

# TÍTULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

## CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

### Art. 7.1.1.- Definición y delimitación

- 1.- Constituyen el suelo urbano los terrenos que el PGOU, de acuerdo con la Ley 6/98, clasifican como tales por encontrarse en algunos de los dos supuestos que establece.
- 2.- La delimitación de este suelo es la contenida en el plano nº 8 "Núcleos urbanos. Clasificación y calificación del suelo"

### Art. 7.1.2.- Régimen del suelo urbano

- 1.- Se estará a todo lo previsto en el Título II Capítulo de la LOUA y en el Capítulo II del Título II de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y, por tanto, desde la aprobación definitiva de este PGOU quedará establecido el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en lo que les corresponda, según las condiciones y plazos establecidos para el área en que se ubiquen.
- 2.- En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio indicado en las fichas correspondientes se ha calculado según lo dispuesto en la LOUA, es decir: Dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, excluidos los terrenos afectados por dotaciones públicas ya existentes y afectadas a su destino.

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

### Art. 7.1.3.- Plazos para el cumplimiento de deberes en suelo urbano

- 1.- El plazo para la equidistribución, cesión y urbanización de las unidades de ejecución en suelo urbano se establece desde este P.G.O.U en cuatro (4), ocho (8) años o doce (12) años para las de gestión privada (sistema de compensación), según lo indicado en el cuadro de prioridades contenido en el Anexo I.  
  
Transcurridos estos plazos, podrá sustituirse el sistema de compensación por el de cooperación o expropiación, en el caso de que el Ayuntamiento opte por la facultad de declaración de su incumplimiento (según la LA vigente).
- 2.- El plazo para materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente (derecho a edificar) mediante la solicitud de licencia no se fija en este PGOU. No obstante, el Ayuntamiento puede optar por acordar la aplicación con carácter general de la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por el incumplimiento de los plazos, que será de dos (2) años desde su adquisición en las actuaciones sistemáticas (mediante unidades de ejecución) y de tres (3) años en el resto del suelo urbano (actuaciones asistemáticas).
- 3.- Los plazos para la ejecución de las obras se fijarán en el otorgamiento de la licencia, indicándose el plazo de iniciación, el de interrupción máxima y el de su finalización. Desde este PGOU se fijará el plazo para la prórroga de licencia; una vez traspasado éste, deberá solicitarse nueva licencia (o expropiación o venta forzosa si el municipio opta por el acuerdo facultativo de aplicación íntegra de la Ley del Suelo).
- 4.- El plazo para adoptar las medidas de incumplimiento de los deberes urbanísticos por parte del Ayuntamiento es de cuatro (4) años, a contar desde la fecha en la que se produjo el incumplimiento. A partir del segundo año, puede subrogarse en la Comunidad Autónoma a petición del propio Ayuntamiento.

### Art. 7.1.4.- Acciones de edificación

- 1.- Las acciones de edificación, ya se trate de obras de nueva planta, de ampliaciones o de cualquier tipo de reformas, sólo serán autorizadas en el suelo urbano cuando la parcela sobre la que se propongan tenga las

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

características de solar y se ajuste a las determinaciones contenidas en los Títulos III (Condiciones Generales de Edificación) y IV (Condiciones Generales de los Usos) y en los capítulos siguientes del presente Título (Condiciones Particulares de las Zonas de Suelo Urbano).

- 2.- Cuando se pretenda edificar sobre parcelas en suelo urbano no incluidas en unidades de ejecución deberán tener la condición de solar en el momento de la solicitud de licencia. Si no fuera así, deberá garantizarse su simultánea urbanización de acuerdo al procedimiento establecido en la LOUA.
- 3.- Cuando se pretenda edificar sobre terrenos incluidos en unidades de ejecución se estará a lo dispuesto en la LOUA y deberán aplicarse las condiciones que se establecen en el capítulo 12 del presente título (Unidades de Ejecución).

#### **Art. 7.1.5.- División del suelo urbano**

- 1.- En suelo urbano se aplicará el régimen de ejecución jurídica correspondiente a cada situación, teniendo en cuenta que pueden darse los siguientes:

- a) **Suelo urbano consolidado** (actuaciones asistemáticas): Corresponde a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, por lo que podrán otorgarse licencias directamente de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso, siempre que tengan la condición de solar, según establece la LOUA y la Ley estatal 6/98.

Dentro de estas áreas se establecen distintas actuaciones singulares o aisladas que corresponden a terrenos que necesitan un reajuste de alineaciones; a la obtención de espacios libres de uso y dominio público fuera de las UE; y a actuaciones municipales en cuanto a infraestructura, equipamientos y viviendas.

- b) **Suelo urbano colindante con la estructura urbana** (actuaciones sistemáticas): Corresponde a áreas que se desarrollan mediante su inclusión en unidades de ejecución para garantizar su total urbanización (así como las cesiones y la equidistribución) con carácter previo a la concesión de licencia. Se desarrollan mediante los instrumentos de gestión determinados en cada caso, según el sistema de actuación establecido. Además, en suelo urbano podrán establecerse otras unidades de ejecución, aún no contempladas en este Plan, si así fuera necesario para garantizar la distribución equitativa de beneficios y cargas,

A los efectos de lo dispuesto en la LOUA, se considerará como suelo urbano sin urbanización consolidada el incluido en las unidades de ejecución por:

- a) Carecer de urbanización consolidada:

- 1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- 2) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

- b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

- 2.- A los efectos de regular las acciones de edificación que pueden desarrollarse en el suelo urbano, éste se divide en diferentes zonas correspondientes a cada una de las Ordenanzas de Edificación que se definen en los capítulos siguientes de este título.

Además, los edificios protegidos deberán cumplir con lo dispuesto en el Catálogo.

Las zonas de ordenanza son las siguientes:

- |     |                         |                      |       |
|-----|-------------------------|----------------------|-------|
| 1.- | CASCO ANTIGUO. GRADO I  | (zona de protección) | CA-I  |
| 2.  | CASCO ANTIGUO. GRADO II | (convencional)       | CA-II |

**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.-	ZONA DE EXTENSIÓN	ZE
4.-	NUEVOS CRECIMIENTOS	NC
5.-	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	EQ
6.-	ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	ELDUP
7.-	ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACIÓN	EPLD
8.-	ZONA INDUSTRIAL	ZI
9.-	EDIFICACIÓN AISLADA	EA

- 3.- Las Unidades de Ejecución se regulan mediante fichas individualizadas, que se recogen en el Capítulo 12 del presente título. Además, cumplirán las condiciones generales establecidas en cuanto a urbanización, usos y edificación.

