

TÍTULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 3.1.1.- Definición

- 1.- Son las condiciones a las que ha de someterse, en general, cualquier edificación.

Están complementadas tanto por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine como por las normas particulares de la zona dónde se localice.

Art. 3.1.2.- Especialidades de aplicación

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

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

- 2.- Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura y superficie edificable, que definen el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la aplicación conjunta de estos valores resultase una superficie edificable o un volumen menor al valor establecido, será dicho valor menor el que sea de aplicación.
- 3.- Las condiciones de edificación son de aplicación tanto en el suelo urbano y urbanizable como en el no urbanizable.

Art. 3.1.3.- Tipos de obras de edificación

- 1.- **Obras sobre los edificios existentes.**

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual o asociadas:

- a) **Obras de conservación o mantenimiento:** Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- b) **Obras de consolidación o reparación:** Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- c) **Obras de restauración o recuperación:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, con relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
- d) **Obras de adecuación, acondicionamiento o rehabilitación:** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite la normativa aplicable. El uso final al que se destina la edificación puede ser distinto del original.
- e) **Obras de reestructuración:** Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no acciones de las anteriormente

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.

- f) Obras exteriores de reforma menor: Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, escaparates, etc.).
- g) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido de edificaciones existentes. Pueden ser en altura u horizontales, según se ocupe o no, más suelo del ocupado originalmente. Las ampliaciones horizontales no siempre afectan a elementos estructurales del edificio existente, en cuyo caso nos referimos a obras según apartado d) del punto 3.) del artículo 3.1.3.

2.- Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado se considerarán:

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

3.- Obras de nueva planta.

- a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.
- c) Obras de nueva ocupación: Son las que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido los documentos o vestigios de la primitivamente existente.
- d) Obras de ampliación en planta: Son las que incrementan la ocupación en planta de las edificaciones existentes sin que afecte a la estructura de éste.

Art. 3.1.4.- Clases de condiciones

- 1.- A efectos de la aplicación de las Normas de Edificación, en los capítulos 2, 3 y 4 del presente título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones con relación a:
 - a) Condiciones de volumen.
 - b) Condiciones de calidad, higiene y dotaciones.
 - c) Condiciones de estética.
- 2.- A los efectos de la aplicación de las condiciones que se establecen en los capítulos 2, 3 y 4, se definen en las secciones siguientes de este capítulo los términos utilizados en relación con:
 - a) Las parcelas.
 - b) La posición de la edificación.
 - c) La ocupación de la parcela.
 - d) El aprovechamiento de las parcelas.

SECCIÓN 1ª: CONCEPTOS Y DEFINICIONES SOBRE LAS PARCELAS

Art. 3.1.5.- Parcela

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

- 2.- Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.
- 3.- Son parcelas con destino urbano los lotes de suelo edificable delimitados con los fines de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.
- 4.- La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquéllas comprenda varias de éstas o viceversa.

Art. 3.1.6.- Superficie de parcela

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

Art. 3.1.7.- Parcela mínima

- 1.- Es la establecida en estas Normas Urbanísticas o en los planes parciales o estudios de detalle en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.
- 2.- De acuerdo con LA LOUA, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Art. 3.1.8.- Linderos

- 1.- Se denominan linderos a las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de las colindantes. Son las líneas virtuales que separan las distintas propiedades.
- 2.- Linderos frontales: Los que limitan con vía o espacio de uso y dominio público.
Linderos laterales: Los que limitan con otras propiedades en los laterales de las parcelas.
Lindero de fondo o testero: El que limitando con otra propiedad se encuentra en una posición opuesta a la frontal.
- 3.- Frente de parcela: Será aquel lindero frontal en el que además se sitúa el acceso a la parcela.
- 4.- El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Art. 3.1.9.- Alineaciones

- 1.- Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los planes parciales o en los estudios de detalle que se redacten. Existen dos tipos de alineaciones oficiales:

Alineaciones exteriores: Las líneas que separan el suelo destinado a vial (o espacio libre de uso público) con los adscritos a otros usos -con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos-.

Alineaciones interiores: Las líneas que separan la superficie de suelo edificable con la superficie de suelo libre de edificación, dentro de una misma parcela.

- 2.- Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre la parcela de propiedad y los viales (o espacios libres públicos). Coinciden con el lindero frontal.

Art. 3.1.10.- Rasante

- 1.- Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
- 2.- Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos oficiales vigentes.
- 3.- Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el PGOU no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

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

Art. 3.1.11.- Solar

- 1.- Es la parcela de suelo urbano apta para la edificación por reunir las siguientes condiciones:
- a) **Condiciones de planeamiento**: Tener aprobado el planeamiento que el PGOU (o instrumentos posteriores) señale para desarrollo del área; y estar calificada con destino a un uso edificable.
- b) **Condiciones de gestión**: Haber cumplido con las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGOU o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida.
- c) **Condiciones de urbanización**:
- Estar emplazada con frente a una vía urbana que además de disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica; disponga de calzada pavimentada, más encintado y pavimentado de aceras en el tramo a que dé frente.
 - Que, aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías y procedimiento del art. 1.6.15 de este PGOU.

SECCIÓN 2ª: DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Art. 3.1.12.- Referencias de la edificación

- 1.- En la regulación del PGOU se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:
- a) **Fachada**: Plano o planos verticales que por encima de un terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior. Según la posición de este plano existen fachadas frontales, laterales y/o traseras.
- b) **Línea de edificación o de fachada**: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- c) **Medianería o fachada medianera**: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aun cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

Art. 3.1.13.- Posición de la edificación respecto a la alineación oficial exterior.

