo los diferentes niveles dentro de una misma planta que formen parte del local.

8. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendedero privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

9. En parcelas con dos plantas de altura máxima y sólo en zonas de ordenanzas C "Residencial en Manzana Compacta" e I "Entidades Locales", se podrían admitir viviendas dúplex con accesos individualizados si estos accesos no se producen desde calle pública o privada, sino desde un patio interior de manzana o un patio vividero, limitándose el número de viviendas en este caso a una cada 120 m² de parcela en zona C y una cada 90 m² de parcela en zona I, para así adecuarlas a las características de la zona de ordenanzas en las que se ubicarían.

10. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (balcones y cuerpos volados, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos, etc), se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación, pudiendo matizarse alguna de estas condiciones en las particulares de cada una de las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado.

11. Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (C), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

D. Residencial Unifamiliar en Hilera (UF/H):

Es la promoción de tres o más viviendas (o dos si se tratase de una parcela existente a la entrada en vigor del presente Plan que no admitiera por superficie más de este número), colindantes unas con otras de forma consecutiva y con accesos individualizados a cada vivienda desde calle pública, o desde calle privada peatonal o rodada, debiendo cumplirse los parámetros de parcela mínima total para la promoción y de subparcela mínima para cada vivienda, según lo dispuesto en las Normas Particulares.

Esta tipología resulta de la evolución de la manzana compacta tradicional (art. 7.4.2) hacia modelos acordes con la forma actual de producción de ciudad. También se trata de viviendas entre medianeras en manzana compacta, pero construidas a la vez dentro de una misma promoción, normalmente en parcela común. Cada vivienda se desarrolla en una subparcela. Sobre todo en manzanas con varias promociones distintas, esta tipología puede dar lugar a discontinuidades en la manzana, que puede dejar de ser compacta normalmente en los extremos de cada promoción.

Es la tipología dominante en la zona de ordenanzas D “Unifamiliares en Hilera”, pudiendo desarrollarse de forma ocasional en la zona C “Manzana Compacta Tradicional”.

Los subtipos posibles de esta tipología de Unifamiliar en Hilera son los siguientes:

Subtipo D1

	Tipología	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima	Altura máxima	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
							Fach	Fdo.	Lat.	
D1.1	Hilera 1	120	500	II	6	1	≥ 4	≥ 3*	0*	1
D1.2	Hilera 2	120	120	II	9	1	≥ 5	≥ 3*	0*	1

(*) Los retranqueos a lateral y fondo tienen excepciones reguladas en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar en Hilera

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque D1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **C1:** Admisible solo en parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumplan con la parcela mínima establecida en D1, aplicando las determinaciones de D1.
- **E1:** Con las condiciones del subtipo E1 y la regla general de no generación de medianeras vistas.
- **G4:** Edificio comercial o de servicios, en parcela separada por calle o espacio libre de las parcelas destinadas a viviendas.

Subtipo D2

(Pedanías y Barriadas Rurales)

	Tipología	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
							Fach.	Fondo	Lat.	
D2.1	Hilera 1	90	360	II	6	1	≥ 4	≥ 3	*	1
D2.2	Hilera 2	90	90	II	9	1	≥ 5	≥ 3	*	1

(*) El retranqueo lateral está regulado en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar en Hilera

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque D2 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **C1:** Admisible sólo en parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumplan con la parcela mínima establecida en D1, aplicando las determinaciones de D1.
- **E1:** Con las condiciones del subtipo E1 y la regla general de no generación de medianeras vistas.
- **F1:** Con las condiciones de parcela mínima, retranqueos, edificabilidad, aparcamientos y altura de D2.1, y frente de fachada de F1. Sólo podrá optarse por F1 para construir VPO.
- **G4:** Edificio comercial o de servicios, en parcela separada por calle o espacio libre de las parcelas destinadas a viviendas.

Subtipo D3

(Provenientes de planeamientos de desarrollo del PGMO-95 y anteriores)

Tipología	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima	Altura máxima	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. Subparc
						Fachada	Fondo	Lateral	
Hilera	Existente	--	II	Exist	--	*	*	*	Según Plan

Para nuevas edificaciones, se admite la condición de transitoriedad de la Disposición Final Segunda (podrá ejecutarse la edificación con las determinaciones de tamaño de parcela, altura y edificabilidad del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General; para licencias concedidas posteriormente, se aplicarán en el núcleo principal las determinaciones correspondientes a D1). Para sustituciones, se tendrá en cuenta el mismo criterio que para nuevas edificaciones; en caso de imposibilidad física manifiesta, se cumplirán todas las determinaciones que sea posible cumplir de la tipología D1.

El retranqueo delantero será el marcado en su ámbito de desarrollo. Caso de no existir marco que lo designe, será ≥ 4 m.

Los retranqueos a laterales y/o fondo respecto a otras edificaciones podrán ser cero siempre que se presente con la petición de licencia un acuerdo de ambas propiedades de aceptación mutua de esa medianería. En otros casos, el retranqueo deberá ser ≥ 3.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque D3 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **C1:** Admisible sólo en parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumplan con la parcela mínima establecida en D1, aplicando las determinaciones de D1.
- **E1:** Con las condiciones del subtipo E1 y la regla general de no generación de medianeras vistas.

- **G4:** Edificio comercial o de servicios, en parcela separada por calle o espacio libre de las parcelas destinadas a viviendas.

Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar en Hilera

1. La edificabilidad y las condiciones geométricas reflejadas en los cuadros de los subtipos se refieren a la subparcela o parcela privativa de cada vivienda. No se fija ocupación máxima de subparcela y sí condiciones de implantación sobre la misma (retranqueos). En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento de desarrollo con aprobación anterior a 2007, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento.

La altura máxima permitida para la parcela será la contemplada en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada si es mayor a la marcada en los cuadros del subtipo.

2. El retranqueo lateral entre viviendas será 0, salvo las excepciones expuestas a continuación.

Los retranqueos a lateral y/o fondo respecto a otras promociones podrán ser cero siempre que se presente con la petición de licencia un acuerdo de ambas propiedades de aceptación mutua de esa medianería, para permitir en ambas promociones un retranqueo cero en ese punto; en los restantes casos, los retranqueos a lateral y/o fondo respecto a otras promociones debe ser ≥ 3 y así evitar medianeras vistas a un patio de otra propiedad.

Cuando un lateral sea fachada, ese retranqueo lateral podrá ser libre.

Entre subparcelas de la misma promoción el retranqueo entre fondo y fondo o entre lateral y fondo podrá ser cero siempre que se establezca así en una promoción unitaria en origen y siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en el Art.7.3.9.4.

Cuando haya más de una fachada, sólo una de ellas se considerará frente de fachada (normalmente el frente por el que se accede a la vivienda), pero todas se deberán tratar arquitectónicamente como fachadas.

3. La superficie y condiciones geométricas de los patios cumplirán lo dispuesto en el Título correspondiente a las Normas Generales de Edificación.

4. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes cuyo estado de conservación y porte, rareza o singularidad, así lo aconsejen.

5. No se permitirán usos terciarios (d) salvo en el subtipo D2 (pedanías y barriadas rurales) y en edificios singulares exclusivos con morfología de edificación aislada, a los que se aplicará la regulación de usos terciarios de la Zona de Ordenanzas "E", o en edificios en que ya estuvieran instalados en el momento de la aprobación de este Plan. Quedan prohibidos en cualquier caso los usos industriales b2, admitiéndose, por sus características, los usos del grupo d3b (actividades profesionales). El resto de condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (D), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

6. Las zonas comunes o viales privados que sean acceso a subparcelas de viviendas cumplirán lo dispuesto en el art. 7.4.5 y deberán tener las condiciones de diseño y sección mínimas marcadas en el Título VIII de estas Normas: en general 10-12m de anchura para viales

rodados y 5 m de anchura para pasos peatonales. Como consecuencia de lo dispuesto en el punto 1 de las presentes Normas Particulares, no contabilizará a efectos de edificabilidad, de la superficie de los viales privados mencionados, la parte necesaria para cumplir dimensiones mínimas.