#### **Art. 7.1.6.- Aprovechamiento susceptible de apropiación**

- 1.- En las actuaciones asistemáticas, el aprovechamiento susceptible de apropiación es el cien por cien (100%) del aprovechamiento resultante de la aplicación de las condiciones establecidas en la ordenanza correspondiente.
- 2.- En base a la LOUA el aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será igual al 90% del aprovechamiento total resultante, según se recoge en las distintas fichas. El 10% restante del aprovechamiento YA URBANIZADO corresponderá al Ayuntamiento.

Este procedimiento será general y se aplicará en todos los casos. No obstante, se admitirán convenios entre las partes (Ayuntamiento y propietarios) que compensen este aprovechamiento por un valor igual a lo que corresponda a cada uno, previa justificación técnica y jurídica.

#### **Art. 7.1.7.- Parcelaciones y reparcelaciones**

- 1.- Las acciones de parcelación y reparcelación se ajustarán a lo establecido en la LOUA, en el artículo 258.2, del TRLS 1/92 (vigente como Derecho estatal por la Disposición Derogatoria Única de la Ley 6/98) y en la norma reglamentaria de aplicación.
- 2.- Se admiten acciones de parcelación y reparcelación en aquellas zonas del suelo urbano no incluidas en unidades de ejecución, siempre que se respeten las determinaciones contenidas en las Ordenanzas de Edificación sobre las dimensiones y características geométricas de las parcelas resultantes.
- 3.- En las zonas incluidas en unidades de ejecución sólo se permiten acciones de parcelación y reparcelación como consecuencia y desarrollo de dichas unidades de ejecución.

#### **Art. 7.1.8.- Alineaciones y rasantes**

- 1.- Aquellas alineaciones y rasantes que no aparezcan expresamente modificadas en el plano correspondiente, y mientras no se varíen o precisen a través de estudios de detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.
- 2.- En las unidades de ejecución, la modificación o adaptación de las alineaciones incluidas en su perímetro se realizará mediante la redacción de estudios de detalle, según las condiciones de ordenación que se establecen para cada unidad de ejecución.

## **CAPÍTULO 2.- ORDENANZA Nº1: CASCO ANTIGUO (GRADO I)**

#### **Art. 7.2.1.- Definición, ámbito y pautas de actuación.**

- 1.- La Ordenanza de CASCO ANTIGUO GRADO I, regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en el ámbito del núcleo antiguo de Espera en las zonas colindantes a la Iglesia, Ayuntamiento y calles de conexión con ambos desde el Molino de Aceite.

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

Se pretende con ello dotar a esta zona de un carácter diferenciador con el resto del casco antiguo debido a su propia singularidad fundamentada en varios sentidos:

- El hecho de que esta zona sea el centro cultural, religioso y administrativo de la localidad.
- Por contener los edificios y elementos de mayor interés arquitectónico (edificios y elementos catalogados). En este sentido, se ha interpretado desde este PGOU que el propio entorno paisajístico conformado por la confluencia de calles estrechas y escalonadas, casas blancas con pequeños balcones, etc... son en su conjunto un elemento a conservar.
- Por ser uno de los recorridos urbanos más utilizados, que dan identidad al propio municipio, y no presentar, al mismo tiempo, un nivel de degradación excesivamente alto, con lo cual las pretensiones puedan ser viables sin grandes dificultades.

- 2.- Pautas de actuación: Las acciones que se han adoptado van encaminadas a incorporar una serie de **medidas de conservación, control y protección** de los elementos urbanos, características diferenciadoras de la trama urbana, usos y condiciones estéticas de las edificaciones.

Se trata fundamentalmente de recuperar una imagen atractiva en una zona muy concreta del pueblo basándonos en la tipología de vivienda existente.

Respecto a esto hay que reseñar que dicha tipología predominante es la vivienda unifamiliar adosada en manzana cerrada, con uno o más patios interiores de luces y desahogo dónde la edificación ocupa prioritariamente el suelo más próximo al frente de parcela, alineándose a vial totalmente, siendo el grado de ocupación bastante alto. La tipología tradicional ofrece fachadas blancas, con pequeños balcones desde donde cuelgan las macetas, rejas de diseño muy austero, zócalos de materiales naturales, y edificios de dos plantas (algunos con soberado) con cubierta de teja curva.

- 3.- En esta zona se actuará de forma especial contra los edificios **“fuera de ordenación”** por el impacto que producen en dicho entorno. En la mayoría de los casos las infracciones vienen motivadas por: Utilización de materiales de revestimiento no apropiados (alicatados y ladrillo visto), dimensiones de huecos y elementos volados (balcones corridos), número de plantas y alturas.
- 4.- Su ámbito es el que aparece señalado en el Plano nº 8 de los “Núcleos urbanos. Clasificación y Calificación de Suelo”.
- 5.- Como pauta general de actuación, además de lo regulado expresamente en esta ordenanza, deberán tenerse presentes cuantas medidas se estimen necesarias para la protección de la caracterización de la tipología tradicional como la proporción espacio libre-edificado, secuencia casa-puerta, patio, huecos y estructuras conformadoras.
- 6.- Cualquier actuación que afecte a un Bien de Interés Cultural o a las parcelas incluidas en el entorno de un BIC, además de la regulación urbanística les será de aplicación el mismo régimen jurídico que corresponde al Bien, es decir, el establecido en el artículo 19 de la Ley 16/1985 de PHE. Será preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura para realizar cualquier obra tanto en el bien como en el entorno.

En Espera es Bien de Interés Cultural declarado El Castillo Fatetar (Disposición 1ª Ley 16/1985) y son B.I.C. incoados la Iglesia Parroquial de Sta. María de Gracia y la casa de la Cilla.

#### Art. 7.2.2.- Aplicación

- 1.- Las **condiciones de uso** que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a **todas las actuaciones** sujetas a licencia municipal.
- 2.- Las **condiciones de edificación** que se señalan son de aplicación para las obras de **nueva planta** así como para las de ampliación vertical u horizontal, según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación para el resto de obras a juicio de los servicios técnicos municipales.
- 3.- Las **condiciones estéticas** que se establecen son de aplicación a todo tipo de obras de edificación, tanto para los edificios existentes como para los de nueva planta.