- 1.- Respecto a las alineaciones exteriores, la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:
- a) **En línea**: Cuando la línea de edificación coincide con la alineación exterior.
- b) **Fuera de línea**: Cuando la línea de edificación es exterior a la alineación exterior. Es decir, cuando se invade parte del vial (o espacio libre público).
- c) **Retranqueada**: Cuando la línea de edificación es interior a la alineación exterior.

Art. 3.1.14.- Retranqueo

- 1.- Es la distancia de separación entre la línea de edificación y alguno de los linderos (frontal, lateral o de fondo). Esta distancia puede venir condicionada como distancia mínima, máxima o fija.
- 2.- El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Art. 3.1.15.- Fondo de edificación

- 1.- Es la distancia entre la fachada trasera de un edificio y la alineación oficial exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Art. 3.1.16.- Tipologías edificatorias

- 1.- La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias, según la disposición de la edificación dentro de la parcela:
 - a) Edificación aislada: Edificación, de uso residencial o no, que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes, o se adosa en una cuantía menor al 10% de su perímetro.
 - b) Edificación entre medianeras: Edificación, de uso residencial o no, que se adosa en más de un 10% de su perímetro a una o varias de las lindes medianeras.
 - c) Edificación agrupada en hilera o adosada: La edificación plurifamiliar formada por viviendas que se adosan a otras por sus lindes laterales quedando libres por su frente, constituyendo un grupo de tres o más viviendas.
 - d) Edificación pareada: Tipología edificatoria plurifamiliar constituida por dos viviendas adosadas por un linde lateral.

SECCIÓN 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Art. 3.1.17.- Superficie ocupable

- 1.- Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del planeamiento y en las normas de edificación.
- 2.- La superficie ocupable puede señalarse indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como:
 - Alineación y fondo edificable (numéricamente o en planos).
 - Marcando retranqueos.
 - Al establecer ocupación y condiciones higiénicas.
 - Separación entre edificaciones.
- 3.- La separación entre edificios o cuerpos de edificación se medirá entre sus líneas de edificación, en el punto más desfavorable.
- 4.- A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.
- 5.- Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, separación a linderos y espacios libres no edificables salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

Art. 3.1.18.- Ocupación o superficie ocupada

- 1.- Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección del edificio sobre un plano horizontal.
- 2.- En las zonas en que se admiten patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
- 3.- La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas Urbanísticas, o por el planeamiento que desarrolle el PGOU.

SECCIÓN 4ª: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

Art. 3.1.19.- Superficie edificada por planta

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

- 1.- Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo los cuerpos volados cerrados por dos de sus partes.
- 2.- En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres público interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas y entresijos abiertos (excepto las partes cerradas que contengan), los elementos ornamentales en cubierta si carece de uso o está destinada a depósito y otras instalaciones generales del edificio.

Art. 3.1.20.- Superficie edificada total

- 1.- La suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas de un edificio. Las superficies que cubran un suelo en una altura inferior a 1,80 metros no se contabilizarán a efectos de superficie construida.
- 2.- Los cuerpos volados, terrazas y porches se contabilizarán de la forma siguiente:
 - 100% de la superficie si están bajo techo y dos o tres de sus lados cerrados.
 - 100 %, si estando sin techar tres de sus lados están cerrados.
 - 50 %, si estando sin techar dos de sus lados están cerrados.
 - 50 %, si estando techado uno o ninguno de sus lados está cerrado.
- 3.- Los sótanos no computarán como superficie edificada.

Art. 3.1.21.- Superficie útil

- 1.- Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con ochenta (1,80) metros.

Art. 3.1.22.- Superficie edificable

- 1.- Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.
- 2.- Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
 - a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
 - b) El coeficiente de edificabilidad.

Art. 3.1.23.- Coeficiente de edificabilidad

- 1.- El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de suelo.
- 2.- Puede expresarse como:
 - a) **Edificabilidad bruta:** relación entre la superficie total edificable y la superficie de suelo total de una unidad de ejecución o área (Esta superficie incluye tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria).
 - b) **Edificabilidad neta:** relación entre la superficie total edificable y la superficie de suelo edificable, (están excluidos los suelos de viario, espacios libres y de cesión obligatoria).

En el caso de edificabilidad referida a solares en suelo urbano consolidado nos referimos a la edificabilidad neta, que sería la relación entre la superficie máxima que se permite edificar y la superficie del propio solar.

$$E_{\text{de un solar}} = \text{Superficie edificable} / \text{Superficie de solar} \left(\frac{\text{m}^2 \text{techo}}{\text{m}^2 \text{suelo}} \right)$$

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE VOLUMEN EN LOS EDIFICIOS

Art. 3.2.1.- Aplicación

- 1.- Las condiciones de volumen que se establecen en el presente capítulo son aplicables a las obras de nueva planta. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que para cada zona se especifiquen.

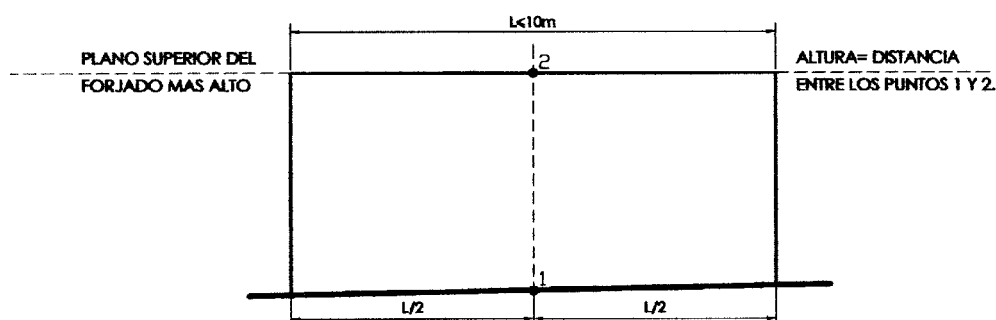
Art. 3.2.2.- Altura de la edificación

- 1.- Altura de la edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

Art. 3.2.3.- Medición de la altura en unidades métricas

- 1.- Criterio general de medición de altura:

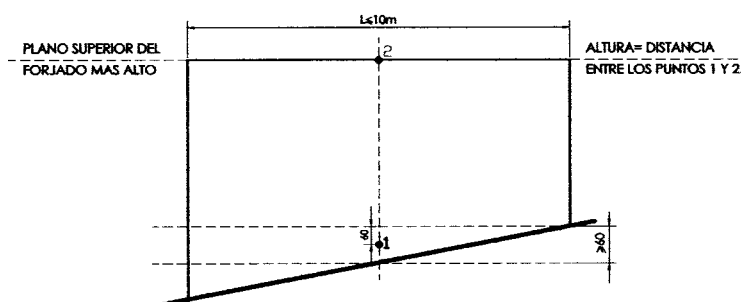
Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano superior del forjado horizontal que constituye el techo de la última planta o, en el caso de que no exista forjado, hasta la línea inferior de encuentro del plano inclinado de cubierta con la fachada, excepto en los casos previstos en el número 3.



Si la longitud de fachada supera los diez (10) metros, para realizar dicha medición se considerará la fachada dividida en tramos que no superen los diez (10) metros, aplicando el criterio anterior a cada uno de ellos. En el caso de edificación exenta el criterio de altura se considerará para cada fachada y respecto de la cota del acerado o del terreno en dicho punto

- 2.- Excepción en el criterio de medición de la altura (calle con pendiente muy pronunciada):

Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta (60) centímetros por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta (60) centímetros bajo la rasante del punto más alto.



DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

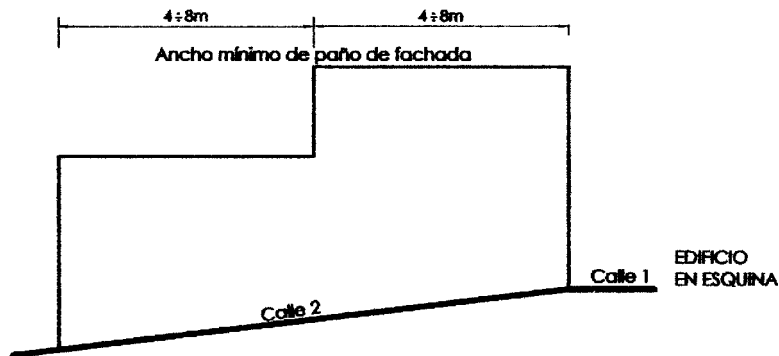
Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

3.- La diferencia de alturas de un mismo forjado respecto a la rasante a lo largo de todo un frente de fachada no deberá ser mayor de dos (2) metros. En este caso, se escalonará la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida. En todo caso, cada paño de fachada deberá tener una dimensión mínima de 4 metros.

4.- Edificios en esquina:

En parcelas con fachadas en esquina respecto de dos calles en las que se permiten alturas diferentes, la altura mayor permitida entre ellas podrá continuarse, en la calle con menor altura máxima permitida, en un frente que oscilará entre cuatro y ocho metros. Si el fondo edificado respecto de la calle de mayor altura permitida supera los ocho (8) metros, éste no podrá manifestarse en la fachada de la calle de menor altura máxima, debiendo retranquearse un mínimo de tres (3) metros.

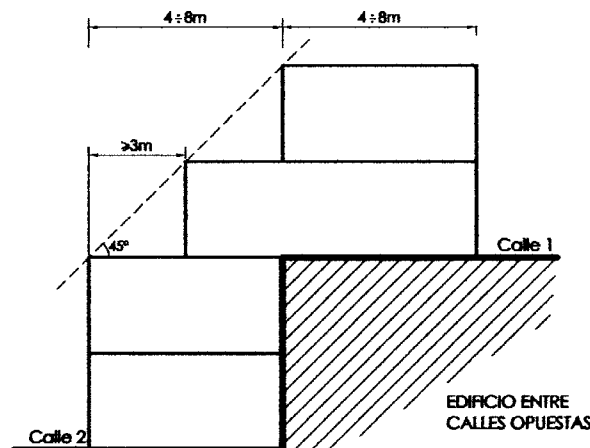
5.- En parcelas con fachadas en esquina a calles en las que se permitan la misma altura pero con diferente rasante, la altura a la calle de rasante mayor podrá continuarse en la calle de rasante menor, en un frente entre cuatro (4) y ocho (8) metros.



Como caso extremo tenemos al edificio situado en esquina con calles donde se permiten alturas diferentes y donde además la calle de menor altura permitida tiene una rasante inferior. En este caso el edificio deberá ir escalonándose, en la medida de lo posible, en paños que tiendan al mínimo de 4 metros; y en ningún caso de más de 8 metros; hasta conseguir adoptar la altura permitida para dicha calle.

6.- En el caso de las traseras de los edificios con desniveles superiores a tres (3) metros, puede permitirse tres plantas sobre rasante del terreno en dichas traseras, siempre que el cuerpo de edificación se separe al menos tres (3) metros de los lindantes de fondo.

7.- En parcelas con frente a dos calles opuestas de distinta cota, se tomará en cada una de las fachadas la cota de altura máxima permitida que corresponda en ambas, trazándose una línea recta horizontal desde la del nivel superior y una línea recta inclinada 45° desde la inferior. A partir de ese punto, si fuera posible seguir ocupando más fondo de parcela, la edificación se escalonará siguiendo el criterio de medición de alturas establecido para las fachadas. Es te retranqueo será como mínimo de tres metros.