7. Se garantizará un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en interior de parcela, ya sea en sótano o en espacio común en superficie. Para promociones de hasta 10 viviendas, no se admitirá más de un acceso rodado a dicha parcela y por tanto un vado. Para promociones de más de 10 viviendas, se admitirán dos accesos y por tanto dos vados por cada calle pública a que dé la parcela, siempre que exista una separación de 50 m. entre vados, a no ser que por su tamaño o condiciones geométricas fueran necesarios más accesos por condiciones de evacuación según el CTE o por el cumplimiento de estas Normas en relación a su uso. Además de estas plazas, el viario público al que den frente las parcelas deberá garantizar toda la dotación de aparcamientos establecida en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

8. No se admiten accesos rodados individualizados a cada subparcela si el frente de estas es < 9 m. Si el frente de fachada de la vivienda es ≥ 9 m., esta podrá tener un aparcamiento individual con accesos diferenciados al espacio privativo de cada vivienda, ajustándose el vado al lateral y agrupándolo con el vado colindante, consiguiéndose el mayor número posible de aparcamientos en el exterior y la mayor separación posible entre vados.

9. Las alineaciones y rasantes se corresponden con las existentes en la zona. En las calles de nueva apertura serán indicativas la traza y rasante, pudiendo definirse con exactitud en el proyecto de obras ordinarias de urbanización. Los viales privados rodados a los que dieran frente las subparcelas de las viviendas en ningún caso computarán a efecto de superficie mínima de las mismas, debiendo tener las condiciones de diseño y sección marcadas en el Título de normas de Urbanización.

10. No se admitirán entreplantas, salvo los diferentes niveles dentro de una misma planta que formen parte del local o vivienda.

11. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendedero privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

12. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (balcones y cuerpos volados, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos etc, se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación.

E. Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada (UF/A) – (UF/P):

La residencial unifamiliar aislada se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a 3 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a retranqueos mínimos.

Se entiende como Residencial Unifamiliar Pareada la tipología edificatoria en una o dos plantas que tiene uno de sus lados medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación separados de los linderos de la parcela una distancia no inferior

a los 3 metros, salvo que se establezca alguna particularidad en las Normas Particulares. La composición será uniforme, al menos dos a dos, evitando las medianeras vistas, no admitiéndose reducciones de la parcela mínima.

La tipología E es la dominante de la zona de ordenanzas E "Unifamiliares aisladas y pareadas".

Los subtipos posibles de la Residencial unifamiliar Aislada y Pareada son los siguientes:

Subtipo E1

	Tipología	Subparcela mínima vivienda	Altura máx.	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
						Fach.	Fondo	Lat.	
E1.1	Aislada	500	II	15	1	≥ 4	≥ 3	≥ 3	0,6
E1.2	Pareada	250	II	10	1	≥ 4	≥ 3	≥ 3	0,7

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque E1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- G4: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de E1 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo E2

	Tipología	Subparcela mínima vivienda	Altura máx.	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
						Fach.	Fondo	Lat.	
E2.1	Aislada	800	II	20	1	≥ 4	≥ 4	≥ 4	0,6
E2.2	Pareada	500	II	15	1	≥ 4	≥ 4	≥ 4	0,6

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque E2 en los planos de ordenación pormenorizada completa:

- G4: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de E2 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo E3

Tipología	Subparcela mínima vivienda	Altura máx.	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
					Fach	Fondo	Lat	
Aislada	1.200	II	30	1	≥ 8	≥ 8	≥ 4	0,6

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque E3 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- G4: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de E1 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Condiciones particulares de la Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada:

1. Se mantendrá la morfología de la zona así como la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada.

2. La edificabilidad y las condiciones geométricas reflejadas en los cuadros de los subtipos se refieren a la subparcela o parcela privativa de cada vivienda. No se fija ocupación máxima de subparcela y sí condiciones de implantación sobre la misma (retranqueos). En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento de desarrollo con aprobación anterior a 2007, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento.

La altura máxima permitida para la parcela será la contemplada en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada si es mayor a la marcada en los cuadros del subtipo.

3. Se permiten parcelaciones con las características indicadas para la subparcela mínima en las fichas para cada Subzona; limitándose tan sólo su posible edificación a la existencia de arbolado que tuviese que ser talado para facilitar las obras.

4. Las zonas comunes o viales privados que sean acceso a subparcelas de viviendas cumplirán lo dispuesto en el art. 7.4.5 y deberán tener las condiciones de diseño y sección mínimas marcadas en el Título VIII de estas Normas: en general 10-12m de anchura para viales rodados y 5 m de anchura para pasos peatonales. Como consecuencia de lo dispuesto en el punto 2 de las presentes Normas Particulares, no contabilizará a efectos de edificabilidad, de la superficie de los viales privados mencionados, la parte necesaria para cumplir dimensiones mínimas.

5. Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (E), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

6. Debe disponerse como mínimo una plaza de aparcamiento individual con acceso al espacio privativo de cada vivienda, ajustándose el vado al lateral y agrupándolo con el vado colindante, consiguiéndose el mayor número posible de aparcamientos en el exterior y la mayor separación posible entre vados.

En promociones con zonas comunes o viales privados se admitirá un solo acceso rodado y por tanto un vado en dicha promoción, a no ser que por su tamaño o condiciones geométricas fueran necesarios más accesos por condiciones de evacuación según el CTE.

Además de estas plazas, el viario público al que den frente las parcelas deberá garantizar toda la dotación de aparcamientos establecida en el planeamiento de desarrollo.

7. La altura máxima es el número de plantas indicado en las fichas correspondientes, no admitiéndose usos vivideros por encima de estas, estando a la regulación del Título de Normas Generales de la Edificación.

8. Para cualquier actuación de tala o trasplante del arbolado existente, será necesario informe previo favorable de los servicios municipales de Medio Ambiente o los competentes al respecto.

9. Se permiten edificaciones auxiliares de la vivienda, como trasteros o garajes, con una superficie máxima de 15 m² y una altura máxima de 2,20 m., retranqueadas del frente o los frentes de la parcela, no teniendo que cumplir el resto de los parámetros relativos a retranqueos.

10. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendedero privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

11. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (balcones y cuerpos volados, patios, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos etc, se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación.

Art. 7.4.7. Residencial plurifamiliar

Se entiende como tal a la edificación o edificaciones destinadas a albergar varias viviendas, en parcela común, con entrada, espacios y servicios comunes. Se desarrolla en altura, ubicándose las viviendas en plantas sucesivas. También se la denomina Edificio de Viviendas.

Es la tipología dominante de la zona F “Edificios de Viviendas” y en la mayor parte de B “Barriadas Singulares”, pudiendo desarrollarse en la zona A “Centro Histórico” y C “Manzana Compacta Tradicional”.

F. Residencial Plurifamiliar.

Se considera que hay una sola tipología de Residencial Plurifamiliar. Se describen sus subtipos, y los cuadros con sus determinaciones. Tras ellos, las compatibilidades para cada subtipo.

Cualquier subtipo compatible deberá respetar las características morfológicas del subtipo original marcado en Planos de Ordenación Completa Pormenorizada. Un subtipo compatible no debe alterar la configuración de ciudad o morfología urbana señalada para una manzana en dichos Planos.

Caso de existir locales en planta baja, formarán parte del proyecto de la edificación, y su fachada deberá estar compuesta con la de las plantas altas, manteniendo la unidad de estilo. Se marcarán los huecos de la fachada de planta baja desde el proyecto, no siendo admisible un muro ciego o con tabiques palomeros, sin dividir, aún cuando el local esté sin uso definido, debiendo acabarse la fachada de los locales a un nivel similar al de las viviendas, aunque el local esté sin ocupar.