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

### Art. 7.2.3.- Condiciones de las obras permitidas

Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

- a) Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración **podrán mantener la edificabilidad existente** en el caso de que ésta sea superior a la establecida, sin perjuicio del cumplimiento de otras condiciones de obligado cumplimiento.
- b) Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la públicos edificabilidad de la parcela.
- c) No se podrán realizar obras de ampliación vertical en edificios que incumplan algún parámetro relativo a la ocupación de la parcela o posición de la edificación.
- d) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.
- e) **Se prohíbe la ejecución parcial de obras siempre que el frente a espacio público presente un aspecto inacabado.** En todo caso, la concesión de licencia estará condicionada, según cada caso, a la terminación exterior de los capítulos de revestimientos, carpintería, vidrios, cerrajería y pinturas independientemente del uso que se proponga.

## SECCIÓN 1ª:

## CONDICIONES DE USO

### Art. 7.2.4.- Uso característico

- 1.- El uso característico es el residencial.

### Art. 7.2.5.- Usos compatibles

- 1.- Son usos compatibles los que señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:
- a) Secundario:
    - Se permiten obradores de pan o similares.
  - b) Terciario:
    - Hotelero en edificio exclusivo de uso terciario.
    - Oficinas en planta baja, alta o en edificio exclusivo.
    - Comercio en planta baja vinculado a vivienda.
    - Pequeños almacenes de productos inocuos, y hasta un máximo de 80 m<sup>2</sup>.
  - c) Equipamiento y servicios públicos:
    - Los usos pormenorizados de educativo, religioso, socio-cultural, sanitario, asistencial y público-administrativo, en edificio exclusivo o compartido con los otros usos compatibles.
  - d) Otros usos:

Se permiten garajes en la planta baja, semisótanos y/o sótanos de edificios cuyo uso principal sea el característico o compatible.

**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 los casos de garaje para varias plazas no se permitirá más de una puerta a cada frente de calle. En la medida de lo posible estas puertas deben mantener una proporción de tal forma que ha de predominar el macizo sobre el hueco, y no ser discordante con el espacio urbano y ambiental que lo circunda.

## SECCIÓN 2ª:

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Art. 7.2.6.- Condiciones de parcela

- 1.- Se prohíbe, en general, la segregación de parcelas, excepto en los siguientes casos:
  - Que se trate de parcelas con frente a dos o más calles que cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas en este Capítulo.
  - Que se trate de parcelas cuyo frente sea mayor que el frente máximo establecido en el apartado 3 de este artículo, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima.
  - Que la segregación se realice para agregarla a otra finca colindante que no reúna las condiciones de parcela mínima, siempre que tras esta agregación ambas fincas pasarán a cumplir estas condiciones.
- 2.- Con idea de respetar, en gran medida, la tipología parcelaria de esta zona se limitan las actuaciones de agregaciones de tal forma que con carácter general se admite la agregación de parcelas hasta una superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados. El frente máximo de parcela no podrá superar los quince (15) metros, debiéndose garantizar, además, una división a nivel de fachada que proporcione una escala y riqueza compositiva apropiada (en los proyectos debe evitarse una configuración formal unitaria). Esta limitación queda anulada cuando la agregación sea destinada para obtención de suelo para promociones públicas, uso público dotacional o actividad declarada de "utilidad pública e interés social".
- 3.- Las parcelas existentes se considerarán edificables, aún no cumpliendo las condiciones mínimas expresadas más abajo.

No obstante, a los efectos de segregaciones de fincas, la parcela mínima edificable queda definida por las siguientes condiciones:

  - a) Superficie mínima: Setenta (70) metros cuadrados.
  - b) Frente mínimo: Cinco (5.00) metros.

Aunque se permite, para el caso de solares en esquina, que uno de los linderos tenga cuatro (4) o más metros de ancho, siempre que se cumplan el resto de condiciones de parcela.
  - c) Frente máximo: Quince (15.00) metros.
  - d) Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.
- 4.- Cualquier actuación unitaria en dos o más parcelas deberá contar previamente con su agregación registral, siéndole de aplicación los parámetros urbanísticos correspondientes a la superficie total resultante.

### Art. 7.2.7.- Posición de la edificación

- 1.- La edificación se alineará a todo el frente de parcela sobre las alineaciones señaladas en el plano correspondiente, que corresponden en general a las existentes.
- 2.- No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de parcela. Esta prohibición es de aplicación tanto para la planta baja como para las demás que estuvieran permitidas.
- 3.- No se permiten los soportales, porches o similares.
- 4.- Se permitirán viviendas que, no dando frente a vial, den frente a patio existente mancomunado o recogido como espacio libre público o privado con señalamiento de alineación en el plano nº8 de "Núcleos urbanos.

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

Clasificación y Calificación del Suelo". Podrán crearse nuevos patios mancomunados o de manzanas con las características contenidas en los arts. 3.3.5, 3.3.6, 3.3.7 y 3.3.8 del presente PGOU.

### Art. 7.2.8.- Ocupación

1.- La ocupación máxima permitida depende de las **dimensiones del solar, la posición respecto a los frentes libres y características geométricas**. Según lo cual resulta:

a) SOLARES de 90 m<sup>2</sup> o menores.

- OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA: 100% en todas las plantas, siempre que se garantice la superficie libre necesaria para el estricto cumplimiento de las condiciones higiénicas, sanitarias y otras, según el uso que se proponga. Con esta medida se permite, por ejemplo, ocupar el 100% de una parcela en esquina si cumple lo expresado anteriormente en cuanto a ventilación de estancias, sin perjuicio de otras afecciones normativas.

b) SOLARES mayores de 90 m<sup>2</sup>.

- OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA: En todas las plantas se permite una ocupación igual al 100% menos la superficie libre obligatoria (S<sub>l</sub>) que será el 20% de la superficie de cálculo (S<sub>c</sub>) tal y como se describe a continuación. Con esta medida se pretende que el coeficiente de ocupación sea respetuoso con la condición geométrica y posicional innata de cada solar.

