

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera

Núm. 103/2024

La Alcaldesa D<sup>a</sup> Carmen Flores Jiménez del Excmo Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera, hace saber:

Que por Acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera, en sesión ordinaria celebrada 26 de octubre de 2023, se ha adoptado el siguiente acuerdo: "Aprobar definitivamente la Innovación modificativa del PGOU, adaptación parcial a la LOUA, mediante modificación puntual de algunas determinaciones relativas a la regulación de los usos pormenorizados en las distintas zonas del suelo urbano y sus categorías y a las condiciones de edificación vinculadas a los mismos, redactada por las arquitectas SCP 2 ARQUITECTAS-ISABEL CASAS-CECILIA MARTINEZ, registrada el 15 de noviembre de 2021."

Asimismo, se ha procedido a anotar accesoriamente y depositar en el Registro Autonómico bajo el núm. 9890, el 14 de diciembre de 2023, y en el Registro Municipal de Aguilar de la Frontera.(Expte. Gex 13653/2020).

Es por lo que se procede en aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases

de Régimen Local, en concordancia con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 6.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, a la publicación del acuerdo de aprobación y del Anexo a las normas urbanísticas comprensivas de las determinaciones relativas al contenido de la Innovación.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente de la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con los artículos 10 (en concordancia con el artículo 8.1) y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el art. 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local.

Anexo: Normas urbanísticas.

Fechado y firmado electrónicamente.

Aguilar de la Frontera 10 de enero de 2024. Firmado electrónicamente por la Alcaldesa, Carmen Flores Jiménez.

**ANEXO : NORMAS URBANÍSTICAS****2. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA**

Se recoge el texto del articulado modificado en este documento de Modificación, quedando, tras la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, con esta nueva redacción.

**TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.****CAPITULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.****Artículo 2.5. Régimen del suelo urbano consolidado por la urbanización que no tenga la condición de solar.**

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización que no tengan completa la urbanización de acuerdo con las condiciones del planeamiento, tienen derecho a completar la urbanización, y el deber de hacerlo a su costa, para que adquieran la condición de solar, y pueden adquirir sucesivamente los siguientes derechos:

## a) Derecho al aprovechamiento urbanístico.

Queda definido por los usos e intensidades fijados en las Normas Subsidiarias y se obtiene tras la conclusión de las obras ordinarias de urbanización que otorguen al terreno la condición de solar. La solicitud de licencia de obras ordinarias de urbanización se deberá realizar en el plazo de ocho años a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias. La obtención de este derecho requiere la acreditación fehaciente del cumplimiento del deber de urbanización conforme a la legislación urbanística.

## b) Derecho a edificar.

Se obtiene al ser otorgada la licencia municipal de obras de edificación. En el caso de terrenos no edificados debe presentarse la solicitud de licencia en el plazo de ocho años a partir de se adquiera la condición de solar o de que el mismo quede vacante.

## c) Derecho a la edificación.

Supone la facultad de incorporar al patrimonio propio la edificación ejecutada y se obtiene tras la conclusión de las obras al amparo de la licencia obtenida, sin que ésta haya caducado, y conforme con la ordenación urbanística.

En aquellos casos en los que la ordenación pormenorizada del Plan determine reajuste de alineaciones que no comporte alteración sustancial de su aprovechamiento, el aprovechamiento de la parte de la parcela afectada por dicho reajuste podrá ser acumulado en el resto de la parcela, siempre que éste se pueda materializar y se cumplan el resto de condiciones particulares de la zona de Ordenanza.

A efectos de aplicación de este artículo, se entiende por alteración no sustancial de su aprovechamiento aquella en la que la diferencia entre el aprovechamiento de la parcela original y la resultante no supere el 10%.

En los casos en los que el reajuste de alineaciones comporte alteración sustancial del aprovechamiento, deberá tramitarse la figura de planeamiento que legalmente corresponda.

**TÍTULO V. NORMAS GENERALES****CAPÍTULO 1. NORMAS DE USO****Artículo 5.6.- Uso de vivienda.**

## 1.- Definición

Es el uso residencial destinado a alojamiento personal o familiar con carácter permanente o temporal.

## 2.- Categorías

1ª.- Vivienda en tipología unifamiliar: Una única vivienda en la parcela, como uso exclusivo o compartido con otro uso compatible, con accesos independientes para cada uso al viario o a espacio interior o exterior común

2ª.- Vivienda en tipología bifamiliar: Dos viviendas en la misma parcela, como uso exclusivo o compartido con otro uso compatible, con accesos independientes para cada uso al viario o a espacio interior o exterior común.

3ª.- Vivienda en tipología colectiva: Más de dos viviendas en la misma parcela, como uso exclusivo o compartido con otros usos compatibles, con accesos para cada uso independientes al viario o a espacio interior o exterior común.

## 3.- Condiciones.

## a) Vivienda exterior es la que cumple alguna de las siguientes condiciones:

- Tiene dos o más piezas habitables con huecos abiertos a fachada al viario o a área libre pública, y el resto de las piezas con huecos abiertos a patios de luces.
- Tiene una pieza habitable de más de dieciocho (18) metros cuadrados de superficie útil con huecos abiertos a fachada al viario o a área libre pública, y el resto de las piezas con huecos abiertos a patios de luces.
- Tiene una pieza habitable contigua a fachada a viario o a área libre pública a lo largo de más de cinco (5) metros con huecos abiertos al mismo, y el resto de las piezas con huecos abiertos a patios de luces.
- Si la vivienda tiene menos de treinta y cuatro (34) metros cuadrados de superficie útil se admite que sólo una de las piezas habitables presente fachada a viario o a área libre pública.

## b) Vivienda interior: Es la que, sin cumplir las condiciones anteriores, cumple alguna de las siguientes:

- Tiene dos o más piezas habitables con huecos abiertos a fachada a patio vividero, o una a éste y otra a viario o a área libre pública, y el resto de las piezas con huecos abiertos a patios de luces.
- Tiene una pieza habitable de más de dieciocho (18) metros cuadrados de superficie útil con huecos abiertos a fachada a patio vividero, y el resto de las piezas con huecos abiertos a patios de luces.
- Tiene una pieza habitable contigua a fachada a patio vividero a lo largo de más de cinco (5) metros con huecos abiertos al mismo, y el resto de las piezas con huecos abiertos a patios de luces.

- Si la vivienda tiene menos de treinta y cuatro (34) metros cuadrados de superficie útil se admite que sólo una de las piezas habitables presente fachada a patio vividero.
- c) Programa de vivienda: La vivienda dispondrá como mínimo de estancia-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de aseo completo (con ducha o bañera, inodoro y lavabo con una superficie mínima de 3m<sup>2</sup>) y tendrá una superficie útil mínima de 34 m<sup>2</sup>. En las viviendas de menor superficie útil podrá unirse la cocina o el dormitorio a la estancia-comedor, pero no ambas a la vez.  
En las viviendas de más de un dormitorio habrá de completarse el programa con un vestíbulo. El cuarto de aseo no podrá comunicar directamente con la estancia-comedor ni la cocina.
- d) Dimensiones de las piezas:
  - La superficie mínima de la estancia-comedor será de 14 metros cuadrados, incrementada en 2 metros cuadrados por cada dormitorio adicional al primero.
  - La superficie mínima del primer dormitorio será de 10 metros cuadrados y la de los restantes, 8 metros cuadrados si son dobles y 6 metros cuadrados si son sencillos.
  - En caso de unirse el dormitorio a la estancia-comedor, la pieza habrá de tener una superficie mínima de 24 metros cuadrados.
  - La superficie mínima de la cocina será de 7 metros cuadrados, que pueden disminuir hasta 5 metros cuadrados si la vivienda cuenta con un lavadero de más de 2 metros cuadrados.
  - En caso de unirse la cocina a la estancia-comedor, la pieza habrá de tener una superficie mínima de 20 metros cuadrados, que podrá reducirse a 19 metros cuadrados, si la vivienda cuenta con lavadero.
- e) Altura libre mínima: Salvo que las ordenanzas de zona establezcan otras condiciones, deberá ser de 2,70 metros al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2,40 metros en el resto. Esta reducción llegaría hasta la altura actualmente existente en el caso de aprovechamiento de actuales desvanes o soberados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.34.3.
- f) Accesos a la vivienda: Cada vivienda comunicará con el viario o espacio libre (público o privado) a través de un vestíbulo, portal o zaguán. En caso de tipología bifamiliar o colectiva, si el acceso es a través de espacio interior común, éste tendrá siempre una dimensión mínima de 1,5 metros, sin perjuicio de lo que dispongan las normativas sectoriales de aplicación.

#### **Artículo 5.7.- Uso alojamiento comunitario**

##### 1.- Definición

Es el uso residencial colectivo, de carácter permanente o temporal, con servicios comunes centralizados y unidad de funcionamiento.

**2.- Categorías**

1ª.- Residencia temporal: Hoteles, hostales y pensiones y otras modalidades de alojamiento, de naturaleza análoga, que permita la normativa sectorial.

2ª.- Residencia permanente o de larga duración: Convento, residencia de estudiantes, etc. Se excluye el uso de asilo, que por sus especiales características, se incluye como uso asistencial.