Los subtipos posibles de esta tipología Residencial Plurifamiliar son los siguientes:

Subtipo F1

Edificio De Viviendas Entre Medianeras (EV/M)

Sólo admisibles en zonas de manzana compacta, según se define su implantación morfológica en el art 7.4.2.

Es el edificio que forma parte de una manzana compacta y cuya edificación es consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle, siendo la tipología que conforma los ensanches tradicionales Al menos dos de sus lados están en contacto con otras edificaciones, excepto cuando la edificación está en esquina, con lo que uno de los lados es medianero, y el contrario es fachada a la calle o espacio libre no edificado. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

Tipología	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edificabilidad
					Fachada	Fondo	Lateral	
F1	800	(*)	20	1,5	0	-	0	(*)

(*) La altura máxima será la marcada en planos.

En suelos sometidos a Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada para el ámbito de suelo correspondiente, será el instrumento de Planeamiento el que señalará la edificabilidad de cada manzana.

Para edificaciones no provenientes de Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada, la edificabilidad máxima será igual al resultado de multiplicar la superficie de parcela por el nº de plantas y por el coeficiente 0,80.

Este tipo se refiere tanto a bloques en manzana compacta, como a bloques de nuevos crecimientos definidos de esta forma en los planos pormenorizados.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque F1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- G4: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de F1 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo F2

Bloque Aislado (BQ)

Edificio de viviendas cuya disposición es aislada dentro de la parcela; a veces comparte la parcela con otros bloques. Es la tipología predominante en los polígonos de vivienda de los sesenta y setenta. En cada promoción los bloques suelen ser similares y en ocasiones están en contacto parcial entre sí. Deben cumplir las condiciones de retranqueos, ocupación y distancia entre bloques que se marcan tanto en estas Normas Generales como en las Particulares.

Tipología	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edificabilidad
					Fachada	Fondo	Lateral	
F2	800	(*)	20	1,5	(**)	(**)	(**)	(*)

(*)La altura máxima será la marcada en cada zona de nuevo crecimiento en concreto, (ya sea en instrumentos de desarrollo para urbanizable sectorizado o en fichas y planos de plan para

urbano no consolidado), o bien la existente o propuesta marcada en planos para el suelo urbano consolidado.

En suelos sometidos a Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada para el ámbito de suelo correspondiente, será el instrumento de Planeamiento el que señalará la edificabilidad de cada manzana.

Las barriadas anteriores al PGMO 95 y realizadas en su mayoría con bloques con tipología F2, se considerarán con la edificabilidad agotada, salvo lo indicado en los planos de Ordenación Completa Pormenorizada del PGOU. No obstante, podrán hacerse sustituciones de los bloques existentes: Los nuevos bloques a edificar podrán conservar la altura y edificabilidad de los bloques sustituidos, pudiendo modificar su perímetro sin aumentar la ocupación, por medio de un Estudio de Detalle.

Para edificaciones no provenientes de Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada, y que no estén afectadas por el párrafo anterior, la edificabilidad máxima será igual al resultado de multiplicar la superficie de parcela por el nº de plantas y por el coeficiente 0,40.

(**) Los retranqueos a lateral y fondo serán como mínimo la mitad de la altura de la edificación.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque F2 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- F3: Con las condiciones de retranqueo del subtipo F2
- G4: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de F2 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo F3

Edificio De Viviendas Con Patio De Manzana (EV/PM)

Es el edificio que, siendo consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle, también tiene alineación interior, conformando con otros edificios similares un patio de manzana común, normalmente dedicado a espacio libre. Pueden dar lugar a manzanas cerradas, abiertas o semiabiertas. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares. Los espacios libres que definen las edificaciones se destinarán a zona verde privada mancomunada.

Se advierte expresamente que no tienen consideración de Residencial Plurifamiliar las viviendas adosadas con accesos individualizados desde calle pública o privada, rodada o peatonal, aunque estén en régimen de propiedad horizontal, debiendo considerarse como unifamiliar en hilera.

Tipología	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edificabilidad
					Fachada	Fondo	Lateral	
F3	800	(*)	20	1,5	(***)	(**)	(**)	(*)

(*) La altura máxima será la marcada en cada zona de nuevo crecimiento en concreto, (ya sea en instrumentos de desarrollo para urbanizable sectorizado o en fichas y planos de plan para

urbano no consolidado), o bien la existente o propuesta marcada en planos para el suelo urbano consolidado.

En suelos sometidos a Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada para el ámbito de suelo correspondiente, será el instrumento de Planeamiento el que señalará la edificabilidad de cada manzana.

Para edificaciones no provenientes de Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada, la edificabilidad máxima será igual al resultado de multiplicar la superficie de parcela por el nº de plantas y por el coeficiente 0,40.

(**) Los retranqueos a lateral y fondo, si existieran, serán como mínimo la mitad de la altura de la edificación, pudiendo regularse posiciones adosadas a medianera en un instrumento de planeamiento de desarrollo y siempre que ello no implique la generación de medianeras vistas.

(***) El retranqueo delantero debe ser cero, salvo que en las condiciones generales de separación entre edificios (art. 7.3.9 y 7.4.4 entre otros), se obligue a un retranqueo delantero para cumplir dicha distancia mínima entre edificios (caso de edificio de cierta altura dando a una calle de poca anchura). También podrá ser mayor que cero si, además de recogerlo así en el estudio de detalle, con ello se mejora la morfología urbana, por ejemplo cuando en el entorno inmediato hay edificios con retranqueo a fachada mayor que cero.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque F3 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- G4: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de F3 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Condiciones particulares de la Residencial Plurifamiliar:

1. Aunque la tipología dominante sea la de Residencial Plurifamiliar, se admitirá en las parcelas que por su superficie y configuración así lo posibilitaran, la tipología de edificio de Actividad Económica o Terciario por plantas, (G4), siéndole de aplicación las condiciones de ocupación/edificabilidad de la zona F y exigiéndose la dotación de aparcamientos en sótano o semisótano correspondiente a dicha Subzona G4
2. La edificabilidad se marca para cada Subzona en función de la altura asignada. En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento de desarrollo con aprobación anterior a 2007, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento. Para parcelas sin edificar que no provengan de planeamiento de desarrollo y no tengan edificabilidad asignada, (normalmente tramadas de color en su totalidad), la edificabilidad se define sobre el total de la parcela según los parámetros anteriores. Sin embargo, cuando en la documentación gráfica se señale la ordenación y se fijen alturas y alineaciones obligatorias (interiores y exteriores), primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por las presentes Normas. Para parcelas en las que ya existen bloques, y en los que se señala individualizadamente su altura, la edificabilidad se corresponderá con la ya existente.
3. Los patios de manzana deberán conservar y respetar los árboles existentes.

4. Será obligatoria la disposición, como mínimo, de las siguientes plazas de aparcamiento subterráneo, o en zona común acotada y delimitada al efecto (cumpliendo el art. 7.4.3 entre otros):

- En solares mayores de 400 m²: una plaza de aparcamiento por cada vivienda o apartamento de renta libre; 0,50 plazas por cada vivienda o apartamento de protección oficial en venta; una plaza por cada 100 m² de oficina y/o comercio, de uso hotelero, recreativo o sanitario. Si por las condiciones geométricas del solar esta condición obligara a más de una planta de sótano, no será obligatorio más que el número de plazas de aparcamiento que entren en esa primera planta
- En solares menores de 400 m² no será obligatoria la disposición de aparcamiento en sótano o zona común.
- Así mismo, no será obligatoria la disposición de aparcamiento en promociones de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler y en tipologías D fuera del núcleo principal.