S cálculo = Superficie que resulta de solar una vez que le descontamos la superficie que queda entre la alineación de fachada y los cinco primeros metros de fondo, o lo que es lo mismo:

$$\begin{aligned} S_{\text{cálculo}} &= S_{\text{de solar}} - S_{\text{5 primeros metros desde fachada}} \\ \text{Ocupación máx} &= 100 \% S_{\text{solar}} - 20\% \text{ de } S_{\text{cálculo}} \end{aligned}$$

En todos los casos se deberá garantizar, además, tanta superficie libre como sea necesaria para el estricto cumplimiento de las condiciones higiénicas, sanitarias y otras, según el uso que se proponga.

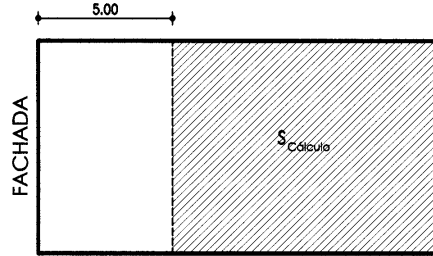
En aquellos solares en los que el resultado del cálculo de la superficie libre sea menor a 9 m<sup>2</sup>, se permite la ocupación del 100% en todos los niveles.

**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

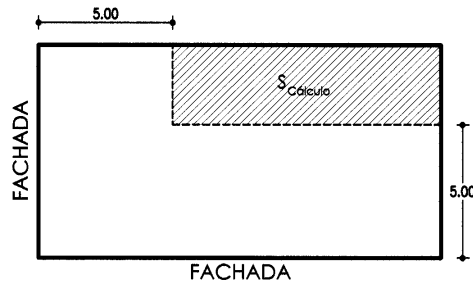
## CROQUIS EXPLICATIVO Nº 1

### a.-) ENTREMEDIANERAS



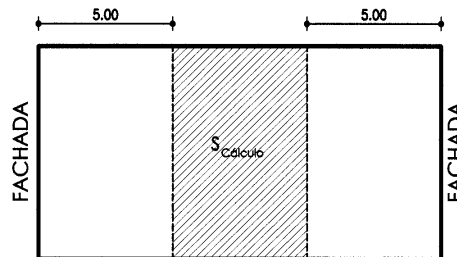
Superficie de cálculo:  
Superficie resultante tras descartar los cinco primeros metros.

### b.-) ESQUINA O VARIAS CALLES



Superficie de cálculo:  
Superficie resultante tras descartar los cinco primeros metros, desde cada fachada

Favorece a: Edificios que por su condición natural (entre calles, esquinas, con amplia fachada, etc...) no necesitan de una superficie tan generosa libre.

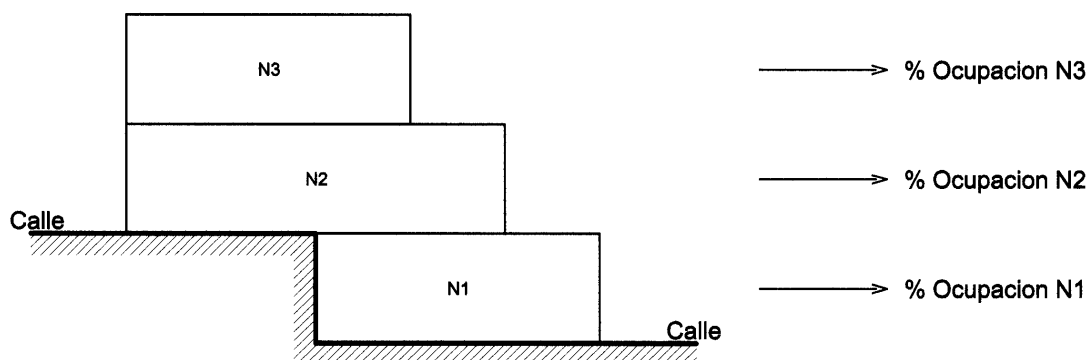


- 2.- Deberán cumplirse, en todo caso, **las condiciones higiénicas** que se establecen en el Título IV del PGOU, especialmente lo referente a patios.
- 3.- Como criterio de medida de la ocupación máxima se tomará lo siguiente:
  - Se calcula la ocupación máxima permitida según lo establecido en el pto. 1 del presente artículo.
  - Se aplica esta condición a cada planta o nivel, medidos en una línea horizontal trazada desde un metro sobre la rasante de cada frente a espacio público.

- Tendremos por tanto distintos valores de ocupación, según cada planta, y todos ellos deberán estar por debajo de la Ocupación<sub>máx</sub> antes calculada.

Esta forma de considerar la ocupación permite, por ejemplo, que en solares ubicados entre más de una calle y con desniveles acusados (hecho frecuente en Espera) el condicionante “ocupación” sea compatible con unas posibilidades de uso y diseño muy variadas.

## CROQUIS EXPLICATIVO Nº 2



### Art. 7.2.9.- Altura de la edificación

- 1.- Número de plantas: El número de plantas obligatorio en esta área de ordenanza es dos (B+1), salvo allí donde expresamente se señale. Están permitidos sótanos o semisótanos.
- 2.- Las alturas de la edificación deberán estar dentro de los siguientes términos:

Alturas libres (medidas de suelo a techo).

Planta baja:	2,55-3,50 m
Planta alta :	2,55-3,00 m
Planta castillete:	2,20-2,50 m

En determinadas estancias secundarias como zonas de paso, pasillos, distribuidores, aseos, despensas accesibles, lavaderos, etc.. se permitirán alturas mínimas libres de suelo a techo de 2,20 m.

La altura total de la edificación, medida desde la rasante, estará comprendida entre 6,00 y 7,00 m, tomando como referencia superior la parte más alta de la última cornisa. Esta cornisa puede estar a la altura del forjado o no, pero siempre será una única pieza continua (no se permiten cornisas dobles) con un ancho máximo de 40 cm, incluyendo cenefas u otros elementos decorativos tradicionales.

No obstante, respecto a las alturas señaladas prevalecerá la realidad de los edificios tradicionales y emblemáticos colindantes, de tal forma que las actuaciones deberán armonizar con las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.) de los primeros.