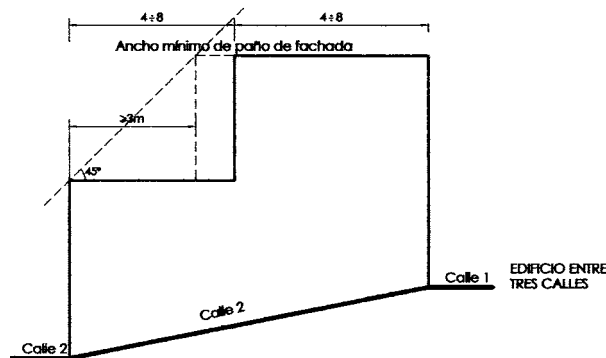


DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

En el caso de parcelas situadas entre dos o más calles con un desnivel exageradamente acusado, y donde debido a ese gran desnivel y a las características propias de la parcela sea inadecuado el cumplimiento de las condiciones de altura métrica se adoptará el siguiente criterio: El Ayuntamiento decidirá sobre las condiciones de volumen en base a la racionalidad constructiva y la integración en el entorno de la propuesta. Dicha solución deberá ser expresamente justificada en la redacción de proyecto de obra como alternativa más favorable.

- 8.- Si las fachadas opuestas no son paralelas, se aplicará el criterio señalado anteriormente respecto al punto medio de las fachadas con una solución global de la manzana. Si la forma del solar es irregular, se aplicará a tantas secciones como fuere necesario para definir el fondo.
- 9.- En ningún caso se permitirá que, por aplicación de las reglas anteriores o por alteración de los perfiles del terreno, pueda dar lugar a cuerpos de edificación lindantes con fondos de parcela con altura superior a la máxima permitida en la fachada del colindante a menos de una distancia de tres (3) metros de estos.
- 10.- Para los edificios situados entre tres calles se tendrá en cuenta simultáneamente lo expresado para los edificios en esquina y los situados entre calles opuestas.



- 11.- En caso de duda prevalecerá el criterio de los servicios técnicos municipales.

Art. 3.2.4.- Medición de la altura en número de plantas

- 1.- La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante incluida la planta baja.
- 2.- Se contabilizará como planta baja toda edificación que sobresalga de la rasante más de 1,50 metros, tenga o no huecos hacia el exterior.
- 3.- La altura, en número de plantas, se medirá desde cada vial o espacio público. Un edificio entre varias calles puede tener, de esta forma, distintas plantas según desde la calle desde dónde se contabilice.

Art. 3.2.5.- Construcciones por encima de la altura máxima.

- 1.- En general, por encima de la altura definida como máxima se admite la construcción de elementos de cubierta tales como antenas, chimeneas y similares.

Castilletes: También se permiten edificaciones y volúmenes con cualquier uso que sea compatible con cada área de ordenanza, siempre que no supere el 25% de la superficie construida sobre la que se asienta ni 25 m² totales, estén retranqueadas más de 3 metros respecto de la fachada y no ocupen todo el ancho de parcela. En todo caso deberán integrarse dentro de la composición del edificio. Tales construcciones tendrán una altura máxima de dos con noventa (2,90) metros y se dispondrán de tal manera que no resulten visibles desde ningún punto de la vía pública. A efectos de contabilizar superficies se atenderá a lo dispuesto en la SECCIÓN 4ª.

- 2.- Si la cubierta es inclinada, las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.) armonizarán con el entorno. El tejado, a partir de ella, no excederá del cuarenta por ciento (40%) de pendiente y en ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de tres (3) metros sobre el forjado sobre el que se apoya o la altura del edificio antes definida. Esta condición se cumplirá tanto en alineaciones exteriores como interiores, sin perjuicio de los establecido en el punto 6 del art. 3.2.3.

Ocupación bajo cubierta inclinada: Se permite la utilización plena de estos espacios cuando se dé continuidad al mismo uso de la planta inferior. La apertura de huecos sólo se podrá realizar al interior de

la parcela, sin que estén permitidos elementos salientes sobre la misma. Está permitida la utilización de ventanas integradas en el propio plano de la cubierta, con el color y materiales que queden lo más camuflados posible.

- 3.- Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, si se permitiesen por las ordenanzas particulares, no podrán sobrepasar en más de ciento veinte (120) centímetros la altura reguladora máxima.

Art. 3.2.6.- Altura de piso y altura libre de piso

- 1.- Se entiende por altura de piso la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- 2.- Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiera.

Art. 3.2.7.- Sótano y semisótano

- 1.- Se entiende como sótano aquella planta que está completamente por debajo de la rasante del frente de fachada. De esto se deduce que no posea hueco alguno hacia ese vial o espacio público.
- 2.- Se considera como semisótano aquellas plantas cuya cara superior de su techo se encuentra a menos de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la acera en contacto con la edificación. Se permiten ventanas y/o rejillas de ventilación ubicadas en esta altura sobresaliente. Por encima de estos límites se considera, a todos los efectos, planta baja.
- 3.- La altura libre mínima se establece en doscientos veinte (220) centímetros, sin perjuicio de la que sea necesaria debido a las condiciones particulares de uso.

Art. 3.2.8.- Entreplanta

- 1.- Es la planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja.
- 2.- La superficie útil de la entreplanta no excederá del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local al que esté adscrita y no se manifestará en fachada. En caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos la anterior condición.
- 3.- La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, superior a dos con veinte (2,20) metros.
- 4.- La superficie de la entreplanta se incluirá en el cómputo de la superficie edificada.