**3.- Condiciones.**

- a) Iluminación y ventilación de las piezas: todas las piezas habitables de uso comunitario presentarán fachada a viario, área pública o a patio vividero, y el resto, a viario, área pública, patio vividero o patio de luces.
- b) Dimensiones de los dormitorios: la superficie mínima de los dormitorios será la establecida por la normativa sectorial de aplicación y, en su defecto, la fijada en estas Normas Urbanísticas para las viviendas.
- c) Altura libre mínima: deberá ser de 2,70 metros en todas las piezas habitables de uso comunitario y en el 75% del conjunto de la superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2,40 metros en el resto.

**Artículo 5.8.- Uso producción industrial.****1.- Definición**

Es el uso industrial que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o la transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

**2.- Categorías.**

1ª.- Instalaciones compatibles con el medio urbano, aunque no con usos residenciales, caracterizadas por no estar prohibidas en tal medio por ninguna normativa, tener un nivel de emisión sonora no superior al establecido por la normativa sectorial en sectores con uso predominante industrial, no ser peligrosas, nocivas ni insalubres, ni estar sometidas a evaluación de impacto ambiental.

2ª.- Instalaciones incompatibles con el medio urbano, por no tener las características de la categoría 1ª, que necesariamente han de ubicarse en áreas industriales alejadas del núcleo urbano o en suelo no urbanizable apto para su implantación.

**3.- Condiciones.**

- a) Ubicación: En parcela independiente como uso exclusivo.
- b) Vertidos: Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de tratarse previamente en la propia instalación, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso

doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tenga parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. Se prohíben los vertidos industriales contaminantes en los cauces y suelos. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal de vertidos.

- c) Evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión o de actividades diversas: Se realizará a través de la adecuada chimenea, sita en el interior de la edificación, cuya desembocadura sobrepasará 1 metro la altura más alta de edificación, del propio edificio o de cualquier otro, en un radio de 15 metros. Las emisiones que sean susceptibles de producir molestias contarán con los sistemas de depuración y filtro que sean precisas.

#### **Artículo 5.9.- Uso de almacenamiento**

##### 1.- Definición

Es el uso industrial que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda y conservación de bienes y productos, y su distribución para suministro exclusivo a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, sin venta directa al público. Se incluyen en este uso los almacenes de aperos de labranza y de enseres de feriantes (camiones, caravanas, casetas, etc...). No se incluyen en este concepto los almacenes anejos a comercios, talleres y otros usos.

##### 2.- Categorías.

1ª.- Almacenes de superficie útil mayor a 300 metros cuadrados.

2ª.- El resto de los almacenes.

##### 3.- Condiciones.

- a) Ubicación: Los almacenes de categoría 1ª deberán estar ubicados en parcela independiente como uso exclusivo; los de categoría 2ª podrán situarse en las plantas bajas y sótanos de edificios con otros usos compatibles entre sí, cuando las condiciones de calificación urbanísticas lo permitan, y siempre con accesos independientes al viario. Cuando esto ocurra, se hará especial hincapié en el cumplimiento de la normativa de protección contra incendios tanto del propio establecimiento industrial como en relación a la propagación con el resto de usos.
- b) Aislamiento de edificios colindantes. Se prestará atención al aislamiento acústico de los almacenes en relación a las edificaciones colindantes, de acuerdo con las condiciones y niveles establecidos por la normativa sectorial de aplicación en materia de ruidos.
- c) Evacuación de aire caliente o enrarecido: Se cumplirá lo dispuesto en el apartado 2.e) del artículo 5.37 Calidad, higiene y seguridad.

**Artículo 5.10.- Uso taller artesanal.**

## 1.- Definición.

Es el uso industrial que comprende aquellas actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que incluso pueden ser vendidos directamente al público.

## 2.- Categorías.

1ª.- Talleres artesanales de superficie útil mayor a 300 metros cuadrados.

2ª.- El resto de los talleres artesanales.

## 3.- Condiciones.

- a) Ubicación: Los talleres artesanales de categoría 1ª deberán estar ubicados en parcela independiente como uso exclusivo; los de categoría 2ª podrán situarse en las plantas bajas y sótanos de edificios con otros usos compatibles entre sí, cuando las condiciones de calificación urbanísticas lo permitan, y siempre con accesos independientes al viario. Cuando esto ocurra, se hará especial hincapié en el cumplimiento de la normativa de protección contra incendios tanto del propio establecimiento industrial como en relación a la propagación con el resto de usos.
- b) Aislamiento de edificios colindantes: Los talleres artesanales, en especial los de categoría 1ª deberán cumplir las condiciones de aislamiento y niveles establecidos por la normativa sectorial de aplicación en materia de ruidos.
- c) Evacuación de aire caliente o enrarecido: Se cumplirá lo dispuesto en el apartado 2.e) del artículo 5.37. Calidad, higiene y seguridad.
- d) Evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión o de actividades diversas: Se realizará a través de la adecuada chimenea, sita en el interior de la edificación, cuya desembocadura sobrepasará 1 metro la altura más alta de edificación, del propio edificio o de cualquier otro, en un radio de 15 metros. Las emisiones que sean susceptibles de producir molestias contarán con los sistemas de depuración y filtro que sean precisas.

**Artículo 5.11.- Uso taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico.**

## 1.- Definición.

Es el uso industrial que comprende actividades de reparación, tratamiento y mantenimiento de objetos de consumo doméstico. Puede incluir la venta directa al público. Se incluyen en este uso las lavanderías, los talleres de reparación de calzado y demás usos análogos.

## 2.- Categorías.

1ª.- Talleres de superficie útil mayor a 300 metros cuadrados.

2ª.- El resto de los talleres.

3.- Condiciones.

- a) Ubicación: Los talleres de categoría 1ª deberán estar ubicados en parcela independiente como uso exclusivo; los de categoría 2ª podrán situarse en las plantas bajas y sótanos de edificios con otros usos compatibles entre sí, cuando las condiciones de calificación urbanísticas lo permitan, y siempre con accesos independientes al viario. Cuando esto ocurra, se hará especial hincapié en el cumplimiento de la normativa de protección contra incendios tanto del propio establecimiento industrial como en relación a la propagación con el resto de usos.
- b) Evacuación de aire caliente o enrarecido: Se cumplirá lo dispuesto en el apartado 2.e) del artículo 5.37. Calidad, higiene y seguridad.

#### **Artículo 5.12.- Uso taller de mantenimiento de vehículos**

1.- Definición.

Es el uso industrial que comprende las actividades de reparación y mantenimiento de vehículos de transporte, automóviles de turismo, motocicletas, bicicletas y otros vehículos menores.

2.- Categorías.

1ª.- Talleres de mantenimiento de vehículos de superficie útil mayor a 300 metros cuadrados.

2ª.- Talleres de mantenimiento de vehículos de superficie útil menor o igual a 300 metros cuadrados.

3.- Condiciones

- a) Vehículos objeto de mantenimiento: No se podrán dedicar a vehículos de transporte de mercancías o pasajeros de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg., salvo que se ubiquen en suelo calificado como industrial.
- b) Ubicación: Toda la actividad se realizará en dependencias interiores de la edificación cerradas al exterior. Los talleres de categoría 1ª deberán estar ubicados en parcela independiente como uso exclusivo; los de categoría 2ª podrán situarse en las plantas bajas de edificios con otros usos compatibles entre sí, cuando las condiciones de calificación urbanísticas lo permitan. Cuando esto ocurra, se hará especial hincapié en el cumplimiento de la normativa de protección contra incendios tanto del propio establecimiento industrial como en relación a la propagación con el resto de usos.
- c) Aislamiento de edificios colindantes: Los talleres deberán cumplir las condiciones de aislamiento y niveles establecidos por la normativa sectorial de aplicación en materia de ruidos

- d) Evacuación de aire caliente o enrarecido: Se cumplirá lo dispuesto en el apartado 2.e) del artículo 5.37. Calidad, higiene y seguridad.

**Artículo 5.13.- Uso comercio.**

## 1.- Definición.

Es el uso terciario que se desarrolla en locales de pública concurrencia y se destina a la compraventa o permuta de mercancías al por menor o a la prestación de servicios personales a particulares. No incluye actividades recreativas ni de hostelería ni mercado de abastos, que se consideran usos específicos.

## 2.- Categorías.

1ª.- Comercio en edificio exclusivo sobre parcela de más de 300 metros cuadrados de superficie, sin alcanzar una superficie de venta superior a 2.500 metros cuadrados.

2ª.- Comercio en edificio exclusivo sobre parcela de hasta 300 metros cuadrados de superficie.

3ª.- Local comercial alimentario, definido como el que se ubica en planta baja, con tolerancia de usos funcionalmente complementarios en planta de sótano, y dedica más de un tercio de su superficie útil a mercancías alimentarias.

4ª.- Local comercial no alimentario, definido como el que se ubica en planta baja, con tolerancia de usos funcionalmente complementarios en planta de sótano, y dedica menos de un tercio de su superficie útil a mercancías alimentarias.

5ª.- Local de servicios personales, tales como peluquerías, centros de estética y similares.

6ª.- Quioscos o similares ubicados en suelo de dominio público.