Los pretilos y banquillos de azotea estarán permitidos, sólo cuando la altura total medida desde rasante hasta la cara superior del pretil no sobrepase los 7,50 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

- 3.- En relación con los elementos que hayan de situarse por encima de la altura reguladora máxima se estará a lo dispuesto en el artículo 3.2.5. Estos elementos se retranquearán como mínimo 3 metros respecto de la línea de fachada a viario o espacio público y su frente será inferior al de fachada.
- 4.- Los servicios técnicos municipales podrán limitar la altura máxima que se establece en los puntos anteriores.

#### **Art. 7.2.10.- Patios**

- 1.- No se permiten patios abiertos a fachada, ni falsas fachadas ocultando dichos patios. La primera crujía, de al menos 3 metros, deberá estar completamente construida.
- 2.- Los patios interiores cumplirán lo establecido en las condiciones generales para estos elementos.

### **SECCIÓN 3:**

### **CONDICIONES ESTÉTICAS**

#### **Art. 7.2.11.- Composición de las fachadas**

- 1.- En el diseño y composición de fachadas se seguirán las pautas de la edificación tradicional.
- 2.- Se tenderá a la proporción vertical de los huecos. Su anchura máxima en planta baja será de ciento cincuenta (150) centímetros (excepto en garajes) y ciento veinte (120) centímetros en planta alta.
- 3.- En la proporción macizo-hueco en fachada predominará el macizo sobre el vacío. Las líneas maestras de composición de la fachada responderán a las que configuran las fachadas de su entorno acordes con esta normativa, tanto en sentido vertical como horizontales.
- 4.- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
- 5.- La distancia del hueco más próximo a la medianera o esquina no será inferior a cincuenta (50) centímetros.
- 6.- Las puertas de garajes o cocheras no podrán tener una anchura superior a tres metros (3) y deberán componerse con el resto de los huecos de la fachada. La apertura de la puerta será de tal forma que no invada en ningún punto el espacio público a una altura inferior a dos con veinte (2,20) metros. El color de la puerta deberá ser de tonos ocre, color tabaco o madera.
- 7.- Se podrán significar en fachada la línea de forjado de primera planta, así como las jambas y dinteles, tanto en piedra como con el mismo tratamiento que la fachada.
- 8.- Se prohíben las terrazas entrantes, los retranqueos en el plano de fachada, los escalonamientos en fachada y los tendedores vistos. Se prohíbe expresamente la colocación de tejas en fachadas que no rematen cubiertas. Su proyección horizontal debe ser mayor de dos (2) metros.
- 9.- Las tapias tendrán dimensiones y tratamiento acorde con el entorno, con acabado mínimo de enfoscado y pintado.
- 10.- Será obligatorio para los propietarios mantener en buenas condiciones estéticas, de seguridad y salubridad todos los solares o edificaciones existentes, aún estando en desuso.
- 11.- Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán de tal manera que de cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas y los huecos cerrados con elementos acordes y decorosos. En caso de dejar esperas para pilares de planta alta se dispondrá pretil de altura máxima ciento veinte (1,20) centímetros, que oculte su visión desde la vía o espacio público a que dé frente.

#### **Art. 7.2.12.- Cuerpos salientes**

- 1.- Los balcones de plantas altas deberán dejar una altura libre mínima desde el acerado de tres (3) metros en el punto medio de la fachada y de dos con sesenta (2,60) metros en el punto más desfavorable.

**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

- 2.- Se permitirán cuerpos volados en calles de anchura igual o superior a cinco (5) metros. En este caso el vuelo máximo permitido será la menor de las siguientes: treinta y cinco (35) centímetros ó 1/3 el ancho total del acerado.

Si la calle es de anchura inferior a cinco (5) metros, el vuelo no podrá superar la menor de las siguientes: veinticinco (25) centímetros ó 1/3 el ancho total del acerado.

- 3.- La longitud del vuelo de balcones no podrá extenderse a más de un hueco, ni superar veinte (20) centímetros a cada lado del hueco en su vuelo.
- 4.- Los tableros de apoyo de los balcones tendrán un canto máximo en su borde de veinte (20) centímetros.
- 5.- Se prohíben los antepechos compuestos por materiales y formas discordantes. Deberán realizarse, preferentemente, con soluciones tradicionales de cerrajería en base a balaustres verticales de hierro macizo entre diez (10) y doce (12) centímetros, trabados por pletinas horizontales.
- 6.- Se prohíbe el uso de cerrajería y antepechos, excesivamente cargados, cercanos al barroquismo, cuando no esté justificado por otros motivos de mayor envergadura. En particular se prohíbe el uso de balaustradas de marmolina o similares.

#### **Art. 7.2.13.- Materiales y acabados**

- 1.- Acabados: El acabado de fachadas será enfoscado de mortero de color predominantemente blanco a base de pintura pétreo, a la cal u otras terminaciones no discordantes.

Se prohíben expresamente el ladrillo visto, hormigón visto, alicatados, revestimientos de plástico, piedra artificial y lajas de piedra natural como elementos predominantes en la composición de la fachada.

No obstante, se acepta el uso de plaquetas y bloques de ladrillo visto, ladrillo de tejar y otros materiales nobles como elementos secundarios como bordes, remates, molduras y zócalos.

Todas las plantas, sea cual sea el uso, deberán tratarse según las condiciones anteriores, y deberán aparecer totalmente acabadas en los machones ciegos de fachada. Se permiten huecos provisionales siempre que su terminación y acabados tengan una calidad semejante o igual a los anteriores.

- 2.- Zócalos: En los zócalos en particular quedan expresamente prohibidos todos los demás materiales. La piedra, además, deberá ser de tonos grises u ocres y no presentar tratamientos (pigmentos, pulidos, películas de protección, etc...) si los mismos alteran significativamente las condiciones estéticas naturales originales. La altura del zócalo estará comprendida, en general, entre 50 y 100 centímetros.

Se permiten otras alturas de zócalos, previa petición por escrito a los servicios técnicos municipales, cuando las condiciones particulares de las calles o la singularidad de diseño del propio edificio así lo requieran.