Art. 3.2.9.- Condiciones sobre otras plantas

- 1.- Planta baja: Es la planta inferior del edificio y que sirve de acceso al mismo.
- 2.- Planta piso: Cualquiera de las plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.
- 3.- Ático o castillete: Última planta de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, con alguna de sus fachadas retranqueadas respecto del resto de fachadas del edificio.
- 4.- Planta bajo cubierta: planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los faldones de cubierta.
- 5.- La altura libre de piso mínima para todas las plantas sobre rasante, a excepción de las entreplantas, castillete y ocupación bajo cubierta se fija en dos con cincuenta y cinco (2,55) metros, salvo mayores limitaciones por razón de su uso.

Art. 3.2.10.- Regulación de los salientes, vuelos en fachada y terrazas en fachada

- 1.- Son todos aquellos cuerpos de edificación o elementos adosados a ella que sobresalgan de la línea de edificación.
- 2.- Se consideran, en primer lugar, dos tipos: abiertos y cerrados.

- a) Dentro de los cerrados se consideran aquellos de edificación constituidos por cualquier tipo de paramento que los cierre totalmente o en el grado que para cada caso concreto se considere.
- b) Dentro de los abiertos se consideran los siguientes: Balcones abiertos, aleros, cornisas y líneas de impostas, portadas, cierros, escaparates y vitrinas, marquesinas, toldos, banderines y muestras.
- 3.- Se atenderá a lo dispuesto para cada caso en las condiciones particulares que se establecen en este Plan, así como en las condiciones generales de estética.
- 4.- No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que los vuelos que se fijan en estas Normas.
- 5.- Los cuerpos volados de edificación, tanto los cerrados como los abiertos, deberán estar en su punto más bajo a una altura mínima de la rasante de la acera de dos ochenta (2.80) metros.
- 6.- Excepto cuando se establezca algo en contrario en las condiciones particulares, se permitirán, tanto a calles como a patios de parcela o manzana, vuelos abiertos y cerrados con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros y nunca mayor de un décimo (1/10) del ancho de calle a que dé frente la edificación o la del patio de manzana, en la dirección que se mide el vuelo. La separación de cada hueco de fachada a los colindantes será de cuarenta (40) centímetros.
- 7.- En la zona de Casco Antiguo las dimensiones de salientes, huecos, cornisas, etc.. serán las más apropiadas para la integración arquitectónica, aunque en general se establece un ancho máximo de huecos de 1,80 metros (salvo huecos de garaje) y vuelos de 30 cm para cualquier tipo de elementos salientes, balcones y similares.
- 8.- Las terrazas a fachada están prohibidas en todo al casco antiguo. En el resto de ordenanzas, se permiten siempre que todos los paños de fachada que se originen sean mayores o iguales a cuatro (4) metros

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE HIGIENE Y DOTACIÓN EN LOS EDIFICIOS

Art. 3.3.1.- Definición y aplicación

- 1.- Son condiciones de higiene y dotación las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
- 2.- Las condiciones de higiene y dotación son de aplicación a los edificios de nueva planta. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no presente desviación importante en el objeto de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en este PGOU.
- 3.- En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Art. 3.3.2.- Pieza habitable

- 1.- Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia continuada de personas.
- 2.- Exceptuando aquellos locales que necesariamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá cumplir alguna de las condiciones que se señalan a continuación:
- a) Dar a un espacio libre de edificación de carácter público, vía pública, calle o plaza.
- b) Dar a un patio de manzana que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

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

Art. 3.3.3.- Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

- 1.- No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
- 2.- En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación y dispongan de las correspondientes barreras anti-humedad.

Art. 3.3.4.- Condiciones de ventilación e iluminación

- 1.- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación naturales y directas, por medio de huecos de superficie apropiada.
- 2.- Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.
- 3.- Sin perjuicio de las condiciones específicas que se requieran para ciertos usos, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de aire de un volumen por hora.
- 4.- Cualquier pieza en la que se produzca combustión o gases, incluso cocinas, dispondrán de conductos independientes para su eliminación, que no podrán comunicarse con otros conductos de ventilación.
- 5.- Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en planta baja o sobre rasante.
- 6.- Se cumplirán los mínimos niveles de iluminación establecidos para cada uso por la correspondiente normativa de ámbito estatal o autonómico.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.3.5.- Patios

- 1.- Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.
- 2.- Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación. Pueden ser:
 - a) Cerrados: cuando están rodeados en su totalidad por edificación o parte por linderos colindantes.
 - b) Abiertos: en el caso de que cuenten con una embocadura abierta en toda la altura del patio a espacio público o patio de manzana.
- 3.- Patio de manzana: Es aquel que tiene definidos su forma y posición en la parcela para formar un espacio libre único junto con los de las parcelas colindantes.
- 4.- Patio inglés: Es el situado en fachada, con su cota de suelo por debajo de la rasante de la acera o terreno.
- 5.- Patio mancomunado: Es el común a inmuebles colindantes, cuando se constituye mancomunidad para completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre recíproca sobre los solares o inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsistan alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

- b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a diez (10) m.c.d.a. El grupo se instalará en un local con sumidero.
 - c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos (2) llaves de paso.
 - d) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.
 - e) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.
- 4.- En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Art. 3.3.10.- Red de saneamiento

- 1.- En las obras de nueva planta las aguas pluviales se conducirán al interior de la parcela prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores.
- 2.- Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, cumplirán la correspondiente NTE-ISS y además las siguientes condiciones:
 - a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.
 - b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual del uno con cinco por ciento (1,5%).
 - c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal particular de saneamiento y la red general de alcantarillado.
 - d) En los locales con uso de garaje o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas previa a la arqueta o pozo general de registro.
 - e) Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.
 - f) Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

Art. 3.3.11.- Dotación de energía eléctrica

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

Art. 3.3.12.- Evacuación de humos

- 1.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, salvo que tenga carácter provisional.
- 2.- Los conductos o chimeneas contarán con aislamiento y revestimientos suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.
- 3.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la parte más alta de la cubierta.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

- 4.- Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
- 5.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se compruebe que una salida de humos causa molestias o perjuicios al vecindario. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Art. 3.3.13.- Instalaciones de telefonía, radio, televisión y otros.