5. No serán posibles garajes individualizados en el frente de planta baja con accesos directos desde la calzada. Para promociones de hasta 10 viviendas, no se admitirá más de un acceso rodado a dicha parcela y por tanto un vado. Para promociones de más de 10 viviendas, se admitirán dos accesos y por tanto dos vados por cada calle pública a que de la parcela, siempre que exista una separación de 50 m. entre vados, a no ser que por su tamaño o condiciones geométricas fueran necesarios más accesos por condiciones de evacuación según el CTE o por el cumplimiento de estas Normas en relación a su uso. Además de estas plazas, el viario público al que den frente las parcelas deberá garantizar toda la dotación de aparcamientos establecida en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

6. Al menos una de las alineaciones exteriores de los solares será siempre a viales o espacios libres públicos, garantizando de esta forma el acceso desde estos.

7. En los edificios de viviendas, el acceso a los locales comerciales cumplirá los requisitos de acceso público. Ejemplos de locales admisibles son los que tienen frente y acceso a vial o espacio público (Frente de acceso público, Art 7.3.8.4 de las Normas), o los que formen parte de una galería comercial. No se admitirán locales en espacio privado interior de manzana si su acceso es compartido con el recorrido del acceso a viviendas.

8. El itinerario por los espacios comunes del edificio parte del acceso común al exterior. A partir de éste se accede a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública, que dan acceso a las viviendas y están situadas en las distintas plantas, estando comunicadas entre sí por escalera desde planta baja hasta la cubierta, si esta es transitable. Caso de existir ascensor, éste llegará a todas las plantas a donde llegue la escalera común.

Se prohíben por encima de la altura máxima las escaleras no comunitarias y sus castilletes (escaleras de uso privativo para una vivienda, con acceso individualizado a cubierta).

9. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendedero, ya sea común o privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

10. Se permitirá la instalación de ascensores adosados a fachadas exteriores de bloques de viviendas existentes que no tengan ascensor, con el procedimiento señalado en el art. 7.3.3 para la modificación de la alineación exterior.

11. Además de los ascensores del punto anterior, en zonas marcadas en Planos de Ordenación Completa Pormenorizada como “Espacio no edificado interior de manzana” podrán realizarse construcciones auxiliares (art 7.3.16).

12. Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (F), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

13. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (superficies y geometría de patios, balcones y cuerpos volados, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos, etc, se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación.

Art. 7.4.8. Actividades Económicas

G. Actividades Económicas.

Se define como edificación para Actividades Económicas aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas está destinada a albergar fundamentalmente usos contemplados dentro de los usos globales de Actividades Productivas y Usos Terciarios definidos en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas. Es la tipología dominante de la zona de ordenanzas G “Actividades Económicas”.

En las zonas con uso global distinto al de actividades económicas donde por compatibilidad de uso puedan proponerse nuevas edificaciones industriales, estas se ajustarán a las características tipológicas de la zona en cuestión; así mismo, las Normas Particulares de cada Zona de Ordenanza de Actividades Productivas y Usos Terciarios en concreto regularán las características edificatorias y posición respecto a las alineaciones de las construcciones.

Se ha incluido en esta tipología, por afinidad edificatoria, el subtipo denominado G3, “Bodega Tradicional”, que no responde a lo expresado anteriormente en cuanto a localización en zonas industriales, al aparecer mayoritariamente en Conjunto Histórico Artístico y periferia próxima al mismo.

Los subtipos posibles son los siguientes:

Subtipo G1:

Nave o edificio entre medianeras para Actividades Económicas
Sólo admisibles en zonas de manzana compacta, según se define su implantación morfológica en el art 7.4.2.

En esta forma de implantación, las naves tienen frente a calle pública o privada con dimensiones mínimas según Normas Urbanísticas. La edificabilidad es sobre la parcela edificable, colindante con otras, no computándose en ningún caso las calles de acceso o espacios no edificables. La disposición de la edificación es alineada a calle en manzana compacta.

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcamientos	Retranqueos			Edificabilidad
				Fachada	Fondo	Lateral	
500	12 m	12	*	0	-	0	1

Para parcelas existentes con anterioridad a la aprobación de este PGOU, la parcela y el frente mínimos serán los existentes

(*) Dotación de aparcamientos dentro de cada parcela según condiciones particulares.

G1 no será admisible en nuevos crecimientos, salvo que se indique específicamente, con condiciones diferentes a las señaladas (más aparcamientos). Tampoco se admitirá en parcelas ahora marcadas como G1 de cierto tamaño en las que se abran calles de nueva creación, excepto si se cumplimenta la dotación de aparcamientos en interior de parcela que se establece en las condiciones particulares.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque G1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

Será admisible el subtipo G4 con las condiciones más restrictivas tanto de G1 como de G4.
Será admisible el subtipo G5 con las condiciones más restrictivas tanto de G1 como de G5.

Subtipo G2

Nave o edificio aislado para Actividades Económicas

En esta forma de implantación, las naves tienen frente a espacio no edificado privado. Están exentas en la parcela.

Esta tipología G2 por defecto requiere una sola actividad por parcela (Subtipo G2.1). La edificabilidad es sobre la parcela, incluido el espacio no edificado.

Se podrá lotear el volumen edificatorio en naves colindantes menores con diferentes propietarios (Subtipo G2.2 o "Industrias Nido"). La edificabilidad es sobre la parcela, incluido el espacio no edificado, pero con las limitaciones establecidas en las Condiciones Particulares.

La disposición morfológica de la edificación o volumen edificatorio es aislada en parcela.

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcamientos	Retranqueos			Edificabilidad
				Fachada	Fondo	Lateral	
1000	15 m.	15	*	≥ 8	≥ 4	≥ 4	0,75

(*) Dotación de aparcamientos dentro de cada parcela según condiciones particulares.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque G2:

Será admisible el subtipo G4 con las condiciones más restrictivas tanto de G2 como de G4.
Será admisible el subtipo G5 con las condiciones más restrictivas tanto de G2 como de G5.
Será admisible el subtipo G7 con las condiciones más restrictivas tanto de G2 como de G7.

Condiciones particulares de los subtipos G1 y G2

1. En el interior de cada parcela se dispondrá superficie de aparcamiento para los vehículos de todos los empleados, visitantes y clientes y los propios de la empresa a razón de 20 m² por plaza, debiéndose justificar en proyecto el número de plazas necesario. Y como mínimo se asegurarán las siguientes plazas por superficie construida:

- 1 plaza / 50 m² para uso de oficinas, comercial, hostelero y taller de automóviles
- 1 plaza/100 m² para almacén e industrial

Los aparcamientos se asignarán a cada uno de los edificios o naves, de modo que el edificio o nave sólo pueda admitir el uso correspondiente al nº de aparcamientos que tenga asignados.

Como alternativa a situar los aparcamientos en el interior de cada parcela, éstos podrán situarse en una bolsa de aparcamiento conjunta para varias parcelas, de carácter privado. Esta bolsa de aparcamientos estará inmediatamente cercana a las parcelas a las que da servicio, y puede provenir de una división horizontal de una parcela mayor, de la que surgirían tanto la misma bolsa como las parcelas edificables a las que da servicio. También se pueden prever los aparcamientos en una parcela privativa en un Plan Parcial, un Estudio de Detalle u otro documento de Planeamiento, especificándose en los mismos las plazas que se asignen a cada una de las parcelas edificables citadas, en la proporción que corresponda en función del porcentaje de propiedad.

Sólo podrá edificarse un edificio con un uso determinado cuando tenga garantizadas las plazas de aparcamiento que le correspondan.

Los aparcamientos también podrán estar en sótano. En este caso, la construcción del edificio irá ligada a la construcción del sótano que garantice los aparcamientos que le correspondan. También podrán hacerse aparcamientos en la cubierta de edificios.

Cuando las condiciones de la parcela obliguen a hacer sótano para aparcamientos, se eximirá la exigencia de ejecutar este sótano para naves o edificios en parcela inferior a 1.000 m². Cuando dicha nave o edificio pertenezca a una misma promoción cuya suma de parcelas sea superior a 1.000 m² no se considerará la eximente anterior. La misma eximente por tamaño de parcela regirá para aparcamientos en cubierta de edificios.