- 3.- Las medianeras vistas se tratarán de igual forma que las fachadas.
- 4.- Carpintería: Los materiales permitidos para las carpinterías serán de: madera pintada en los colores tradicionales o blanco; hierro o aluminio lacado, en blanco o colores oscuros; pvc blanco; o aluminio con terminación imitando a la madera. Las puertas de acceso deberán ser de madera en su color o pintada en color tradicional.
- 5.- Persianas: Se atenderán en cuanto a material a lo señalado en el punto anterior y deberán ser de color blanco, marrón o imitación madera. Se prohíbe expresamente la disposición del tambor de la persiana en el exterior. En todo caso se dará preferencia a las contraventanas exteriores y tapaluces interiores.
- 6.- Placas, rótulos y anuncios: Las placas o anuncios deberán ser mediante letras independientes y no sobresaldrán del plano de fachada más de tres (3) centímetros. Se colocarán sobre los dinteles, tendrán una longitud máxima igual al ancho del hueco y no sobrepasarán la altura del forjado.

No se permiten placas o anuncios luminosos, así como marquesinas. Se permitirán placas de dimensiones máximas de cuarenta (40) por treinta (30) centímetros, colocadas en los laterales de los huecos y de materiales cerámicos, metálicos o policarbonato.

Los rótulos podrán ser de tipo banderín, con dimensiones máximas de sesenta (60) por cuarenta (40) centímetros y de material noble, prohibiéndose los plásticos y luminosos.

- 7.- Toldos: Se prohíbe la utilización de toldos en la planta alta de los frentes a fachada a espacio público, y se limitará a las plantas bajas cuando el uso así lo requiera y se justifique su absoluta necesidad. En este caso se procederá a la consulta previa, por escrito, a los servicios técnicos municipales.

#### Art. 7.2.14.- Cubiertas

- 1.- Las cubiertas a fachada serán:

**INCLINADAS:** Serán de teja árabe o teja cerámica con canal y cobija independientes y curvas y tratamiento envejecido. Las pendientes de las cubiertas inclinadas estarán comprendidas entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento, pudiéndose aumentar dicha pendiente en los casos en los que los edificios colindantes así lo aconsejasen.

La altura máxima será de tres (3) metros medidos desde la cara superior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.

**PLANAS:** Se permitirán este tipo de cubiertas sólo en los casos de las edificaciones existentes actualmente. Serán transitables a la andaluza o invertida, con terminación de solería, cerámica u otra apropiada, de colores poco llamativos. Los antepechos de las mismas deberán encajar con las medidas estéticas de fachada y medianeras.

- 2.- Se prohíbe expresamente la utilización de planchas de fibrocemento o metálicas, así como terminación de telas asfálticas en su color negro o las acabadas en aluminio o similar, en cualquier tipo de cubiertas.
- 3.- Se prohíbe la conformación del alero sustentado con el grueso del forjado horizontal de planta alta.
- 4.- El vuelo máximo del alero será de cuarenta (40) centímetros, incluyendo el vuelo de la teja.
- 5.- Se podrá disponer un canalón volado a la manera tradicional, que conectará con una bajante que deberá aparecer oculto embebido en el propio cerramiento y conectado a la red propia de saneamiento.
- 6.- Las chimeneas se tratarán con materiales coherentes con los del resto del edificio, de forma que no produzca impactos visuales. Deberá aparecer retranqueada de la línea de fachada al menos tres metros.

## CAPÍTULO 3.- ORDENANZA Nº2: CASCO ANTIGUO (GRADO II)

#### Art. 7.3.1.- Definición, ámbito y pautas de actuación.

- 1.- La Ordenanza de CASCO ANTIGUO GRADO II, regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en el ámbito del núcleo antiguo de Espera en las zonas periféricas a la Iglesia, Ayuntamiento y calles de conexión con ambos desde el Molino de Aceite.

Es la zona de crecimiento más antigua de Espera, a nivel residencial, y en ella destacan el pequeño parcelario, calles estrechas y con fuertes pendientes. Su situación en torno al centro religioso y administrativo, ha permitido un crecimiento muy variado que oscila entre pequeñas viviendas con huertas traseras y viviendas de muy escasa calidad (rozando la infravivienda) hasta viviendas tipológicamente interesantes que han mantenido las formas tradicionales.

Algunos vacíos urbanos, derivados de colmataciones incontroladas del suelo quedan por solucionarse en esta zona. La mala accesibilidad, la ausencia de aparcamientos, Acerados inexistentes o poco apropiados y la carencia de espacios libres son la tónica dominante en esta zona.

- 2.- Pautas de actuación: Las acciones que se han adoptado van encaminadas a incorporar una serie de **medidas de prevención** de actuaciones indeseables que alteren los elementos urbanos características, usos y condiciones estéticas de las edificaciones. Fundamentalmente se pretende mantener lo más

interesante de la trama existente, subsanar, en lo posible, los resultados de anteriores intervenciones indeseables y controlar futuras actuaciones.

- 3.- Su ámbito es el que aparece señalado en el plano nº8 de "Núcleos Urbanos. Clasificación y Calificación de Suelo".
- 4.- Cualquier actuación que afecte a un Bien de Interés Cultural o a las parcelas incluidas en el entorno de un BIC, además de la regulación urbanística les será de aplicación el mismo régimen jurídico que corresponde al Bien, es decir, el establecido en el artículo 19 de la Ley 16/1985 de PHE. Será preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura para realizar cualquier obra tanto en el bien como en el entorno.

En Espera es Bien de Interés Cultural declarado El Castillo Fatetar (Disposición 1ª Ley 16/1985) y son B.I.C. incoados la Iglesia Parroquial de Sta. María de Gracia y la casa de la Cilla.

#### Art. 7.3.2.- Aplicación

- 1.- Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.
- 2.- Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación para las obras de nueva planta así como para las de ampliación vertical u horizontal, según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación para el resto de obras sobre los edificios a juicio de los servicios técnicos municipales.
- 3.- Las condiciones estéticas que se establecen son de aplicación a todo tipo de obras de edificación, tanto para los edificios existentes como para los de nueva planta.
- 4.- Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación.

#### Art. 7.3.3.- Condiciones de las obras permitidas

Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

- a) Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración **podrán mantener la edificabilidad existente** en el caso de que ésta sea superior a la establecida, sin perjuicio del cumplimiento de otras condiciones de obligado cumplimiento.
- b) Las **obras de ampliación** de cualquier tipo no serán posibles si está agotada la ocupación o edificabilidad de la parcela. Además, las **obras de ampliación vertical** no serán posibles en los edificios que incumplan algún parámetro relativo a la posición de la edificación.
- c) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.
- d) **Se prohíbe la ejecución parcial de obras** siempre que el frente a espacio público presente un aspecto inacabado. En todo caso, la concesión de licencia estará condicionada, según cada caso, a la terminación exterior de los capítulos de revestimientos, carpintería, vidrios, cerrajería y pinturas independientemente del uso que se proponga.