- 1.- Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
- 2.- En los edificios plurifamiliares destinados a vivienda se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
- 3.- En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radio difusión en frecuencia modulada. Cumplirán las normas tecnológicas correspondientes. Se precisa del correspondiente proyecto de telecomunicaciones visado por técnico competente.
- 4.- Se tendrán presentes las últimas tecnologías en todas las nuevas urbanizaciones y proyectos de edificación, para lo cual se asumirán las oportunas consideraciones de los técnicos municipales.

Art. 3.3.14.- Servicios postales

- 1.- Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Art. 3.3.15.- Evacuación de residuos sólidos

- 1.- Los edificios destinados a usos distintos al de vivienda unifamiliar contarán con un local para cubos de basuras dotado de chimenea de ventilación independiente o de ventilación natural y demás condiciones de aislamiento para evitar olores y molestias al vecindario.

SECCIÓN 4ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD

Art. 3.3.16.- Prevención contra incendios

- 1.- Las construcciones deberán cumplir las determinaciones establecidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección Contra Incendios y cuantas estuvieren vigentes en esta materia.
- 2.- En cualquier caso se estará a las condiciones que el Ayuntamiento imponga en cada caso siempre que sean más restrictivas que las anteriores.
- 3.- Los locales de uso no residencial que se sitúen en edificios de uso residencial predominante no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de separación resistente al fuego durante noventa (90) minutos, sin perjuicio de condiciones más restrictivas impuestas por la legislación vigente en su momento.
- 4.- Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Art. 3.3.17.- Protección en antepechos y barandillas

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

- 2.- La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no superará los doce (12) centímetros.

Art. 3.3.18.- Puesta a tierra

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

Art. 3.3.19.- Prevención contra el rayo

- 1.- Cuando exista riesgo de accidentes por rayo deberá instalarse y se exigirá pararrayos en las condiciones necesarias para que no pueda suponer, en ningún caso, peligro de radioactividad.

Art. 3.3.20.- Accesos a las edificaciones

- 1.- A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública o espacio libre público, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario o espacio libre público un mínimo de cinco (5) metros.
- 2.- Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Art. 3.3.21.- Puerta de acceso

- 1.- Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento veinte (120) centímetros, con una altura libre que será mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.
- 2.- Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Art. 3.3.22.- Portales y escaleras

- 1.- Los edificios de uso por el público y las viviendas colectivas cumplirán las siguientes determinaciones en cuanto a circulación interior:
 - a) Los portales tendrán una dimensión mínima en todos los sentidos de uno con veinte (1,20) metros, libre de obstáculos. Esta dimensión se entiende también como mínima hasta el arranque de la escalera principal y ascensores.
 - b) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
 - c) La anchura útil de las escaleras de utilización por el público no podrá ser inferior a un (1) metro.
 - d) El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños ni menos de tres (3). La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión.
 - e) En edificios de viviendas no se admiten escaleras de uso común sin luz y ventilación natural, salvo las interiores a locales y los tramos situados en plantas bajo rasante. En el último caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contará al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de al menos cincuenta (50) centímetros cuadrados. Se admite la iluminación cenital de la caja de escaleras siempre que se resuelva la ventilación con un medio mecánico o chimenea adecuada.

Art. 3.3.23.- Supresión de barreras arquitectónicas.

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

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

Art. 3.3.24.- Actividades incluidas en los anexos de la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental en Andalucía.

- 1.- Se estará siempre al cumplimiento de esta legislación y reglamentación específica y de las disposiciones complementarias correspondientes, vigentes en cada momento, además de aquellas que el Ayuntamiento considere oportuno aplicar en cada caso justificadamente en razón de la naturaleza y ubicación de la actividad concreta de que se trate.
- 2.- Cuando una instalación pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones incorrectas o insuficientes de seguridad para sí misma o para su entorno, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose su cierre y la erradicación de la misma.

SECCIÓN 5ª: APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Art. 3.3.25.- Dotación de aparcamiento

- 1.- Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto este P.G.O.U en razón de su uso y localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.
- 2.- La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.
- 3.- El Ayuntamiento, previo informe técnico emitido por los servicios técnicos, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
- 4.- Asimismo, el Ayuntamiento podrá denegar la instalación de este uso en aquellas fincas situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las oportunas medidas correctoras que en cada caso se requieran. La denegación de la implantación del uso de garaje, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.
- 5.- En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.

Art. 3.3.26.- Soluciones para la dotación de aparcamiento

- 1.- La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:
 - a) En un espacio libre de edificación.
 - b) En un espacio edificado. Se denominará como garaje.

Art. 3.3.27.- Plaza de aparcamiento

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

Tipo de vehículo	Longitud(m)	Latitud(m)
De dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles	4,50	2,20
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	9,00	3,00

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

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

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

Art. 3.3.28.- Altura libre de piso

- 1.- La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a dos (2) metros en las entradas y huecos puntuales de paso.

Art. 3.3.29.- Accesos

- 1.- Los accesos peatonales y las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro.
- 2.- Los accesos de vehículos tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros.
- 3.- El vado en la acera no supondrá una interrupción brusca o resalto en el plano del pavimento, debiendo solucionarse la diferencia entre el plano de acera y el del garaje en el interior de la parcela.