7ª.- Gran superficie comercial, definida como todo establecimiento o centro comercial dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a 2.500 metros cuadrados, según lo establecido en la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

## 3.- Condiciones.

- a) Superficie mínima de ventas: Salvo en los quioscos, la superficie mínima destinada al público en cualquier dependencia destinada a la venta será de 4 metros cuadrados.
- b) Comunicación con viviendas: solamente los comercios de categorías 3ª, 4ª y 5ª, en caso de que sean de carácter familiar, podrán comunicar con la vivienda que comparta con ellos la parcela, cumpliendo las condiciones de aislamiento a los efectos de la normativa de protección contra incendios.
- c) Accesos: los comercios de categorías 1ª y 2ª, en todos los casos, y los de categorías 3ª y 4ª, cuando superen los 50 metros cuadrados de superficie útil, habrán de contar con acceso propio e independiente desde el viario; los de

categoría 3ª y 4ª, con superficie de hasta 50 metros cuadrados, y los de categoría 5ª, podrán tener acceso a través de portales, zaguanes u otras dependencias de comunicación interior del edificio.

- d) Altura libre mínima: deberá de ser de 2,70 metros, permitiéndose su reducción hasta 2,50 metros en las dependencias secundarias.
- e) Aseos: sin perjuicio de lo que pudiese establecer la normativa específica, todos los locales cuya superficie útil supere los 50 metros cuadrados dispondrán de aseos, separados por vestíbulo de acceso del resto de las dependencias del comercio, en las siguientes proporciones y según su superficie útil total:
  - Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo.
  - De 100 a 300 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo para cada sexo.
  - Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo para cada sexo.
- f) Evacuación de aire caliente o enrarecido: se cumplirá lo dispuesto en el apartado 3 c) del artículo 5.9.
- g) Los comercios de categoría 7ª se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de comercio Interior de Andalucía.

#### **Artículo 5.15.- Uso actividades recreativas y de hostelería.**

##### 1.- Definición.

Es el uso terciario a desarrollar en locales de pública concurrencia destinados al entretenimiento, recreo y diversión, a la vida de relación y a la dispensación de comidas y bebidas para el consumo en el local. Se incluyen en este uso las actividades destinadas a la cocina y venta para consumo inmediato de productos alimenticios.

##### 2.- Categorías.

1ª.- Salas de espectáculos y asimilados: teatros, cines, salas de bingo, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, discotecas, tablaos y otros locales que incluyan actuaciones artísticas en directo.

2ª.- Actividades recreativas y de hostelería dotadas de equipos de reproducción sonora no incluidas en categoría 1ª. A efectos de su aplicación, no se considera que la televisión sea un equipo de reproducción sonora.

3ª.- Actividades recreativas y de hostelería no incluidas en las anteriores categorías.

##### 3.- Condiciones.

- a) Ubicación: las actividades de categoría 1ª no podrán implantarse en edificios con viviendas o con alojamientos comunitarios de categoría 1ª. La 1ª y la 2ª deberán desarrollarse totalmente en locales cerrados; las actividades de categoría 3ª podrán desarrollarse parcialmente sobre espacios abiertos de la

parcela e incluso sobre el viario y espacios de dominio público, en las condiciones que establezca el Ayuntamiento y siempre a través de instalaciones secundarias no permanentes; las actividades de categoría 3ª también podrán implantarse en quioscos sobre espacios de dominio público, en las condiciones que determine la calificación urbanística.

- b) Accesos: Todas las actividades recreativas y de hostelería tendrán acceso propio e independiente desde el viario; excepcionalmente, cuando las condiciones de composición de fachada lo hiciesen conveniente, las actividades de categoría 3ª podrán tener su acceso desde el portal o zaguán común del edificio. Las actividades de categoría 1ª y 2ª comunicarán con el viario a través de vestíbulos de aislamiento que garanticen un nivel de emisión de ruido al exterior por debajo del límite establecido al abrir las puertas de acceso.
- c) Superficie mínima: la superficie útil de estancia de público en actividades de categoría 1ª y 2ª deberá superar los 100 metros cuadrados; en las de categoría 3ª, el local cerrado deberá superar los 50 metros cuadrados.
- d) Altura: La altura libre mínima deberá ser de 2,70 metros, permitiéndose su reducción hasta 2,50 metros en dependencias secundarias tales como aseos, guardarropas, despensas, etc. En los edificios cuya altura deba ser singular por su destino (teatros, cines, etc.) se podrá alterar la altura de planta limitada por las condiciones de la calificación urbanística distribuyendo convenientemente los espacios, sin sobrepasar el volumen capaz de la edificación de la parcela que se obtendría por aplicación de los parámetros de situación de la edificación, ocupación de la parcela y altura máxima métrica total.
- e) Aseos: sin perjuicio de lo que pudiese establecer la normativa específica, todos los locales destinados a actividades recreativas y de hostelería, excepto los quioscos si existen a menos de 100 metros de distancia módulos de aseo públicos, dispondrán de aseos, separados por vestíbulo de acceso del resto de las dependencias, en las siguientes proporciones y según su superficie útil total:
  - Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo.
  - De 100 a 300 metros cuadrados un inodoro y un lavabo para cada sexo.
  - Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo para cada sexo.

#### **Artículo 5.16.- Uso garaje y aparcamiento.**

##### 1. Definición.

Es el uso terciario destinado al estacionamiento y guarda de automóviles de turismo, motocicletas, bicicletas y otros vehículos menores.

##### 2. Categorías.

1ª. Garaje: cuando el espacio destinado a este uso se encuentra totalmente en el interior de una parcela y dentro de edificación.

2ª. Garaje exterior: cuando el espacio destinado a este uso se encuentra totalmente en el interior de una parcela en zonas libres de edificación contiguas al viario.

3ª. Aparcamiento: cuando el espacio destinado a este uso se encuentra total o parcialmente bajo rasante de áreas libres o viario.

4ª. Aparcamiento exterior: cuando el espacio destinado a este uso se encuentra en el viario.

### 3. Condiciones.

- a) Ubicación: Los de categoría 1ª, 2ª y 3ª podrán tener acceso lateral desde tramos de calle con anchura superior a 5 metros (siendo la anchura de la calzada para el tránsito de vehículos igual o superior a 3m) y siempre podrán tener acceso frontal sea cual sea la anchura de la calle; los de categoría 4ª no podrán disponerse en viario con anchura de calzada para el tránsito de vehículos inferior a 3 metros si se trata de vías de un solo sentido, o inferior a 6 metros si se trata de vías de doble sentido.
- b) Acceso de vehículos: Cuando el número de plazas sea mayor de dos se dispondrá un espacio de acceso de 3 metros de ancho y 4 metros de fondo, como mínimo, con pendiente inferior al 5% en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar su trazado; en consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los 4 metros del espacio de acceso, y como generatrices rectas que se apoyen en ambas directrices y sean perpendiculares a la segunda. En el caso de que haya que salvar desniveles, las rampas tendrán una anchura mínima de 3 metros y su pendiente no excederá del 20% en tramos rectos y del 16% en tramos curvos. A partir de 50 plazas se dispondrán accesos y rampas separadas de entrada y salida o bien, si esto no fuese posible, existirá un único acceso y rampa de 5 metros de anchura mínima para ambos sentidos. Queda expresamente prohibido, en todo caso, el acceso directo e individualizado desde el viario a cada plaza que se disponga en una misma parcela.
- c) Acceso de peatones: los garajes y aparcamientos de uso público contarán con acceso separado de peatones desde el viario.
- d) Circulación interior: los espacios de circulación interior en un solo sentido tendrán una anchura mínima de 3 metros que se elevará hasta 4,50 metros en el caso de servir de acceso a las plazas de vehículos o de circulación en ambos sentidos.
- e) Plazas de vehículos: tendrán todas un acceso fácil para los vehículos y las siguientes dimensiones mínimas entre caras externas de elementos constructivos:
  - Vehículos de dos ruedas: 2,50 x 1,50 metros.
  - Automóviles grandes: 5,00 x 2,50 metros.

- Automóviles ligeros: 4,50 x 2,20 metros.

Al menos el 15% de todas las plazas deberá destinarse a automóviles grandes.

- f) Superficie mínima: la superficie útil de un garaje o de aparcamiento, incluyendo accesos, rampas, espacios de circulación e instalaciones, no podrá ser inferior al resultado de multiplicar por 25 metros cuadrados el número de plazas de que disponga, excepto en viviendas unifamiliares, en el que no será inferior a 15 metros cuadrados por plaza.
- g) Altura libre mínima: la altura libre habrá de superar en cualquier punto de su superficie útil los 2,25 metros.
- h) Ventilación: Los de categoría 1ª y 3ª contarán con sistema de ventilación que impida la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas, si éstas están en fachadas opuestas permitiendo corrientes de aire en el interior, será como mínimo de un 5% de la superficie útil del local; si las aberturas están en otra posición, su superficie será como mínimo de un 8% de la superficie útil del local. Cuando la ventilación sea forzada por medios mecánicos deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15m<sup>3</sup>/hora por metro cuadrado de superficie útil.

#### Artículo 5.18. Uso cultural.

##### 1. Definición.

Es aquel uso dotacional cuyo objetivo es el enriquecimiento cultural de las personas, la conservación, recreación o transmisión del conocimiento y la estética y el fomento de las relaciones sociales, todo ello sin fines directamente comerciales.

##### 2. Categorías.

- 1ª. Bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de reunión, centros parroquiales, salas de usos múltiples, etc.
- 2ª. Exposiciones temporales al aire libre, ferias del libro, ferias de artesanía y similares en instalaciones al aire libre no fijas.