Si por las condiciones geométricas del solar o por las condiciones de ocupación bajo rasante exigidas en este Plan General (art. 7.3.14 entre otros) se obligara a más de una planta de sótano para aparcamientos, no será obligatorio más que el número de plazas de aparcamiento que entre en esa primera planta de sótano.

2. El uso permitido en cada edificio quedará limitado a su vez por las exigencias de la Reglamentación Contra incendios, la de Actividades de Pública Concurrencia (Barreras arquitectónicas, Espectáculos públicos, etc.), y resto de normativa sectorial.

Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (G), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

3. INDUSTRIAS NIDO (Subtipo G2.2)

Cuando un volumen edificatorio de Actividades Económicas está compuesto por varias naves menores colindantes entre sí, llamamos a este producto Industrias Nido.

Una parcela de Actividades Económicas se podrá subdividir en submanzanas separadas por calles privadas. La subdivisión y asignación de edificabilidades a las distintas submanzanas deberá quedar reflejada en un instrumento de Planeamiento de Desarrollo. Estas submanzanas o volúmenes edificatorios deberán respetar los retranqueos marcados para G2, para así cumplir con las condiciones morfológicas de edificación aislada en parcela (art. 7.4.2). Las divisiones horizontales de las parcelas, definición de submanzanas y acceso a subparcelas cumplirán lo descrito al respecto en el art. 7.4.5.

Esta subdivisión en submanzanas sólo será posible si se garantizan aparcamientos dentro de la propia parcela según los estándares descritos en estas Condiciones Particulares. Los viales de acceso a las naves o edificios resultantes cumplirán los mínimos establecidos en las normas de urbanización (Título VIII de estas Normas).

En todo el frente de las naves en que se sitúan las puertas de las mismas, se reservará un espacio de al menos 5 metros para maniobra, carga y descarga. No sería obligatoria acera en este frente además de este espacio, pero el frente debe ser libre, sin subdivisiones y posibilitando su tránsito a todo lo largo. Además de este frente que hace las veces de acera, debe garantizarse un ancho de calzada y de calle según los estándares mínimos del título de Urbanización.

4. Únicamente se admitirá una vivienda vinculada a funciones de vigilancia de la propia actividad en parcela $\geq 1.000 \text{ m}^2$ de superficie en los casos en que se justifique, prohibiéndose el uso de viviendas en parcelas menores, salvo que sean éstas anteriores a la aprobación definitiva del P.G.O.U./84, en que se podrá admitir una vivienda siempre que esté ligada a la actividad.

5. Los Espacios Libres en el interior de las parcelas deberán estar urbanizados y tratados en su totalidad, predominando fundamentalmente la jardinería, con arbolado con una densidad mínima de un árbol cada 40 m^2 , vegetación tapizante y plantas de floración ornamental. Se podrán dejar sin vegetación las superficies estrictamente necesarias para maniobra, circulación y aparcamiento de vehículos, y zonas de almacenamiento al aire libre señalizadas como tales y definidas en proyecto. Toda la zona vista desde el exterior deberá ser ajardinada y arbolada en las condiciones anteriores.

Las calles privadas tendrán las mismas consideraciones que las calles públicas definidas en este Plan General, también en cuanto al tratamiento del arbolado y zonas ajardinadas.

6. La altura máxima de las cercas opacas será de 2,50 m. Los frentes de las parcelas contarán con cercas diáfanas. La altura máxima de las cercas diáfanas será de 3 m., pudiendo ser opacos los primeros 1,20 m.

7. Cuando se trate de ampliaciones de industrias existentes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, trenes o procesos lineales se podrá hacer excepción de los retranqueos y alturas absolutamente necesarios, manteniendo las demás condiciones sobre el total de las parcelas agregadas o existentes.

8. En las subzonas que se permita la tipología G1, la edificación se ajustará a la alineación oficial establecida.

9. La ocupación en planta sobre la parcela, de los locales destinados a otros usos distintos, no podrá ser superior al 15% del total de la parcela y la altura máxima de las mismas será de 3 plantas o 15 m., contados hasta el remate superior del edificio o cumbre de la cubierta.

10. En caso de parcelas con frente a dos o más calles, el retranqueo a fachada se considerará a una sola a ellas.

11. El “Espacio no edificado interior de manzana” indicado en los planos de Ordenación Completa Pormenorizada en parcelas de Actividades Económicas se ha señalado a título informativo, y no condicionará las posibles ampliaciones o nuevas edificaciones, que deberán regirse según el articulado de las presentes Normas; en cualquier caso, siempre debe garantizarse la funcionalidad de las circulaciones interiores.

12. No será inedificable por su superficie o condiciones de forma ninguna parcela existente, en zonas de suelo urbano con uso global de actividades económicas, escriturada y registrada a la entrada en vigor del presente Plan general.

Subtipo G3:

Bodega Tradicional

Edificación en forma de nave, de una o varias crujías, cuyo origen fue la crianza del vino, con cubierta generalmente inclinada a una o dos aguas acabada en tejas, construida con técnicas y materiales tradicionales hasta la primera mitad del siglo XX.

Al tratarse generalmente de edificaciones catalogadas, la superficie de parcela será la existente, pudiéndose llevarse a cabo las obras de intervención permitidas según su grado de catalogación e implantar en ellas los usos que sean admisibles en la zona de ordenanzas en la que se encuentre la edificación en cuestión.

Como norma general y complementada en las condiciones que se desarrollan en la regulación de intervención en edificaciones catalogadas, los nuevos usos a implantar en el interior de estas edificaciones deberán respetar la estructura existente, siendo el límite de número de plantas o entreplantas el que resulte de las posibilidades que cada edificación pueda albergar sin alterar su configuración volumétrica. En este sentido, prevalece esta norma sobre el número de plantas establecido en planos, ya que este responde al estado actual de la edificación.

Las alturas mínimas de las plantas que se dispongan en cualquier intervención serán de 3 metros de suelo a suelo, tanto en planta baja como en las superiores. En las plantas bajo cubiertas inclinadas, al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie deberá tener una altura libre igual o superior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.). En estos casos, computará a los efectos de edificabilidad, todo espacio con altura superior a dos metros con diez centímetros (2,10 m.).

En caso de edificaciones de cubierta inclinada y catalogadas como de interés genérico, se dispondrá obligatoriamente un vacío principal comunitario en una posición centrada o de manera que se mantenga la visión del espacio bodeguero original en el lugar de mayor singularidad. Para las catalogadas como de Conservación arquitectónica se observará, en general, la misma norma, debiendo justificarse convenientemente para otra solución las especiales condiciones de diafanidad de la solución arquitectónica propuesta.

Las instalaciones y castilletes necesarios deberán quedar debidamente integradas en el volumen existente, ubicándose en posiciones no visibles desde la vía pública y sin sobresalir más de 1,5 m de la envolvente de la nave en la vertical de la proyección de cada punto. Las chimeneas de

ventilación obligatorias deberán minimizarse buscando la máxima reducción de su impacto sobre cubierta.

Para la intervención en los edificios protegidos, se tendrá en cuenta lo dispuesto en su correspondiente Ficha del Catálogo, que podrá restringir las consideraciones generales de intervención que se definen a continuación. En los edificios no protegidos, caso de conservarse, se seguirán los mismos criterios.

- Para edificios destinados a Actividades Económicas, se admitirán entreplantas con una ocupación equivalente al 10% de la superficie de planta baja.
- Para edificios destinados a uso Residencial y compatible, se admitirán entreplantas con una ocupación equivalente al 40% de la superficie de planta baja en bodegas catalogadas como de Interés Genérico, y del 60% en el resto.

En coherencia con lo expresado en anteriores párrafos, no será de aplicación para estos edificios las dotaciones de aparcamientos exigidas en otras tipologías como G1 y G2.