Art. 3.3.30.- Condiciones de ventilación

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

Art. 3.3.31.- Aparcamiento en los espacios libres privados

- 1.- No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de aquellos.
- 2.- En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
- 3.- Los garajes-aparcamientos bajo la rasante de los espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra de ochenta (80) centímetros de espesor para el ajardinamiento.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

Art. 3.4.1.- Definición

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

Art. 3.4.2.- Aplicación

- 1.- Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en este PGOU. La regulación de las condiciones de estética se realiza en las presentes condiciones generales sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares que en cada área de ordenanza o de cualquier área en suelo urbanizable o no urbanizable se establezcan en este PGOU, con carácter más específico.

Art. 3.4.3.- Salvaguarda de la imagen y ambiente rural y urbano

- 1.- La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga; y siempre de acuerdo con el respeto y salvaguarda de los valores etnológicos, tradicionales, ambientales y legislativos.

- 2.- El Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia o autorización que se solicite por considerar que la obra o instalación pretendida no cumple con las condiciones establecidas por este Plan, con carácter general o específico, siempre que se justifique razonadamente de forma conveniente y sin que, en ningún caso, se incurra en reserva de dispensación.
- 3.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 del TRLS. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos y dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitiera su vista.

Art. 3.4.4.- Perfil del núcleo

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

Se ha creado una zona de protección perimetral al núcleo urbano dónde las restricciones para la concesión de licencias de obra salvaguardan esta imagen urbana exterior tan significativa en Espera.

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

Art. 3.4.5.- Tratamiento de fachadas.

- 1.- Los proyectos de obras deberán resolver el diseño los huecos y elementos ciegos, aun en el caso de que la construcción o parte de la misma se destine a locales cuyo uso se desconozca aún.
- 2.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- 3.- El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose las superficies alicatadas y otras poco apropiadas para el entorno, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.
- 4.- Se prohíben los tendederos en fachada.
- 5.- Cuando la ejecución de las obras de nueva planta vaya a realizarse por fases, cuya programación habrá de ser autorizada junto con la concesión de licencia, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública quedarán al menos enfoscados y pintados, y se realizará un cerramiento de los huecos decoroso y seguro, acorde con el entorno, que no permita arrojar objetos al interior.
- 6.- Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales. El tratamiento de las fachadas se realizará con revestimientos lisos y acabados en color blanco predominantemente, permitiéndose tonos ocres claros.

En zonas restringidas de las fachadas como zócalos, recercados, puertas y ventanas se permitirán otros colores y materiales salvo que las normas particulares de la zona no lo autoricen. Se prohíben, no obstante, los materiales cerámicos vidriados y plásticos.

La carpintería será de un material y color apropiado a la zona dónde se ubica el edificio.

- 7.- Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, apropiada al entorno y respetuosa con la imagen urbana, sin que ello sea un obstáculo para la aceptación de propuestas originales que se adapten al resto de condiciones y parámetros urbanísticos.

Art. 3.4.6.- Medianeras

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

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

Art. 3.4.7.- Instalaciones en el exterior

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

Medidas de actuación contra la contaminación visual: Será obligado el enterramiento de las instalaciones de fachada y la adaptación de las acometidas a este sistema en los casos y condiciones que se citan más abajo. Se trata de imponer una medida que se pueda ir aplicando gradualmente sin un coste adicional para el Ayuntamiento.

- Obras mayores en edificios con algún frente de fachada mayor de 5 metros.
- Las condiciones de ejecución de dicho enterramiento estarán de acuerdo con las normas de las compañías suministradoras, sin que se contradiga en ningún punto al PGOU del propio municipio.
- La longitud del enterramiento será como mínimo el doble de lo que mida la fachada del edificio sobre el que se actúa, en la dirección y sentido que se acuerde con el Ayuntamiento. Esta dirección y sentido estarán basados en las condiciones que presenten las fincas colindantes, la capacidad de viabilidad de esta imposición y los acuerdos a los que pueda llegar el promotor con los propietarios colindantes.
- El gasto de este soterramiento parcial correrá a cuenta del promotor de las obras, sin perjuicio de los acuerdos que privadamente pueda tener con los vecinos colindantes.
- Cuando el coste de esta obra supere el 2% del Presupuesto de Ejecución Material, el Ayuntamiento colaborará en la financiación de esta obra mediante la reducción de tasas u otro sistema que se acuerde, bajo las competencias municipales.

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

No se permiten los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en los planos de fachada. Irán en cubierta, en lugar que no sea visible desde el exterior.

- 3.- Las placas solares o similares deberán estar integradas en el volumen de la edificación en el mismo plano de la cubierta, y ocupando menos de 1/5 parte de dicho faldón, con el fin de mantener la continuidad de las superficies. Se colocarán siempre en faldones traseros, nunca en fachada.
- 4.- Se prohíbe la colocación de depósitos en el exterior, debiendo quedar dispuestos bajo cubierta u otra solución que impida su visualización desde el exterior.

Art. 3.4.8.- Aleros, cornisas y líneas de impostas

Además de lo que les sea de aplicación respecto de lo anteriormente expresado en el art. 3.2.10 sobre regulación de los salientes y vuelos en fachada, se atenderán a lo dispuesto en cada una de las ordenanzas particulares.

Art. 3.4.9.- Portadas, balcones, cierros, escaparates y zócalos

- 1.- Se entiende por cierro el vano de anchura igual o inferior a ciento sesenta (160) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve (o desde una altura inferior a 40 cm sobre este pavimento) y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura. En todo caso,

quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud no inferior a cincuenta (50) centímetros. Pueden estar ubicados en planta baja o alta.

Los balcones, no superarán en general, el ancho de ciento sesenta (160) centímetros, y quedarán separados más de cincuenta (50) centímetros de las fincas colindantes.

- 2.- En cierros, rejas y balcones la alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a $\frac{1}{4}$ del ancho de la acera, sin exceder nunca de treinta (30) centímetros.

Las portadas, escaparates y zócalos tendrán una limitación de cinco (5) centímetros como saliente máximo.