##### 3. Condiciones.

- a) Ubicación: las actividades de categoría 1ª se ubicarán en edificio exclusivo o en la planta baja de edificios con otros usos; las actividades de categoría 2ª podrán implantarse sobre el viario y espacios de dominio público en las condiciones que determine la calificación urbanística y establezca, en su caso, el Ayuntamiento.
- b) Accesos: las actividades de categorías 1ª tendrán acceso propio e independiente desde el viario; excepcionalmente, cuando las condiciones de composición de fachada lo hiciesen conveniente, podrán tener su acceso desde el portal o zaguán común del edificio.

- c) Altura: se cumplirá lo dispuesto en el apartado 3 d) del artículo 5.15.
- d) Aseos: sin perjuicio de lo que pudiese establecer la normativa específica, se dispondrán de aseos, separados por vestíbulo de acceso del resto de las dependencias, en las siguientes proporciones y según su superficie útil total:
  - Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo.
  - De 100 a 300 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo para cada sexo.
  - Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo para cada sexo.

**Artículo 5.19. Uso deportivo.**

## 1. Definición.

Es aquel uso dotacional cuyo objetivo es la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

## 2. Categorías.

- 1ª. Polideportivo.
- 2ª. Gimnasios y similares.
- 3ª. Instalaciones deportivas vinculadas a otros usos, como son las instalaciones deportivas de los centros educativos.

## 3. Condiciones.

- a) Ubicación: los usos deportivos de categoría 1ª se ubicarán obligatoriamente sobre parcela calificada para tal uso.
- b) Altura: se cumplirá lo dispuesto en el apartado 3 d) del artículo 5.15.
- c) Vestuarios: sin perjuicio de lo que pudiese establecer la normativa específica, los usos deportivos de categorías 1ª y 2ª dispondrán siempre de vestuarios dotados de la adecuada ventilación. Los de categoría 2ª destinarán a vestuario como mínimo 1 metro cuadrado de superficie útil por cada 12 metros cuadrados de superficie útil de sala de ejercicios físicos.
- d) Aseos: En los usos deportivos de categoría 1ª se separarán los aseos de usuarios deportistas y espectadores. Los de categoría 2ª contarán con la siguiente dotación mínima de aseo:
  - Un inodoro, dos urinarios, dos lavabos y cinco duchas por cada 200 metros cuadrados de superficie útil de sala de ejercicios físicos, para deportistas masculinos.
  - Dos inodoros, tres lavabos y cinco duchas por cada 200 metros cuadrados de superficie útil de sala de ejercicios físicos, para deportistas femeninos.

**Artículo 5.20. Usos asistencial y sanitario.**

## 1. Definición.

Son aquellos usos dotacionales cuyo objetivo es la prestación de asistencia especializada a las personas, con carácter de servicio social o médico. Se excluyen los servicios que se prestan en consultas profesionales.

## 2. Categorías.

- 1ª Establecimientos de carácter sanitario con hospitalización de enfermos.
- 2ª Clínicas de urgencia, dispensarios o consultorios, sin hospitalización de enfermos.
- 3ª Asilos y centros asistenciales de ancianos y discapacitados.
- 4ª Tanatorios.

## 3. Condiciones.

- a) Ubicación: los usos de categoría 1ª y 4ª se implantarán siempre como uso exclusivo.
- b) Sin perjuicio de la normativa específica que le sea de aplicación, los usos asistenciales y sanitarios de categorías 1ª, 2ª y 3ª cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas y altura libre mínima del uso de alojamiento comunitario recogidas en el apartado 3a) y 3c) del artículo 5.7.
- c) Los usos asistenciales y sanitarios de categoría 4ª se ajustarán, en su caso, a la normativa específica que los regule.

**Artículo 5.24. Uso seguridad ciudadana.**

## 1. Definición.

Es aquel uso de servicio público cuyo objetivo principal es la salvaguarda de las personas y los bienes, comprendiendo tanto los servicios de policía como los de protección civil, contra incendios y similares.

## 2. Condiciones.

- a) Ubicación: deberán situarse en parcela independiente como uso exclusivo, salvo los de policía y protección civil que podrán estar en edificio de uso administrativo.
- b) Otras condiciones: Este uso cumplirá las condiciones de otros usos que por las actividades desarrolladas en él, fuesen de aplicación, como por ejemplo oficinas, garajes, talleres de mantenimiento de vehículos, uso deportivo o cualquier otro.

**CAPÍTULO 2. NORMAS DE EDIFICACIÓN****Artículo 5.32. Tipología edificatoria. Situación de la edificación.**

## 1. Definiciones.

- a) Tipo edificatorio: se define por el conjunto de relaciones que se establecen entre la edificación, la parcela que la contiene y el viario.
- b) Alineación oficial, exterior o de vial: es la línea que separa el viario y las áreas libres de las parcelas. Queda definida en los planos de ordenación correspondientes.
- c) Alineación interior: es la línea marcada en el plano de ordenación correspondiente, situada en el interior de una parcela, que establece la ubicación obligatoria de la línea de edificación.
- d) Línea de edificación: es la intersección del plano de fachada con el terreno.
- e) Separación a linderos: es la distancia horizontal entre el plano de fachada o el plano externo de un cuerpo saliente de fachada, si existiese, y el lindero correspondiente. La separación a la alineación exterior se denomina retranqueo.
- f) Rasante: es la línea que define el perfil longitudinal del viario, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales existentes y en ausencia de otra definición se considerará como tal el perfil actual.
- g) Cuerpos salientes: son los cuerpos de edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada.
- h) Elementos salientes: son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen del plano de fachada.

## 2. Tipos edificatorios.

Se establecen los siguientes tipos edificatorios:

- a) Edificación marginal cerrada: corresponde a la disposición de la edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo del viario. Según mantengan o retranqueen la línea de edificación respecto a linderos frontales pueden ser de los siguientes subtipos:
  - a1) Edificación marginal cerrada en alineación de vial.
  - a2) Edificación marginal cerrada con alineación interior.
- b) Edificación abierta: corresponde a la disposición de la edificación sin frente continuo respecto del viario.
- c) Edificación aislada: corresponde a la disposición de la edificación separada de todos los linderos de la parcela.

- d) Edificación pareada: corresponde a la disposición de dos edificaciones en dos parcelas colindantes separada cada una de ellas de todos los linderos de la parcela, excepto al lindero interior común, por el que colindarán en toda la extensión de los paramentos que sobre él se sitúen.
  - d) Edificación singular.
3. Condiciones especiales de la edificación marginal cerrada.
- a) Se prohíben las construcciones de tipo nave, salvo en suelos calificados de industriales o de usos múltiples.
  - b) Cada edificio se ajustará a los límites de su parcela. No existirá comunicación ni servidumbre alguna entre parcelas colindantes, salvo que la misma se establezca mediante Estudio de Detalle que establezca la ordenación interior conjunta de la edificación de las parcelas, sin afección a las alineaciones exteriores establecidas.
  - c) Con carácter obligatorio la edificación ocupará, como mínimo, una doble crujía paralela al frente de parcela. En el caso de parcelas existentes en el momento de la aprobación de las Normas Subsidiarias cuyo fondo de parcela sea inferior a 10 metros, se autoriza una sola crujía.
  - d) No se autorizan nuevos retranqueos salvo en los casos indicados en las presentes ordenanzas y en las parcelas con alineación interior, expresamente determinadas en los planos, que corresponden a actuaciones existentes antes de la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.
  - e) En los linderos laterales y traseros contiguos a áreas libres de uso público se tratará el paramento exterior como fachada pudiendo abrir huecos de luces y vistas de las distintas estancias del edificio; los paramentos de patios contiguos a esos linderos se tratarán como fachada, componiendo adecuadamente los huecos y demás elementos.
4. Condiciones especiales de la edificación abierta.
- a) En aquellas parcelas en que no se acometa la edificación con un proyecto único será necesaria la previa ordenación de volúmenes y el establecimiento de alineaciones interiores mediante Estudio de Detalle.
  - b) Se admite la edificación en tipología marginal cerrada estableciendo previamente la ordenación de volúmenes y las alineaciones mediante Estudio de Detalle.
  - c) Cuando la parcela tenga linderos laterales contiguos a parcelas de tipología marginal cerrada que presenten o puedan presentar una medianera vista, la edificación se situará sobre la alineación de vial y sobre tales linderos laterales, en una longitud mínima, sobre cada uno de ellos, de 6 metros.

- d) No es obligatoria la separación a la alineación de vial, considerándose preferente la ubicación de la edificación sin retranqueo.
  - e) La separación a los demás linderos siempre será mayor que la mitad de la altura del edificio, con un valor mínimo de 5 metros.
  - f) La separación entre edificios de una misma parcela siempre será no menor a la semisuma de alturas de los edificios, con un mínimo de 4 metros.
  - g) Se admiten las plantas bajas porticadas.
  - h) Las zonas libres de edificación en el interior de la parcela estarán ajardinadas en una proporción no inferior a 15 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de otros usos.
5. Condiciones especiales de la edificación aislada.
- a) En aquellas parcelas en que no se acometa la edificación con un proyecto único será necesaria la previa ordenación de volúmenes y el establecimiento de alineaciones interiores mediante Estudio de Detalle.
  - b) Salvo que las condiciones de zona establezcan otra determinación, la separación a todos los linderos será mayor que la mitad de la altura del edificio, con un valor mínimo de 3 metros.
  - c) La separación entre edificios de una misma parcela siempre será mayor que tres cuartas partes de la semisuma de alturas de los edificios, con un mínimo de 3 metros.
  - d) Se admiten las plantas bajas porticadas.
6. Condiciones especiales de la edificación pareada.
- a) Ambos edificios necesariamente serán objeto de proyecto conjunto y unitario, solicitud de licencia única y ejecución de obras simultánea.
  - b) La separación a todos los linderos, excepto el común, siempre será mayor que la mitad de la altura del edificio, con un valor mínimo de 3 metros.
  - c) La separación entre edificios de una misma parcela siempre será mayor que tres cuartas partes de la semisuma de alturas de los edificios, con un mínimo de 3 metros.
  - d) Se admiten las plantas bajas porticadas.