### SECCIÓN 1ª:

### CONDICIONES DE USO

#### Art. 7.3.4.- Uso característico

- 1.- El uso característico es el residencial.

#### Art. 7.3.5.- Usos compatibles

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.- Son usos compatibles los que señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:
- a) Secundario:
    - Industrias de categoría I, sólo en planta baja. Cuando sean de escasa envergadura y tengan un carácter familiar y/o artesanal.
  - b) Terciario:
    - Hotelero en edificio exclusivo de uso terciario.
    - Oficinas, en planta baja.
    - Comercio, en planta baja.
  - c) Equipamiento y servicios públicos:
    - Los usos pormenorizados de educativo, religioso, socio-cultural, sanitario, asistencial y público-administrativo, en edificio exclusivo o compartido con los otros usos compatibles.
  - d) Otros usos:

Se permiten garajes en la planta baja de edificios cuyo uso principal sea el característico o compatible; y también en edificios de uso exclusivo que tengan una planta sobre rasante. En ambos casos se permite el garaje ubicado en semisótanos y/o sótanos.

En todos los casos las puertas deben mantener una proporción que no resulte discordante con el espacio urbano y ambiental que lo circunda.

## SECCIÓN 2ª:

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Art. 7.3.6.- Condiciones de parcela

- 1.- Se prohíbe, en general, la segregación de parcelas, excepto en los siguientes casos:
- Que se trate de parcelas con frente a dos o más calles que cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas en este Capítulo.
  - Que se trate de parcelas cuyo frente sea mayor que el frente máximo establecido en el apartado 3 de este artículo, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima.
  - Que la segregación se realice para agregarla a otra finca colindante que no reúna las condiciones de parcela mínima, siempre que tras esta agregación ambas fincas pasaran a cumplir estas condiciones.
- 2.- Con idea de respetar, en gran medida, la tipología parcelaria de esta zona se limitan las actuaciones de agregaciones de tal forma que con carácter general se admite la agregación de parcelas hasta una superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados. El frente máximo de parcela no podrá superar los quince (15) metros. Esta limitación queda anulada cuando la agregación sea destinada para obtención de suelo para promociones públicas, uso público dotacional o actividad declarada de "utilidad pública e interés social".
- 3.- Las parcelas existentes se considerarán edificables, aún no cumpliendo las condiciones mínimas expresadas más abajo.

No obstante, a los efectos de segregaciones de fincas, la parcela mínima edificable queda definida por las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: Setenta (70) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo: Cinco (5.00) metros, en general  
Aunque se permite, para el caso de solares en esquina, que uno de los linderos tenga cuatro (4) o más metros de ancho, siempre que se cumplan el resto de condiciones de parcela.

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

c) Frente máximo: Quince (15.00) metros.

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

4.- Cualquier actuación unitaria en dos o más parcelas deberá contar previamente con su agregación registral, siéndole de aplicación los parámetros urbanísticos correspondientes a la superficie total resultante.

#### Art. 7.3.7.- Posición de la edificación

1.- La edificación se alineará a todo el frente de parcela sobre las alineaciones señaladas en el plano correspondiente, que corresponden en general a las existentes.

2.- No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de parcela. Esta prohibición es de aplicación tanto para la planta baja como para las demás que estuvieran permitidas.

3.- No se permiten los soportales, porches o similares, salvo los ya existentes en edificaciones tradicionales.

4.- Se permitirán viviendas que, no dando frente a vial, den frente a patio existente mancomunado o recogido como espacio libre público o privado con señalamiento de alineación en el plano N° 8. Podrán crearse nuevos patios mancomunados o de manzanas con las características contenidas en los arts. 3.3.5, 3.3.7 y 3.3.8 del PGOU.

#### Art. 7.3.8.- Ocupación

1.- La ocupación máxima permitida depende de las **dimensiones del solar, la posición respecto a los frentes libres y características geométricas**. Según lo cual resulta:

c) SOLARES de 90 m<sup>2</sup> o menores de 90 m<sup>2</sup>.

- OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA: 100% en todas las plantas, siempre que se garantice la superficie libre necesaria para el estricto cumplimiento de las condiciones higiénicas, sanitarias y otras, según el uso que se proponga. Con esta medida se permite, por ejemplo, ocupar el 100% de una parcela en esquina si cumple lo expresado anteriormente en cuanto a ventilación e iluminación de estancias, sin perjuicio de otras afecciones normativas.

d) SOLARES mayores de 90 m<sup>2</sup>.

- OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA: En todas las plantas se permite una ocupación igual al 100% menos la superficie libre obligatoria (S<sub>i</sub>) que será el 20% de la superficie de cálculo (S<sub>c</sub>) tal y como se describe a continuación. Con esta medida se pretende que el coeficiente de ocupación sea respetuoso con la condición geométrica y posicional innata de cada solar.

S cálculo = Superficie que resulta de solar una vez que le descontamos la superficie que queda entre la alineación de fachada y los cinco primeros metros de fondo, o lo que es lo mismo:

$$S_{\text{cálculo}} = S_{\text{de solar}} - S_{\text{5 primeros metros desde fachada}}$$
$$\text{Ocupación máx} = 100 \% S_{\text{solar}} - 20\% \text{ de } S_{\text{cálculo}}$$

En todos los casos se deberá garantizar, además, tanta superficie libre como sea necesaria para el estricto cumplimiento de las condiciones higiénicas, sanitarias y otras, según el uso que se proponga.

En aquellos solares en los que el resultado del cálculo de la superficie libre sea menor a 9 m<sup>2</sup>, se permite la ocupación del 100% en todos los niveles.

*Véase el croquis-1 explicativo del artº 7.2.8.*

2.- Deberán cumplirse en todo caso las condiciones higiénicas que se establecen en el Título IV de estas Normas Urbanísticas, especialmente lo referente a patios.