En todos los casos deberá dejarse un ancho libre de acerado de 1,20 metros, salvo para calles históricamente consolidadas (y además con un valor arquitectónico interesante) cuyo ancho libre esté definido por los propios elementos existentes. En este caso se permitirán rejas, vuelos, balcones y cierros según lo siguiente:

- Acerado libre entre 1,00 y 1,20: Ancho máximo de 20 centímetros.
- Acerado libre entre 0,80 y 1,00: Ancho máximo de 10 centímetros.
- Acerado libre menor a 0,80 o inexistente: No se permiten salientes. La reja deberá estar encastrada en el propio cerramiento.

- 3.- Las puertas de acceso a edificios, si se hacen con apertura hacia el exterior, jamás deberán sobresalir respecto de la alineación oficial a calle, disponiéndose, pues, en el interior de zaguanes o porches, cuya embocadura deberá cumplir las condiciones de huecos establecidas en este PGOU.

Art. 3.4.10.- Marquesinas o viseras.

- 1.- Son los cuerpos fijos de edificación o adosados a ella que avanzan respecto de la línea de edificación para protección superior de huecos, sin poder ser "pasable" su superficie superior.
- 2.- En general no se permiten, salvo que así se exprese en las ordenanzas particulares. En este caso quedará una altura libre respecto de la rasante de la calle de 2,80 metros y deberá sobresalir 15 cm menos que los balcones permitidos en esa misma situación.
- 3.- Su ejecución se considerará como una obra mayor pues afecta a la fachada, aspecto del edificio y del entorno urbano.

Art. 3.4.11.- Toldos

- 1.- Son elementos fijos o móviles de lona u otro tejido que avanzan respecto de la línea de edificación sobre un hueco de fachada.
- 2.- No se permiten, en general, toldos hacia el espacio público exterior, salvo que así se exprese en las ordenanzas particulares.
- 3.- En este caso los toldos fijos se ajustarán a las condiciones dispuestas para marquesinas excepto en cuanto a alturas, no permitiéndose que los toldos extendidos queden a menos de doscientos veinte (220) centímetros de la rasante de la acera en ninguno de sus puntos.
- 4.- Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de su estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinte (220) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Art. 3.4.12.- Muestras

- 1.- Son los anuncios o carteles paralelos al plano de fachada. Se atenderán a las siguientes condiciones generales:
- a) Su saliente máximo será de diez (10) centímetros.
- b) Quedan prohibidos los anuncios estables de materiales que no reúnan las mínimas condiciones de estética.
- c) Se conjuntarán con el diseño de los huecos.

d) No se permiten anuncios luminosos. En todo caso se iluminarán los carteles por focos o proyectores independientes, cuidando especialmente el aspecto estético de la forma y colocación de los mismos.

Art. 3.4.13.- Banderines

- 1.- Son los anuncios o carteles perpendiculares al plano de fachada
- 2.- Se atenderán a las siguientes condiciones generales:
 - a) En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.
 - b) Su saliente máximo será igual que el fijado para balcones, teniéndose que conjuntar con el diseño y posición de los huecos.
 - c) No se permiten luminosos. En todo caso se iluminarán por focos o proyectores independientes, cuidando especialmente el aspecto estético de la forma y colocación de los mismos.

Art. 3.4.14.- Asentamientos dispersos en el suelo no urbanizable

- 1.- Toda construcción situada fuera del núcleo urbano responderá a su carácter aislado; su volumetría y materiales serán de tal forma que causen el menor impacto posible al medio natural y al paisaje.
- 2.- Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales. El tratamiento de las fachadas se realizará con revestimientos lisos y acabados en color blanco predominantemente. Se prohíben expresamente los materiales cerámicos vidriados, plásticos, chapas y fibrocemento. Las carpinterías, en caso de existir, serán de madera, hierro o aluminio lacado, quedando prohibido el aluminio en su color. La altura máxima no deberá superar los 6,50 metros, ni las dos plantas.
- 3.- Deberá observarse una correcta composición de la fachada.
- 4.- Deberán cumplirse expresamente todas las condiciones y características fijadas en este Plan para el suelo urbanizable.

Art. 3.4.15.- Movimientos de tierras

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

Art. 3.4.16.- Cerramientos

- 1.- Los solares ubicados en zonas consolidadas deberán cerrarse con una cerca realizada de material resistente, incombustible, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato público. Su altura mínima será de dos (2) metros y la máxima de tres (3) metros. En todo caso deberán mantenerse en condiciones higiénicas y de salubridad admisibles, sin vegetación, ni basuras que puedan fomentar la anidación de plagas indeseables.
- 2.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.
- 3.- El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.
- 4.- Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o a partir de la fecha de comienzo del derribo si no se hubiera solicitado licencia.

Art. 3.4.17.- Cerramientos en edificación abierta o aislada

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

- 1.- El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante elementos ciegos completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones. Las condiciones dimensionales de este cerramiento vienen definidas en la ordenanza correspondiente.
- 2.- Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.
- 3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, objetos punzantes, etc.).
- 4.- Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.
 - b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

Art. 3.4.18.- Cerramientos provisionales en locales comerciales

- 1.- Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.
- 2.- Si pasado dos meses desde la concesión de la licencia de uso no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de quince días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquél, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

Art. 3.4.19.- Protección del arbolado y plantaciones

- 1.- El arbolado existente deberá ser protegido y conservado, aunque no haya sido calificado como zona verde. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata. Igualmente se procurará el respeto y protección de las plantaciones no arbóreas.
- 2.- Los elementos de arbolado y jardinería se considerarán de obligada previsión en cualquier actuación pública o privada, debiendo cumplirse lo establecido en el P.G.O.U en cuanto a condiciones de los proyectos de urbanización.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González