**Artículo 5.37. Calidad, higiene y seguridad.**

## 1. Definiciones.

- a) Pieza habitable: se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran permanencia prolongada de personas.
- b) Local: es el conjunto de piezas contiguas, y comunicadas entre sí, dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

## 2. Condiciones de calidad.

- a) Aislamiento: Las edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y acústico establecidas por la normativa vigente.
- b) Impermeabilidad: Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. Las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás lugares que puedan ser origen de filtraciones estarán debidamente impermeabilizados y aislados.
- c) Instalaciones obligatorias: Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable (previéndose la instalación de agua caliente para los locales destinados al aseo de personas y a la limpieza doméstica), de saneamiento, de energía eléctrica, de telefonía y de radio y televisión.
- d) Evacuación de humos: En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios, balcones o ventanas, aunque dicha salida tuviera carácter de provisional. Los proyectos de obras de reforma y de nueva edificación que afecten a locales susceptibles de ser destinados a actividades recreativas y de hostelería, incluirán conductos de evacuación de humos desde esos locales hasta la cubierta del edificio; tales conductos serán independientes de los correspondientes a otros usos del edificio. En los edificios existentes cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o sótano a través de conductos situados en los patios del edificio, sin alterar sus condiciones estéticas, quedando prohibidos en fachadas exteriores.
- e) Evacuación de aire caliente o enrarecido: ya sea procedente del acondicionamiento de un local o de cámaras frigoríficas, se situará de forma que esté alejado 3 metros de cualquier ventana, tanto vertical como horizontalmente. Si el punto de evacuación se sitúa en fachada, estará al menos a 2,50 metros sobre la acera y con sistema que impulse el aire hacia arriba a 45º con el plano de fachada. Todo aparato que produzca condensación tendrá necesariamente recogida y conducción del agua hasta la red de saneamiento del edificio, impidiendo goteo al exterior. En ningún caso los mecanismos.

sobresaldrán del paramento exterior de fachada ni se constituirán en elemento discordante de su composición.

- f) Climatización: Sólo se permitirá la instalación de equipos de climatización o las salidas de aire caliente en fachadas exteriores o de patios cuando:
- se aisle el hueco de instalación del aparato del resto del cerramiento.
  - si se abre a viario o área libre, esté a una altura no menor a 2,70 metros sobre la rasante exterior, en su vertical, y no produzca goteos u otras molestias.
  - si el aparato tiene una potencia inferior a 3.300 frigorías/hora, medie una distancia mínima de 3 metros al plano de fachada a que dé frente y de 2 metros a otros huecos en cualquier dirección.
  - si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora, medie una distancia mínima de 5 metros al plano de fachada a que dé frente y de 3 metros a otros huecos en cualquier dirección.
  - la potencia del aparato no supere las 10.000 frigorías/hora.
  - se cumpla lo dispuesto en las condiciones estéticas (artículo 5.38.).
- g) Climatización, ventilación e iluminación: La previsión de instalación de climatización no se traducirá en la inexistencia de ventanas o en el incumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación naturales establecidas, sino que, en su conjunto, los sistemas serán complementarios y alternativos.

### 3. Condiciones de higiene.

- a) Toda pieza habitable tendrá huecos de iluminación y ventilación a viario, área libre, patio de luces, patio abierto a fachada o espacio libre interior de la parcela contiguo al viario. Se exceptúan las piezas que por su uso específico deban o puedan carecer de huecos y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación o climatización.
- b) Los huecos de ventilación e iluminación de cada pieza habitable deberán tener una superficie practicable no inferior a 1/20 de la superficie útil de la pieza, siendo la suma de las superficies practicables de un local no menor de 1/10 de su superficie útil total.
- c) Las piezas no habitables donde puedan acceder las personas deberán contar con ventilación forzada natural o por medios mecánicos si no presentan huecos a patio de ventilación o a alguno de los espacios exteriores señalados en el apartado anterior.
- d) Las cocinas, así como cualquier pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes de ventilación forzada para su eliminación.

- e) Las piezas habitables que se destinen a dormitorio dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento total frente a la luz exterior mediante sistemas fijos de carpintería.
  - f) Las escaleras de uso común de un edificio se dotarán de iluminación y ventilación, con un hueco por planta sobre rasante o con lucernario o huecos practicables, en el remate de escalera; en este caso, la escalera se dispondrá en torno a un hueco de anchura no menor a 0,80 metros.
4. Condiciones de seguridad.
- a) Accesos a las edificaciones: A las edificaciones deberá accederse desde el viario, directamente o a través de espacio libre interior a la parcela que deberá ser colindante con el viario, siendo en este caso la distancia a recorrer desde el viario hasta la puerta del edificio no mayor de 50 metros. En todo caso los servicios de ambulancia contarán con acceso hasta la puerta del edificio, salvo que esto lo imposibiliten las condiciones del viario a que dé frente la parcela.
  - b) Puerta de acceso al edificio: en edificios de vivienda plurifamiliar bastará con una anchura de 1,20m y una altura de 2,10. y en edificios de vivienda unifamiliar bastará con una anchura de 0,95m y una altura de 2,10 m.
  - c) Huecos practicables: Todas las viviendas y todos los locales donde permanezcan personas, en cada planta, contarán con un hueco practicable (sin rejas fijas) a viario, espacio libre interior de la parcela contigua al viario o a patio vividero. Se exceptúan los locales con usos que deban desarrollarse en locales cerrados, que contarán con un plan específico de evacuación en caso de incendio.
  - d) Portales y zaguanes: Tendrán una anchura mínima de 1,50 metros para edificios de hasta 6 viviendas, de 2,00 metros para edificios de hasta 20 viviendas y de 2,50 metros para edificios de más de 20 viviendas.
  - e) Circulación interior: Los pasillos y distribuidores de zonas comunes tendrán una anchura mínima de 1,20 metros, permitiendo su forma el transporte de una persona en camilla.
  - f) Escaleras: Las escaleras de uso común de un edificio tendrán una anchura mínima de un (1) metro; las escaleras interiores a una vivienda o local tendrán una anchura mínima de 0,80 metros, salvo que sólo den acceso a una pieza habitable, caso en que podrán reducirse hasta 0,60 metros
  - g) Prevención de caídas: los huecos (ventanas, cierros, miradores,...) y desniveles de altura superior a 0,50 metros (balcones, terrazas, pasos volados,...) estarán protegidos con antepechos o barandillas de altura superior a 0,95 metros. La

altura de los antepechos o barandillas de escalera no será inferior a 0,90 metros en ninguna vertical sobre el escalón. La distancia entre los elementos verticales de una barandilla no será mayor a 0,12 metros.

#### Artículo 5.38. Estética.

##### 1. Definiciones.

- a) Cuerpos salientes: Son los cuerpos de edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada de la edificación.
- b) Elementos salientes: Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen del plano de fachada.

##### 2. Condiciones.

- a) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
  - Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios 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, congruente con la calidad y uso del edificio.
  - En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.
  - En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
- b) Obras de reforma y ampliación:
  - 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
- c) Obras de sustitución y de nueva planta:

- 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 en las construcciones de las fincas colindantes y, en la 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, así como la normativa específica de zona.
  - La administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- d) Fachadas:
- d1) Tratamiento de las plantas bajas:
- En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
  - Salvo que las normativas de zona establezcan otras determinaciones, la alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 centímetros, por ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor a 75 centímetros no será permitido saliente alguno.
- d2) Materiales:
- 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.
  - Se prohíben los revestimientos de piedra artificial, de terrazo, de piedras naturales pulimentadas, de plaquetas, de azulejos o cualquier tipo de cerámica vitrificada o gres, y de piezas brillantes. Se podrán utilizar elementos de azulejería para el piso y el borde de balcones.
  - Se prohíben los acabados con enfoscados de cemento visto sin pintar, los bloques de hormigón o cemento y los ladrillos taco o sin cara vista.
  - Si las condiciones de zona lo permiten se podrá utilizar fábrica de ladrillo visto, que cumplirá las siguientes condiciones:
    - \* El ladrillo ha de ser recocho, quedando prohibidos los santos y vitrificados, escafilados, pintones, pardos y porteros. No tendrán hendiduras, grietas ni oquedades.