Subtipo G4:

Edificación por plantas de uso terciario o para Actividades Económicas

G4 refleja una edificación dedicada a actividades económicas y terciarias desarrollada por plantas, pudiendo incluir oficinas, usos administrativos, servicios privados de interés público, servicios empresariales, actividades tecnológicas, hostelería y hotelero. Esta tipología se desarrolla normalmente en zonas residenciales, siendo posible también en zona de Actividades Económicas.

Las determinaciones serán las siguientes:

1. Las definidas en el Planeamiento de Desarrollo.
2. En defecto de lo anterior, las definidas para la tipología de referencia de cada Zona de Ordenanzas (Plano Zonas de Ordenanza Globales):
 - Zona A > Se aplicarán las condiciones impuestas a G4 como tipología compatible para A (similares a las de C1 en volumen).
 - Zona C > Se aplicarán las condiciones impuestas a G4 como tipología compatible para C1.
 - Zona D > Con las condiciones de parcela mínima, altura, retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de D1, conservando las condiciones de aparcamientos de G4 para implantaciones en solares mayores de 500 m² y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.
 - Zona E > Se aplicarán las condiciones impuestas a G4 como tipología compatible para E1, E2 ó E3, según lo sean la mayoría de las parcelas colindantes o del entorno próximo.
 - Zona F > Se aplicarán las condiciones impuestas a G4 como tipología compatible para F3. En este caso, si no viene señalado en planos, el número de plantas será III.

Zona G > Se aplicarán las condiciones impuestas a G2

3. No se considerarán fuera de ordenación las edificaciones existentes que incumplan algunos de los parámetros resultantes de aplicar los criterios antes reseñados, y se hayan realizado conforme a licencia; Las parcelas calificadas como G4 que estuviesen calificadas como equipamiento privado en el PGMO-95 conservarán la edificabilidad que dicho PGMO les otorgaba.

Los estándares mínimos de aparcamientos responderán a lo establecido en las condiciones particulares de los subtipos G1 y G2.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque G4 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API: Será admisible el subtipo G5 con las condiciones más restrictivas tanto de G4 como de G5.

También será admisible el uso de vivienda con la tipología de referencia antes mencionada para cada Zona de Ordenanza Global en que se encuentre situada la parcela, con las limitaciones antes descritas, y siempre que la parcela provenga de un ámbito cuyo origen está en un Planeamiento de Desarrollo, cuyo uso global fuera el de vivienda, o que marcara la compatibilidad de viviendas para la parcela citada.

Subtipo G5:

Gran Superficie Comercial

Se trata de implantaciones que comprenden actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor y que tiene lugar en locales independientes o agrupados, cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados sea mayor de dos mil quinientos metros cuadrados, quedando sujetos y regulados por la Ley 1/1996 de Comercio Interior de Andalucía u otras de referencia.

La altura y edificabilidad máxima será la marcada en cada zona de nuevo crecimiento en concreto, (ya sea en instrumentos de desarrollo para urbanizable sectorizado o en fichas y planos de plan para urbano no consolidado), o bien la existente o propuesta marcada en planos para el suelo urbano consolidado.

Para parcelas con edificaciones existentes destinadas a este uso y en coherencia con lo establecido en el PGMO-95, se fija una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m² sobre parcela bruta. En cualquier caso, dadas las especiales características de estas implantaciones comerciales en suelo urbano, en cuanto a requerimientos de nuevas infraestructuras, vialidad, etc., se considerará tanto para la ampliación de centros existentes como para la implantación de nuevos establecimientos el suelo como urbano no consolidado.

Los estándares mínimos de aparcamientos se fijan en una plaza por cada 25 m² construidos de zona comercial accesible por el público y una por cada 100 m² del resto de superficie construida.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque G5:

Será admisible el subtipo G7 con las condiciones más restrictivas tanto de G5 como de G7.

Subtipo G6:

Industria Singular

Industria significativa de gran tamaño desarrollada en una gran parcela.

Para parcelas provenientes de Planeamiento de Desarrollo, se respetará lo dispuesto en el mismo.

Para parcelas con edificaciones existentes, una sola propiedad y una sola actividad empresarial, y con el fin de permitir ampliaciones en estas condiciones, se fija una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m². Se eximirá del cumplimiento de la altura máxima para edificaciones industriales.

Si se desea diversificar la actividad empresarial, y/o segregar partes de la finca a otras propiedades, se considerará la parte a segregar como suelo urbano no consolidado, debiéndose delimitar en dicha parte a segregar una Unidad de Ejecución, a desarrollar como Plan Parcial, en el que se establecerá el viario mínimo según las Normas del PGOU, y las cesiones mínimas establecidas en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento. A las manzanas netas resultantes les será de aplicación las características tipológicas y edificabilidad de la tipología G2. En el caso en que se pretenda desarrollar una pequeña parte vacante de la propiedad, sin incidencia en la Estructura General de la ciudad, se seguirá el mismo procedimiento, pero en lugar de Plan Parcial, se desarrollará la Unidad de Ejecución mediante Estudio de Detalle.

Dada la incidencia que este tipo de actuaciones tiene sobre las infraestructuras, será necesario contar, de manera previa a la Aprobación Definitiva del instrumento de Planeamiento de Desarrollo, con informes de las compañías suministradoras sobre la capacidad de las redes existentes, obras necesarias para garantizar el suministro y puntos de acometida.

Subtipo G7:

Estaciones de Servicio

Instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes al por menor.

Para las nuevas edificaciones que se planteen en implantaciones existentes, se establece un retranqueo mínimo de 5 metros respecto a cualquier lindero, no fijándose retranqueo para las plantas bajo rasante, salvo lo considerado en los diferentes Capítulos del presente Título.

La altura y edificabilidad máxima será la marcada en cada zona de nuevo crecimiento en concreto, (ya sea en instrumentos de desarrollo para urbanizable sectorizado o en fichas y planos de plan para urbano no consolidado), o bien la existente o propuesta marcada en planos para el suelo urbano consolidado.

Para parcelas con edificaciones existentes destinadas a este uso, se fija una edificabilidad de 0,25 m²/m² sobre parcela bruta.

Art. 7.4.9. Equipamiento (EQ).

Las edificaciones a realizar en parcelas de equipamientos se ajustarán a lo definido en su Planeamiento de Desarrollo, y en su defecto, a las condiciones de retranqueos, alturas y edificabilidad de la tipología más usual correspondiente a la Zona de Ordenanza señalada para esa parcela en el plano Zonas de Ordenanzas Globales - Ordenación General.

A continuación se definen las correspondencias concretas a aplicar, y cuando no se señale el nº de plantas en el Plano de Ordenación Completa Pormenorizada, será el marcado entre paréntesis:

Zona C > C1 (II); Zona D > D1 (II); Zona E > E1 (II); Zona F > F3 (III); Zona G > G2 (III).

Se podrán tener en cuenta las soluciones susceptibles de implantar en cada caso, permitiéndose rectificar algún parámetro de la tipología a aplicar, cuando se mejoren las condiciones de implantación respecto del entorno y de la morfología de la manzana, siempre que se justifique en función de la situación, uso y características del equipamiento que se proponga, y que ello no suponga un menoscabo de las condiciones de los colindantes (luces, vistas, medianerías vistas, etc). En este sentido, el espacio libre no edificado que el PGOU pueda definir en estas parcelas supone sólo el reconocimiento de la realidad existente y, por tanto, podrá ser modificado directamente.

Excepcional y justificadamente en base a las especiales necesidades que pudieran derivarse de un uso público concreto, se podría admitir un aumento de la edificabilidad siempre que no se produjera un menoscabo de las condiciones de contorno antes referidas y siempre como máximo con un parámetro de 1,5 m²/m².