- \* Su coloración será roja, rojiza u ocre claro. Se prohíben los ladrillos de color negro. Se prohíbe también la composición exterior pintoresquista con ladrillo de tejar basto, incluso si sólo afectara a bajos comerciales.
- \* El llagueado será preferentemente a hueso, quedando el mortero oculto. En caso contrario su espesor visible no será superior a 5 milímetros

d3) Modificaciones de fachadas:

- En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente por medio de un proyecto que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su adecuada relación con los colindantes.
- Si la calificación urbanística lo permite, 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 podrá la administración urbanística municipal hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.
- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
- En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos y al mismo tiempo.

e) Instalaciones en fachadas:

- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 30 centímetros del plano de fachada, ni situar su salida a menos de 2,70 metros sobre el nivel de acera o patio.
- Los aparatos correspondientes a las anteriores instalaciones, u otros exteriores tales como las antenas, que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición en que no perjudiquen la estética de la fachada exterior.
- Las instalaciones deberán cumplir todas las condiciones específicas establecidas en otros artículos para cada una de ellas.
- Queda expresamente prohibida la instalación de acondicionamiento de aire o refrigeración y de antenas u otros artefactos exteriores en las fachadas de los edificios que cuenten con cualquier nivel de protección, salvo que incorporados a los huecos de ventanas, balcones o cierros queden ocultos por elementos tradicionales de corte de visión o producción de sombras (celosías, etc.).

- f) Cuerpos salientes:
- Salvo que las condiciones de zona lo admitieran, se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
  - El vuelo máximo se limita a 40 centímetros en calles de anchura igual o superior a 5 metros y a 20 centímetros en calles de menos de 5 metros, midiendo en proyección horizontal a partir del plano de fachada exterior. Si la finca tuviera más de una fachada se aplicará para cada una de ellas, en lo referente a vuelos, las anteriores condiciones. La anchura de la calle, en los casos en que no sea uniforme, se considerará, a efectos de determinar los vuelos, como la media aritmética correspondiente a la longitud de la fachada del edificio.
  - En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse un mínimo de 60 centímetros de la medianería, si son cerrados, y de 40 centímetros, si son abiertos. La cara inferior del vuelo no podrá quedar a una altura inferior a 3,00 metros sobre el nivel de la acera.
  - Los vuelos a patios se regulan por las mismas condiciones que en el viario. El vuelo se limita a 40 centímetros en patios de anchura igual o superior a 5 metros y a 20 centímetros en los de menor dimensión. La distancia del vuelo a los ángulos del patio será siempre mayor a 40 centímetros, mantenido una distancia entre los vuelos mayor de 1 metro.
- g) Elementos salientes: Los elementos salientes tales como zócalos, impostas, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
- Se admiten en todas las situaciones los zócalos, impostas y molduras, que podrán sobresalir un máximo de 6 centímetros respecto al paramento de fachada.
  - Salvo que las condiciones de zona establezcan otras disposiciones, se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 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 60 centímetros.
  - En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de 60 centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de los que establezcan las ordenanzas de zona.
- h) Medianerías:
- Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean similares a los de fachadas.
  - Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

- La pintura de acabados en las medianeras vistas deberá ser en cualquier caso de tonos claros y suaves, debiéndose incluir en el proyecto de edificación a efectos de definición y valoración. Se prohíben las terminaciones de asfalto y otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.
- i) Cubiertas:
  - Se prohíben las cubiertas de teja plana de pizarra o material similar oscuro, así como las de planchas de fibrocemento.
  - Se prohíben los acabados con tela asfáltica, metalizada o no, al exterior.
  - Las aguas pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo se recomienda alojarlos en cajas abiertas en el paramento de fachada y, en planta baja, embutidas dentro del paramento de fachada. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.
  - El arranque del forjado inclinado de cubierta se realizará desde el último forjado.
- j) Cerramientos:
  - Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
  - En las parcelas de zonas de edificación abierta o aislada, se resolverán así:
    - \* Con elementos ciegos de 50 centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2,50 metros.
    - \* Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros, ni rebasen una altura de 2 metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Ayuntamiento.
  - En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales
- k) Jardines y arbolado:
  - 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 accesos al edificio.

- Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentran ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
- 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 de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80 metros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro y otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

#### TITULO VI NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO

(...)

#### CAPITULO 2. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS CLASES DEL SUELO URBANO

##### Artículo 6.2 Ordenanzas comunes de la zona Casco Histórico

###### 1. Tipología edificatoria:

- Edificación marginal cerrada en alineación de vial.
- Edificación marginal cerrada con alineación interior, exclusivamente en las parcelas grafiadas en planos de ordenación.

###### 2. Situación de la edificación:

Deberán respetarse las alineaciones interiores expresamente establecidas en planos de ordenación.

###### 3. Edificabilidad:

La superficie edificable queda determinada para cada parcela por el conjunto de parámetros urbanísticos que determinan la situación de la edificación, la altura, la ocupación permitida de la superficie de la parcela y el tamaño de los patios.

###### 4. Altura:

###### a) Número de plantas:

El número de plantas se señala para cada parcela en el plano de ordenación correspondiente, sin perjuicio de lo establecido en el Catálogo.

## b) Planta baja:

La altura de la planta baja, desde la cota de referencia hasta la cota inferior del forjado de planta primera, tendrá un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 2,80 metros. La cota de solería de planta baja podrá elevarse hasta 1 metro sobre la cota de referencia, no pudiendo situarse en ningún punto por debajo de la rasante de la calle.

## c) Plantas de piso:

La altura de las plantas de piso, medida entre las caras inferiores de los forjados que la delimitan, tendrá un máximo de 3,50 metros y un mínimo de 3 metros.

## d) Ático:

Por encima de la altura de edificación establecida podrá edificarse un ático, retranqueado de la alineación exterior al menos una crujía, con una superficie inferior al 25% del total de la cubierta, que podrá albergarse total o parcialmente bajo el tejado. En este cuerpo de edificación se alojarán dependencias anejas a la vivienda, los remates de cajas de escalera y ascensores, depósitos y otras instalaciones, trasteros, servicios generales del edificio y dependencias análogas. También podrá destinarse a otros usos autorizados siempre que en el mismo ático o en plantas inferiores se dé cabida a las piezas e instalaciones mencionadas.

## 5. Ocupación:

a) No se podrá ocupar, en cada planta, una superficie equivalente al 30 % de la superficie de parcela situada al interior de la línea equidistante cinco (5) metros de la alineación exterior.

b) Con carácter general, no se autorizan coeficientes de ocupación mayores para ningún tipo de uso.

Excepcionalmente se podrá ocupar al 100% la planta baja en el caso de usos no residenciales, de entre los permitidos en esta zona de ordenanza, siempre que:

- Estos usos no tengan el carácter de exclusivo.

- Las piezas en las que haya ocupación de personas se ventilen adecuadamente conforme a la normativa específica que le sea de aplicación.

En estos casos, la edificabilidad del exceso de ocupación computará a efectos de cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida, debiendo detraerse dicho exceso de las plantas superiores.

## 6. Tolerancias en los parámetros:

En consideración a las dificultades que puedan presentarse en la aplicación de estas condiciones sobre una trama tan característica como la de la zona del casco histórico se permitirá una tolerancia de hasta el 5% en el ajuste de los parámetros de estas condiciones particulares.

Con el objetivo de dotar a la zona del Casco Histórico de edificaciones representativas que la cualifiquen, se permite con carácter excepcional y de manera justificada, en el caso de edificios de uso público y titularidad pública, una mayor tolerancia en el ajuste de dichos parámetros por razones de su programa funcional, de acuerdo con la legislación específica aplicable, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

7. Condiciones estéticas:

a) Obras de Sustitución y Nueva Planta:

- Se evitarán actuaciones repetitivas o copiadas de arquitecturas de otras épocas.
- Con objeto de definir las condiciones estéticas de las que debe partir el proyecto de una edificación, se procederá a llevar a cabo un análisis de la edificación del entorno que se concretará en una memoria descriptiva de las edificaciones existentes contemplando los siguientes aspectos:
  - \* Época en que fueron construidas y estilo arquitectónico concreto de cada una de dichas edificaciones, en su caso.
  - \* Carácter de dichas edificaciones según se trate de arquitectura catalogada, doméstica o rural.
  - \* Características de las fachadas en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción entre vanos y huecos, tratamiento de huecos, vuelos, materiales, etc.
- El proyecto deberá justificar la adecuación de la edificación que se pretende al entorno, en función del resultado del análisis y de los criterios de diseño que a continuación se exponen.
- Cuando el proyecto de edificación se destine a un uso singular y su diseño sea una muestra arquitectónica de especial importancia, se tendrá en cuenta como único criterio para su aprobación, y con exclusión total o parcial de las condiciones estéticas a que se refieren estas ordenanzas, su armonización estética y ambiental con las edificaciones próximas y con el contexto general del núcleo ordenado. En este caso se requerirá informe de la Consejería de Cultura.

b) Fachadas:

b1) Composición:

- Cuando la edificación objeto de la obra 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.