Cada equipamiento de nueva planta reservará en el interior de parcela los aparcamientos necesarios tanto para los trabajadores del mismo como para los usuarios y visitantes, y como mínimo se garantizarán las condiciones de aparcamientos reseñadas para las tipologías G1 y G2, o las de la Zona de Ordenanza Global en que se incluya la parcela, si son superiores.

Se podrán tener en cuenta las excepciones marcadas para aparcamientos existentes en las presentes Normas para cada tipología de referencia. Igualmente, se podrá considerar una correspondencia de 100 m² construidos de equipamiento por cada vivienda a efectos del cómputo de aparcamientos.

En parcelas de equipamientos consolidados donde se prevean nuevas actuaciones se podrá exigir el reajuste de las alineaciones oficiales, para la regularización y mejora del viario público o los espacios libres públicos existentes.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque Equipamiento en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

G4: En parcelas marcadas como de equipamientos privados, siempre que se redacte un Convenio con el Ayuntamiento que marque un uso concreto compatible, y una vez que dicho Convenio sea aprobado por el Pleno del Ayuntamiento. Las determinaciones serán las marcadas por el subtipo G4.

CAPÍTULO QUINTO

CONDICIONES DE ESTÉTICA

Art. 7.5.1. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Art. 7.5.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración Urbanística Municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Art. 7.5.3. Armonización de las construcciones en su entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición al ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

Art. 7.5.4. Protección de los ambientes urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que se determinan en estas Normas para cada tipo de obra y zona en la que se localice.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios catalogados habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento, deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. También en cuanto a la edificación catalogada, en obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que

permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Art. 7.5.5. Fachadas.

1. Cuando la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Art. 7.5.6. Tratamiento de las plantas bajas.

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada.

Art. 7.5.7. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

Para los paramentos verticales exteriores se deberán utilizar materiales diseñados e indicados expresamente para los mismos, evitándose la utilización de materiales para interior de edificios, como azulejos para baños, baldosas de terrazo, etc.

Art. 7.5.8. Modificación de fachadas.

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

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados la Administración Urbanística Municipal podrá hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas, una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos.

Art. 7.5.9. Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b) Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.
- c) Cuando el soportal discorra adosado a la acera y en su frente existan locales comerciales, se considerará de uso público. Los soportales de uso público, en toda su longitud deberán ser continuación de la acera, y su piso será ampliación de la misma sin escalones, teniendo pendientes similares a las permitidas para la acera. Podrán recogerse las aguas en la acera exterior.

Art. 7.5.10. Plantas bajas porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no lesione los valores ambientales del lugar.

Art. 7.5.11. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se prohíben las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Art. 7.5.12. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en una posición que no perjudiquen a la estética de la fachada (instalación tras petos de terrazas, en rejillas integradas en fachadas, etc...).

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

4. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección, regulándose en normas particulares los rótulos y focos.

Art. 7.5.13. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada. En tipologías A y C no se admitirán cuerpos salientes, salvo los balcones, que en tipología C cumplirán lo regulado en la tipología A.

4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse como mínimo un metro de la medianería sobre el plano de fachada, debiendo situarse de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera.

Art. 7.5.14. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes 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. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
- b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de diez (10) centímetros respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.
- c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que

su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

- d) En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Art. 7.5.15. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

En cualquier caso, sólo se permitirán toldos extraíbles a fachada con soportes exclusivamente apoyados en ésta, que no supongan la colocación de soportes fijos, siendo obligatorio que cuando se finalice la ocupación de vía pública con veladores, durante el horario de cierre del establecimiento, dichos toldos deberán quedar recogidos.

Art. 7.5.16. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Art. 7.5.17. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías vistas en determinados espacios públicos de importancia y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar ordenanzas de criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 7.5.18. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Los cerramientos y vallados del frente de parcela deberán permitir la relación visual entre la fachada del edificio y la acera. Para ello, podrán tener elementos ciegos de hasta cien (100)

centímetros de altura máxima respecto de la acera, completados en su caso con pilares, postes o machones, y entre ellos protecciones diáfanas, vegetación, o elementos traslúcidos (valla, reja o celosía), estéticamente acordes con el lugar. La altura máxima total del cerramiento será de doscientos cincuenta (250) centímetros. En calles con desnivel, el cerramiento deberá escalonarse para no superar ambas alturas máximas en ningún punto. Estos cerramientos formarán parte del proyecto de la edificación, y estarán definidos con la misma escala y detalle técnico que aquélla, precisando para su reforma lo mismo que se exige a una fachada (art. 7.5.8). El cerramiento de cada unidad edificatoria o promoción mantendrá una misma unidad de estilo. Las disposiciones de este párrafo podrán ser distintas si así se señala en la definición de las tipologías.

Se exceptúan aquellos edificios que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.

3. Los cerramientos de separación con otras parcelas en laterales o fondo podrán ser similares a los de fachada, o ciegos. La altura máxima será de dos metros y medio (2,50 m.).
4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
5. Los cerramientos en Suelo No Urbanizable se regularán según lo dispuesto en el Título XII de estas Normas. El mismo título regulará los cerramientos de cualquier otra parcela que no sea Suelo Urbano Consolidado.

Art. 7.5.19. Protección del arbolado.

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia. Para la concesión de la licencia, la administración urbanística deberá recabar informe sobre su viabilidad y condiciones a imponer para su tala o trasplante, al Departamento Municipal correspondiente (Medio Ambiente, Parques y Jardines...).
2. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
3. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.
4. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
5. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados y arbolados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

6. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

7. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Art. 7.5.20. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

4. Será aplicable igualmente lo establecido en los de estas Normas sobre protección del paisaje urbano.

Art. 7.5.21. Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.

Los patios de manzanas deberán arbolarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

Art. 7.5.22. Publicidad y rotulación de locales y edificios.

En correspondencia con lo recogido en el art. 7.5.20, más allá del Conjunto Histórico también se podrá limitar la actividad publicitaria, debiendo los rótulos armonizar con la edificación y el entorno, sin menoscabar las cualidades de la arquitectura y el paisaje urbano en que se encuentren.

Se admiten los rótulos que sirvan para señalar la existencia de locales o edificios destinados a un uso, conteniendo el nombre del establecimiento y la actividad a la que se dedica. En cada edificio, los rótulos deberán armonizar entre sí, situándose de forma ordenada y siempre que sea posible con unidad de estilo, tamaño, calidades y materiales.

Se prohíbe que toda la fachada se convierta en un panel publicitario. Se recomienda que, en general, los rótulos se sitúen encima de los locales, con un rótulo bajo dintel en huecos de fachada, con letras corpóreas directamente sobre el paramento o con placa de pequeño tamaño sobre el paramento. También son admisibles las banderolas perpendiculares al plano de fachada, ajustadas a las características arquitectónicas de la misma y sin ocultar sus líneas compositivas.

CAPITULO SEXTO

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Art. 7.6.1. Definición

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

Art. 7.6.2. Aplicación

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal. Se tendrá en cuenta lo observado en el art. 7.1.3 de las presentes Normas.

SECCIÓN PRIMERA – CONDICIONES DE CALIDAD

Art. 7.6.3. Calidad de las construcciones

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

Art. 7.6.4. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.

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

2. La comprobación práctica del correcto aislamiento acústico se realizará de acuerdo con lo que determine la ordenanza Municipal de protección del Medio ambiente en materia de ruido y vibraciones, cuando así se determine.

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

4. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

- a) Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- b) Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1 m²).
- c) El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o exclusas cortavientos de doble puerta.
- d) Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas, en el Código Técnico de la Edificación o normas que lo constituyan y complementen y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

5. Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer siempre de un grosor o disposición de vidrio como para garantizar que se minimice el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

6. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, preverán en su diseño el grado de aislamiento, acondicionamiento y demás condiciones acústicas correspondientes, de acuerdo a las normas aplicables.

7. En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, la ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se diseñará con vistas a minimizar los niveles de inmisión sonora en los mismos, adoptando medidas preventivas y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y, en particular, el tráfico rodado.