- 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.
- La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida calidad y en consonancia con la fachada principal.
- La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.
- La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como forma de composición. Se evitará que los huecos del local comercial lleguen hasta las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianera y hueco habrá de tener una dimensión mínima de 70 centímetros.
- Se recomienda establecer un orden modular para la fachada.

b2) Huecos:

- En las fachadas exteriores sólo se podrán disponer huecos sobre ejes tradicionales de modulación que serán a su vez de simetría para aquellos.
- La superficie total de huecos en fachada no será superior, en ningún caso, al 30% de la superficie de fachada.
- La altura de los dinteles de los huecos será común a todos para cada una de las plantas.
- En ningún caso podrán disponerse terrazas retranqueadas respecto del plano de fachada.
- En todos los huecos predominará la dimensión vertical sobre la horizontal:
  - \* En planta baja se preferirán grandes ventanales.
  - \* En planta primera los huecos se iniciarán a la altura del forjado.
  - \* En planta segunda se preferirán ventanas.
- Excepcionalmente se permiten huecos que no cumplan con el apartado anterior si las características del diseño lo justifican. Se limitarán, en cualquier caso, a elementos particulares dentro de la composición de fachada, sin desvirtuar en ningún caso el carácter dominante de los huecos rasgados, que han de constituir el elemento predominante de la edificación.

b3) Tratamiento de plantas bajas:

- Obras de Nueva Planta y de Sustitución:

La planta baja tendrá un tratamiento similar al resto del edificio, con expresión clara y precisa de los huecos y macizos que la componen, quedando su tratamiento definido en el proyecto de edificación. No se admitirán fachadas incompletas, en las que aparezcan exclusivamente los elementos estructurales, sin una definición precisa del tratamiento de la planta baja. El diseño, carácter compositivo y tratamiento de las plantas bajas guardará relación y coherencia con el resto del edificio, a cuyo efecto deberán justificarse los siguientes aspectos:

- \* Relación hueco/muro.
- \* Líneas y ritmos verticales compositivos.
- \* Tamaño y proporción de huecos.
- \* Materiales de fachada, tanto los constructivos como los accesorios y ornamentales.

- Obras de Reforma:

La modificación y tratamiento de fachadas, portadas y locales comerciales obedecerá, asimismo, a los criterios expresados en el punto anterior, relativos al tratamiento unitario de toda la edificación, para lo cual se aportará documentación gráfica y fotográfica suficiente. Se aportará similar documentación de los edificios colindantes al que es objeto de la reforma.

- Plano del escaparate y accesos:

El plano del escaparate de los locales comerciales, si los hubiere, y de las puertas de acceso a los mismos y al edificio se retranqueará 0,25 metros de la alineación de la fachada correspondiente.

- Rasgado de huecos:

No se permitirá, en edificios catalogados, la ampliación horizontal de huecos de fachada para aumentar los existentes, salvo en casos excepcionales, perfectamente justificados por razones de salubridad o mejora de la composición general del edificio. No se permitirá la ampliación vertical de huecos de fachada convirtiendo ventanas en puertas, a excepción de los casos en que no fuera posible otro acceso y no se afectara negativamente el orden compositivo.

b4) Cerrajería:

- El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno. Tenderá hacia soluciones eficaces y de gran simplicidad acordes con las soluciones tradicionales.
- La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar, prohibiéndose los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan aquella condición.

- La cerrajería exterior se terminará en negro, gris, plombagina, verde oscuro o blanco.
- b5) Carpintería:
- Se dará especial importancia al diseño de la carpintería exterior de huecos, justificando que sus particiones son acordes con el ritmo y secuencia del entorno.
  - Las carpinterías serán de madera, perfiles metálicos o plásticos, nunca en su color natural y preferiblemente de colores tradicionales (blanco, marrón, verde, sepia, beige, etc.). Se prohíben los tonos brillantes (amarillos, anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.
  - Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintados. En caso de utilizarse persianas enrollables el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada. Se prohíben las persianas correderas.
  - Portones y puertas de garajes serán opacos de madera, o de otro material cuyo acabado se asemeje a ésta, y no podrán en ningún caso abrir total o parcialmente hacia la calle. Los huecos de garaje en edificios exclusivamente residenciales tendrán un ancho máximo de 3 metros medidos entre jambas y quedarán a una distancia mínima de 70 centímetros de la línea medianera o, en su caso, 1 metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada a una distancia entre 25 y 40 centímetros del plano exterior de la fachada. El sistema de apertura de puertas será tal que no invada durante su accionamiento el espacio público de aceras o calzadas por debajo de la cota de 2,20 metros sobre ellas.
- b6) Materiales:
- En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.
  - Se prohíbe la imitación de materiales nobles como la piedra, los falsos chapados, etc. por no constituir una aportación de creatividad arquitectónica y desvirtuar la edificación genuina del entorno.
  - La textura del paramento será preferentemente lisa y de color blanco. Otro tipo de terminación deberá ser autorizada expresamente por el Ayuntamiento. Se prohíben los acabados a la tirolesa y similares.
  - Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de la composición.
  - Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin.

## c) Cuerpos salientes:

- En plantas altas solamente se autorizan, como cuerpos salientes, balcones y cierros o miradores de tipología tradicional, con protección resuelta con cerrajería metálica y cerrados, en su caso, con carpintería. No se autorizan otros cuerpos cerrados, ni ningún tipo de cuerpo saliente con pretilos u otros elementos de obra de fábrica. En los miradores se permitirá que la protección situada por encima de la cota de 105 centímetros sobre la losa volada, sobresalga, a su vez, 10 centímetros respecto al vuelo de aquélla.
- En planta baja no se autorizarán los cierros.
- El canto máximo del vuelo será de 12 centímetros si no tiene molduras, y de 20 centímetros si las tiene.
- La anchura del balcón, cierro o mirador será la correspondiente al hueco incrementada en cada lado un máximo de 30 centímetros. La separación a la medianería será, como mínimo, de 40 centímetros.

## d) Elementos salientes:

- El vuelo máximo de cornisas y aleros se limita a 40 centímetros medidos en proyección horizontal a partir del plano de fachada exterior. Si excede de 30 centímetros deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con las del edificio colindante, en cuyo caso podrán componerse.
- El canto máximo de cornisas y aleros será de 12 centímetros si no tienen molduras, y de 20 centímetros si las tienen.
- Las jambas y recercos de huecos, moldurados o no, tendrán una anchura no mayor a 20 centímetros, no superando su realce sobre el plano de fachada los 6 centímetros; las jambas y recercos de portadas podrán alcanzar un realce de hasta 10 centímetros.
- Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 40 centímetros, respetando además el arbolado, si lo hubiere, y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2 metros sobre la rasante de la acera. Los elementos de sustentación, una vez plegados no podrán sobresalir más de 10 centímetros sobre el plano de fachada exterior.
- La reforma de elementos arquitectónicos de fachada, como paramentos, cornisas, impostas, pilastras, mochetas, etc. se justificará siempre en función de la coherencia de la composición global de la fachada, así como del propio elemento individualizado.
- Queda prohibida la imitación de elementos ornamentales, representativos de la arquitectura tradicional, con objeto de no desvirtuar los genuinos. Se prohíbe, asimismo la incorporación de detalles de construcción y decoración tradicionales o de interpretación de los mismos con un enfoque historicista.

- e) Cubiertas:
- Es obligatoria la utilización de cubierta tradicional de teja curva cerámica en las dos primeras crujeas paralelas a fachada exterior, y como mínimo en la superficie comprendida entre el plano de fachada y otro paralelo a aquél distante 6 metros hacia el interior de la parcela. El resto del edificio podrá cubrirse con azoteas visitables.
  - El tejado tendrá pendiente comprendida entre el 35% y el 80%, sin superar una cota máxima de 3,50 metros sobre el forjado superior de la última planta de piso.
  - No se autorizan buhardillas. Tampoco se autoriza ni ningún otro tipo de ventana practicada en la pendiente del tejado que resulte visible desde la vía pública

#### **Artículo 6.5. Ordenanzas comunes de la Zona Entorno del Casco Histórico**

1. Tipología edificatoria:

- Edificación marginal cerrada en alineación de vial.

2. Edificabilidad:

La superficie edificable queda determinada para cada parcela por el conjunto de parámetros urbanísticos que determinan la situación de la edificación, la altura, la ocupación permitida de la superficie de la parcela y el tamaño de los patios.

3. Altura:

a) Número de plantas:

El número de plantas se señala para cada parcela en el plano correspondiente.

b) Planta baja:

La altura de la planta baja, desde la cota de referencia hasta la cota inferior del forjado de planta primera, tendrá un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 2,80 metros. La cota de solería de planta baja podrá elevarse hasta 1 metro sobre la cota de referencia, no pudiendo situarse en ningún punto por debajo de la rasante de la calle.

c) Plantas de piso:

La altura de las plantas de piso, medida entre las caras inferiores de los forjados que la delimitan, tendrá un máximo de 3,50 metros y un mínimo de 3 metros.

d) Ático:

Por encima de la altura de edificación establecida podrá edificarse un ático, retranqueado de la alineación exterior al menos una crujía, con una superficie inferior al 25% del total de la cubierta, que podrá albergarse total o parcialmente bajo el tejado. En este cuerpo de edificación se alojarán

dependencias anejas a la vivienda, los remates de cajas de escalera y ascensores, depósitos y otras instalaciones, trasteros, servicios generales del edificio y dependencias análogas. También podrá destinarse a otros usos autorizados siempre que en el mismo ático o en plantas inferiores se dé cabida a las piezas e instalaciones mencionadas.

4. Tolerancias en los parámetros:

En consideración a las dificultades que puedan presentarse en la aplicación de estas condiciones sobre una trama tan característica como el entorno del casco histórico se permitirá una tolerancia de hasta el 5% en el ajuste de los parámetros de estas condiciones particulares.