8. En las fachadas de los edificios a los que hace referencia el apartado anterior, las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer de aislamiento acústico suficiente, de forma que los niveles sonoros de inmisión debido a las fuentes de ruido exteriores no rebasen los límites correspondientes aplicables de acuerdo con las normas acústicas en vigor, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

SECCIÓN SEGUNDA – CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Art. 7.6.5. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Art. 7.6.6. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio vividero que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones. En el caso de vivienda se considerará que deberá dar al patio vividero como mínimo el salón y al menos un dormitorio, cumpliendo para este uso los patios las condiciones que se imponen en el artículo 7.3.37.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

3. De acuerdo con la normativa urbanística de este Plan, en edificios cuyo uso característico sea el residencial, el uso comercial sólo se admitirá en locales con acceso desde vía, calle o plaza públicas, no admitiéndose frentes y accesos exclusivos a espacios libres o patios privados, o a través de espacios privados independientes de los accesos a las viviendas.

Art. 7.6.7. Piezas habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art. 7.6.8. Piezas habitables en plantas sótano.

Se permitirán los usos relacionados en el Título VI de las presentes Normas, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

Art. 7.6.9. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Art. 7.6.10. Oscurecimiento de las piezas habitables.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Art. 7.6.11. Servicios higiénicos.

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.
2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:
 - a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete, un lavabo y un espejo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.
 - b) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.
 - c) En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicar directamente con los locales de pública concurrencia, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.
 - d) En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

3. En las actividades de pública concurrencia, al menos uno de los aseos deberá estar adaptado a personas con discapacidad, en las siguientes circunstancias:
 - a) Cuando una disposición legal o reglamentaria establezca que los aseos se destinan a público (caso de las actividades de hostelería y espectáculos públicos, por ejemplo.
 - b) Cuando en usos comerciales y de oficinas, el número de aseos resultantes en aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan, sea igual o superior a dos.
 - c) En usos docentes en general.
 - d) En usos sanitarios con acceso de público en general.
 - e) En usos asistenciales y culturales.
 - f) En todo caso, y en aplicación del Real Decreto 486/1997, en el caso de que exista personal trabajador afectado de minusvalía física que lo requiera, deberá adaptarse un aseo para su uso.

CAPITULO SÉPTIMO

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Art. 7.7.1. Definición.

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

Art. 7.7.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación y la Normativa de Eliminación de Barreras. Se tendrá en cuenta lo observado en el art. 7.1.3 de las presentes Normas.

SECCIÓN PRIMERA – DOTACIÓN DE AGUA

Art. 7.7.3. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.
4. En su desarrollo se estará a lo dispuesto en el CTE y en especial al Requisito de Habitabilidad de Salubridad DB-HS.

Art. 7.7.4. Dotación de agua caliente.

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

Art. 7.7.5. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Art. 7.7.6. Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Art. 7.7.7. Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Art. 7.7.8. Combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Art. 7.7.9. Energías alternativas.

1. Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental, cumpliéndose en todo caso lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y en especial, en el denominado DB-HE “Requisito de Habitabilidad: Ahorro de Energía”, tanto en lo contenido en el DB-HE4 “Contribución Mínima de Agua Caliente Sanitaria” y DB-HE5 “Contribución Fotovoltaica Mínima de Energía Eléctrica”.

Art. 7.7.10. Cuartos de calderas.

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

SECCIÓN SEGUNDA – DOTACIONES DE COMUNICACIÓN

Art. 7.7.11. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Art. 7.7.12. Radio y Televisión.

1. En edificios y conjuntos inmobiliarios en que sea obligatoria la instalación de una infraestructura común de telecomunicaciones (por ejemplo en edificios de tipología F), se tendrá en cuenta lo indicado en el Real Decreto 401/2003 - Reglamento Regulador de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones, incluso lo relativo a la instalación de antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Art. 7.7.13. Telecomunicaciones.

1. Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la Ley 32/2003 de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones

2. Las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública desde el portal hasta cada vivienda.

Art. 7.7.14. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos, debiéndose cumplir así mismo la normativa de eliminación de barreras arquitectónicas.

SECCIÓN TERCERA – SERVICIOS DE EVACUACIÓN

Art. 7.7.15. Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

En este sentido se estará a lo dispuesto en el CTE, y en especial, en el Requisito de Habitabilidad de Salubridad DB-HS.

En cualquier caso, nunca se podrán verter aguas pluviales directamente al dominio público (viales o espacios libres), aunque se trate de una vivienda aislada.

Art. 7.7.16. Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el citado DB-HS y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Art. 7.7.17. Evacuación de humos, gases y olores.

Las instalaciones de evacuación de humos, gases y olores, quedarán definidos y solucionados en base a los criterios y determinaciones del Capítulo de Calidad del Aire Interior DB-HS-3 del Código Técnico de la Edificación.

SECCIÓN CUARTA – INSTALACIONES DE CONFORT

Art. 7.7.18. Instalación de clima artificial.

1. En toda edificación de nueva planta destinada a vivienda plurifamiliar o a contener usos terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las instalaciones que precisen los distintos usos a implantar, previendo la llegada a las mismas de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas, debiendo preverse para soportar el peso normal de la maquinaria de previsible implantación.

2. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

3. En el caso de instalaciones de calefacción central, la Administración Urbanística Municipal podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

4. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

5. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el organismo competente o laboratorio homologado.

6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a diez mil (10.000) frigorías/hora, y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Si el aparato tiene potencia inferior a cinco mil (5.000) frigorías/hora, medie una distancia mínima de tres (3) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada contraria a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

b) Si el aparato tiene potencia igual o superior a (5.000) frigorías/hora e inferior a diez mil (10.000) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de cinco (5) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada contraria a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

7. Si el aparato tiene una potencia igual o superior a diez mil (10.000) frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese. En cualquier caso, las rejillas de salida de aire deben cumplir las condiciones señaladas en el apartado anterior.

8. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.

9. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.

10. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de trescientos (300) centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.

11. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos; en galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.

12. Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachadas cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.

Art. 7.7.19. Aparatos elevadores.

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

2. Los ascensores se instalarán cuando las normas correspondientes lo consideren obligatorio, en especial las ordenanzas municipales de accesibilidad y la normativa autonómica de accesibilidad.

En todo caso, el ascensor será obligatorio para todos los edificios de cuatro o más plantas, y aquellos con tres o más plantas que tengan sótano.

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

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio, debiendo solucionarse el desnivel desde el acceso mediante rampa adaptada a la Normativa de Eliminación de Barreras y el CTE.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera, estando prohibidos los desniveles entre los desembarcos del ascensor en cada planta y las viviendas a las que dé acceso.

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

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

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

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

CAPITULO OCTAVO

CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Art. 7.8.1. Definición y aplicación.

En lo referente a las condiciones de seguridad en los edificios y recintos anexos, se estará a lo dispuesto en el Requisito de Seguridad de Utilización DB-SU, el Requisito de Seguridad Estructural DB-SE y el de Seguridad en caso de incendio DB-SI, del Código Técnico de la Edificación. Se tendrá en cuenta lo observado en el art. 7.1.3 de las presentes Normas.

CAPITULO NOVENO

CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 7.9.1. Definición.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser completadas por Ordenanzas Municipales.

2. Serán aplicables en todo caso las disposiciones contenidas en los Títulos VI y IX de estas Normas relacionadas con las condiciones ambientales.

Art. 7.9.2. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste. Se tendrá en cuenta lo observado en el art. 7.1.3 de las presentes Normas.

Art. 7.9.3. Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que conforme a la calificación urbanística sean autorizadas por las Normas de Protección Ambiental. En todo caso las actividades autorizadas deberán mantener en perfecto estado las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin

necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.

- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.
- e) Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Art. 7.9.4. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art. 7.9.5. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.