Con el objetivo de dotar a la zona Entorno del Casco Histórico de edificaciones representativas que la cualifiquen, se permite con carácter excepcional y de manera justificada, en el caso de edificios de uso público y titularidad pública, una mayor tolerancia en el ajuste de dichos parámetros por razones de su programa funcional, de acuerdo con la legislación específica aplicable, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

5. Condiciones estéticas:

a) Obras de Sustitución y Nueva Planta:

- Se evitarán actuaciones repetitivas o copiadas de arquitecturas de otras épocas.

b) Fachadas:

b1) Composición:

- La composición de fachada será libre, aunque se prohíbe el empleo de muros cortina.
- La composición y materiales de las fachadas laterales y trasera se tratarán con la debida calidad y en consonancia con la fachada principal.
- La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

b2) Huecos:

- La superficie total de huecos en fachada no será superior, en ningún caso, al 50% de la superficie de fachada.

c) Cuerpos salientes:

- Se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 5.38.

d) Cubiertas:

- Es obligatoria la utilización de cubierta tradicional de teja curva cerámica en las dos primeras crujías paralelas a fachada exterior, y como mínimo en la superficie comprendida entre el plano de fachada y otro paralelo a aquél distante 6 metros hacia el interior de la parcela. El resto del edificio podrá cubrirse con azoteas visitables.
- El tejado tendrá pendiente comprendida entre el 35% y el 80%, sin superar una cota máxima de 3,50 metros sobre el forjado superior de la última planta de piso.
- No se autorizan buhardillas. Tampoco se autoriza ni ningún otro tipo de ventana practicada en la pendiente del tejado que resulte visible desde la vía pública.

**Artículo 6.6. Ordenanzas específicas para la Subzona Residencial (Entorno del Casco Histórico).**

1. Usos:

a) Exclusivos:

- Almacenamiento de categoría 1ª.
- Taller artesanal de categoría 1ª.
- Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico de categoría 1ª.
- Comercio de categorías 1ª y 2ª.
- Oficina.
- Actividades recreativas y de hostelería.
- Religioso.
- Seguridad ciudadana.
- Infraestructuras urbanas básicas categoría 2ª.

b) Dominantes:

- Viviendas de cualquier categoría.
- Alojamiento comunitario.
- Almacenamiento de categoría 2ª.
- Taller artesanal de categoría 2ª.
- Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico de categoría 2ª.
- Taller de mantenimiento de vehículos de categoría 2ª.
- Comercio de categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Garaje de categoría 1ª en parcelas actualmente existentes de superficie mayor a 800 metros cuadrados, como uso no exclusivo.
- Educativo.

- Cultural de categoría 1ª.
  - Deportivo de categorías 2ª y 3ª.
  - Asistencial y sanitario de categorías 2ª y 3ª.
  - Administrativo.
  - Abastecimiento de categoría 1ª.
  - Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 3ª.
- c) Compatibles:
- Garaje de categoría 1ª, sin superar 2 plazas por vivienda, situado en planta baja si la vivienda es de categoría 1ª ó 2ª.
- d) Complementarios:
- Garaje de categoría 1ª, en las mismas condiciones del artículo.
2. Parcelación:
- Se cumplirán las mismas condiciones del punto a) del artículo 6.3.2.
3. Ocupación:
- Se cumplirá lo dispuesto en el artículo 6.2.5.
4. Ordenanza específica para parcelas existentes de superficie mayor de 800 m2:
- a) Estas parcelas, además de poder someterse a un proceso de parcelación que cumpla con las condiciones establecidas en el apartado anterior, podrán ser objeto de intervenciones que supongan la ordenación de volúmenes en torno a viario interior de acceso a cuerpos de edificación no situados en fachada a vía pública.
- A estas parcelas se le podrán agregar otras parcelas completas o parte de parcelas, siempre que el objetivo sea la regeneración del interior de la manzana.
- b) Tal ordenación de la parcela se deberá realizar a través de Estudio de Detalle cuando no se realice un Proyecto de Edificación unitario que agote la edificabilidad o las posibilidades edificatorias.
- c) La intervención en todo caso habrá de cumplir las siguientes condiciones:
- No se podrá segregar la parcela, estableciéndose un régimen de división horizontal en caso de fraccionarse la propiedad ya sea en edificio único o en múltiples edificios.
  - No se romperán las alineaciones exteriores a la vía pública, efectuándose la conexión con el viario interior a través de pasajes cubiertos por planta superior en una longitud equivalente a una crujía como mínimo.
  - Las dimensiones de los espacios interiores cumplirán las de patio vividero,

- pudiendo ubicarse viviendas abiertas hacia ellos.
- Las condiciones de accesibilidad al interior de la parcela se ajustarán a la normativa vigente de protección contra incendios y de eliminación de barreras arquitectónicas

**Artículo 6.16. Ordenanzas de la Zona Edificación Unifamiliar Aislada.**

## 1. Usos:

## a) Exclusivos:

- Educativo de categoría 2ª.
- Cultural de categoría 1ª de uso privado.
- Deportivo de categoría 2ª.
- Infraestructuras urbanas básicas categoría 2ª.
- Alojamiento comunitario categoría 1ª.
- Actividades recreativas y hostelería categoría 3ª en edificio exclusivo.

## b) Dominantes:

- Viviendas de categoría 1ª.

## c) Compatibles:

- Despachos y consultas profesionales vinculados a la vivienda del titular.
- Garaje de categoría 1ª.
- Deportivo de categoría 3ª.
- Infraestructuras urbanas básicas categoría 3ª.

## d) Complementarios:

- Garaje de categorías 1ª y 2ª en proporción de 1 ó 2 plazas por vivienda, y de 1 ó 2 plazas por cada 100 metros cuadrados edificados destinados a otros usos, si se proyectan más de 100 metros cuadrados de superficie edificada destinada a ellos. No se podrá ocupar con garaje de categoría 2ª más del 20% de la superficie libre de parcela.

## 2. Parcelación:

- Toda parcela resultante de un proceso posterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias, ya sea por Proyecto de Compensación, de Reparcelación o de Parcelación, deberá cumplir las siguientes condiciones que definen la parcela mínima:

- \* Superficie no menor de 400 metros cuadrados.

\* Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 14 metros.

\* Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 12 metros de diámetro.

3. Tipología edificatoria:

- Edificación aislada.
- Edificación pareada

4. Edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad será de 0,45 metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela.

5. Altura:

- a) Número de plantas: Dos (2) plantas.
- b) Altura métrica de edificación: 7 metros.
- c) Ático o torreón:

Por encima de la altura de edificación establecida podrá edificarse uno de los siguientes cuerpos:

- Un ático, con una superficie inferior al 25% del total de la cubierta, que deberá albergarse totalmente bajo tejado. En este cuerpo de edificación se alojarán dependencias anejas a la vivienda, los remates de cajas de escalera y ascensores, depósitos y otras instalaciones, trasteros, servicios generales del edificio y dependencias análogas. También podrá destinarse a otros usos autorizados siempre que en el mismo ático o en plantas inferiores se dé cabida a las piezas e instalaciones mencionadas.
- Un torreón, con una superficie inferior al 25% del total de la cubierta, de planta rectangular, con lados de dimensión no superior a cuatro (4) metros.

6. Ocupación:

- a) Coeficiente de ocupación: 40%
- b) No se autorizan coeficientes de ocupación mayores para ninguna construcción, aunque sea secundaria.

**Artículo 6.17. Ordenanzas de la Zona Industrial.**

## 1. Usos:

## a) Exclusivos:

- Producción industrial de categoría 1ª.
- Almacenamiento.
- Taller artesanal.
- Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico.
- Taller de mantenimiento de vehículos.
- Comercio de categorías 1ª y 2ª.
- Oficinas.
- Actividades recreativas y de hostelería de categoría 1ª y 2ª en edificio exclusivo y categoría 3ª.
- Deportivo de categoría 2ª.
- Abastecimiento de categoría 2ª.
- Seguridad ciudadana.
- Infraestructuras urbanas básicas categoría 2ª.

## b) Compatibles:

- Comercio de categoría 3ª, siempre que esté vinculado a la actividad principal de la parcela, debiendo justificarse dicha vinculación.
- Comercio de categoría 4ª.
- Deportivo de categoría 3ª.
- Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 3ª.

## c) Complementarios:

- Garaje de categoría 1ª o 2ª, en proporción de 1 ó 2 plazas por cada 100 metros cuadrados, si se proyectan más de 600 metros cuadrados de superficie edificada.

## 2. Parcelación:

Toda parcela resultante de un proceso posterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias, ya sea por Proyecto de Compensación, de Reparcelación o de Parcelación, deberá cumplir las siguientes condiciones que definen la parcela mínima:

- \* Superficie no menor de 300 metros cuadrados.
- \* Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 15 metros.
- \* Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 12 metros de diámetro.

3. Tipología edificatoria:

- Edificación marginal cerrada.
- Se tolera edificación aislada y otras tipologías intermedias, si está justificada su implantación y resolviendo adecuadamente las medianerías vistas que pudieran resultar.

4. Situación de la edificación:

Si la edificación se retranquea de algún lindero, la separación no deberá ser menor de tres (3) metros.

5. Edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad será de 1,00 metro cuadrado de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela.

6. Altura:

- a) Número de plantas: Dos (2) plantas.
- b) Altura métrica de edificación: 8 metros.
- c) Podrán autorizarse alturas superiores para instalaciones singulares si las condiciones técnicas de las mismas lo requieren.

7. Ocupación:

- a) Coeficiente de ocupación: 80%
- b) No se autorizan coeficientes de ocupación mayores para ninguna construcción, aunque sea secundaria.

8. Cerramientos:

Las vallas de las parcelas incorporarán elementos vegetales de manera que se minimice el impacto visual de la edificación.