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.- Como criterio de medida de la ocupación máxima se tomará lo siguiente:
- Se calcula la ocupación máxima permitida según lo establecido en el pto. 1 del presente artículo.
  - Se aplica esta condición a cada planta o nivel, medidos en una línea horizontal trazada desde un metro sobre la rasante de cada frente a espacio público.
  - Tendremos por tanto distintos valores de ocupación, según cada planta, y todos ellos deberán estar por debajo de la Ocupación<sub>máx</sub> antes calculada.

Esta forma de considerar la ocupación permite, por ejemplo, que en solares ubicados entre más de una calle y con desniveles acusados (hecho frecuente en Espera) el condicionante "ocupación" sea compatible con unas posibilidades de uso y diseño muy variadas.

*Véase el croquis-2 explicativo del artº 7.2.8.*

### **Art. 7.3.9.- Altura de la edificación**

- 1.- Número de plantas: Con carácter general, y salvo allí donde expresamente se señale en el plano "Clasificación y Calificación del suelo. Núcleo urbano", el número de plantas estará comprendido entre un máximo de dos (B+1) y un mínimo de una (B). En ambos casos se permiten sótanos y semisótanos.
- 2.- Las alturas de la edificación deberán estar comprendidas en los siguientes términos:

Alturas libres (medidas de suelo a techo).

Planta baja:	2,55-3,50 m
Planta alta :	2,55-3,00 m
Planta castillete:	2,20-2,50 m

En determinadas estancias secundarias como zonas de paso, pasillos, distribuidores, aseos, despensas accesibles, lavaderos, etc.. se permitirán alturas mínimas libres de suelo a techo de 2,20 m.

La altura máxima de la edificación será de 7.00 m, tomando como referencia superior la parte más alta de la última cornisa. Esta cornisa puede estar a la altura del forjado o no, pero siempre será una única pieza continua (no se permiten cornisas dobles) con un ancho máximo de 40 cm, incluyendo cenefas u otros elementos decorativos tradicionales.

Los pretilos y banquillos de azotea estarán permitidos, sólo cuando la altura total medida desde rasante hasta la cara superior del pretil no sobrepase los 7,50 metros.

- 3.- En relación con los elementos que hayan de situarse por encima de la altura reguladora máxima se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.5. Estos elementos se retranquearán como mínimo 3 metros respecto de la línea de fachada a viario o espacio público y su frente será inferior al de fachada.
- 4.- Los servicios técnicos municipales podrán limitar la altura máxima que se establece en los puntos anteriores.

### **Art. 7.3.10.- Patios**

No se permiten patios abiertos a fachada, aunque se permiten falsas fachadas siempre que se cumpla con el resto de condiciones.

Los patios interiores cumplirán lo establecido en las condiciones generales para estos elementos.

## **SECCIÓN 3:**

## **CONDICIONES ESTÉTICAS**

### **Art. 7.3.11.- Composición de las fachadas**

**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.- En el diseño y composición de fachadas se seguirán las pautas de la edificación tradicional, ajustándose a las preexistentes colindantes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.)
- 2.- Se tenderá a la proporción vertical de los huecos. Su anchura máxima en planta baja será de ciento cincuenta (150) centímetros, (excepto en garajes) y ciento veinte (120) centímetros en planta alta.
- 3.- En la proporción macizo-hueco en fachada predominará el macizo sobre el vacío. Las líneas maestras de composición de la fachada responderán a las que configuran las fachadas de su entorno acordes con esta normativa, tanto en sentido vertical como horizontales.
- 4.- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
- 5.- La distancia del hueco más próximo a la medianera o esquina no será inferior a cincuenta (50) centímetros.
- 6.- Las puertas de garajes o cocheras no podrán tener una anchura superior a tres metros (3) y deberán componerse con el resto de los huecos de la fachada. La apertura de la puerta será de tal forma que no invada en ningún punto el espacio público a una altura inferior a dos con veinte (2,20) metros. El color de la puerta deberá ser de tonos ocre, color tabaco o madera.
- 7.- Se podrán significar en fachada la línea de forjado de primera planta, así como las jambas y dinteles, tanto en piedra como con el mismo tratamiento que la fachada.
- 8.- Se prohíben las terrazas entrantes, los retranqueos en el plano de fachada y los tendedores en fachada. Se prohíbe expresamente la colocación de tejas en fachadas que no rematen cubiertas. Su proyección horizontal debe ser mayor de dos (2) metros.
- 9.- Las tapias tendrán tratamiento acorde con el entorno, con acabado mínimo de enfoscado y pintado.
- 10.- Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán de tal manera que de cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas y los huecos cerrados con elementos acordes y decorosos. En caso de dejar esperas para pilares de planta alta se dispondrá pretil de altura máxima ciento veinte (1,20) centímetros, que oculte su visión desde la vía o espacio público a que dé frente.

#### **Art. 7.3.12.- Cuerpos salientes**

- 1.- Los balcones de plantas altas deberán dejar una altura libre mínima desde el acerado de tres (3) metros en el punto medio de la fachada y de dos con sesenta (2,60) metros en el punto más desfavorable.
- 2.- Se permitirán cuerpos volados en calles de anchura igual o superior a cinco (5) metros. En este caso el vuelo máximo permitido será la menor de las siguientes: treinta y cinco (35) centímetros ó 1/3 el ancho total del acerado.

Si la calle es de anchura inferior a cinco (5) metros, el vuelo no podrá superar la menor de las siguientes: veinticinco (25) centímetros ó 1/3 el ancho total del acerado.

- 3.- La longitud del vuelo de balcones no podrá extenderse a más de un hueco, ni superar veinte (20) centímetros a cada lado del hueco en su vuelo.
- 4.- Los tableros de apoyo de los balcones tendrán un canto máximo en su borde de veinte (20) centímetros.
- 5.- Se prohíben los antepechos compuestos por materiales y formas discordantes. Deberán realizarse, preferentemente, con soluciones tradicionales de cerrajería en base a balaustres verticales de hierro macizo entre diez (10) y quince (15) centímetros, trabados por pletinas horizontales.
- 6.- Se prohíbe el uso de cerrajería y antepechos, excesivamente cargados, cercanos al barroquismo, cuando no esté justificado por otros motivos de mayor envergadura. En particular se prohíbe el uso de balaustradas de marmolina o similares.

#### **Art. 7.3.13.- Materiales y acabados**

- 1.- Acabados: El acabado de fachadas será enfoscado de mortero de color predominantemente blanco a base de pintura pétreo, a la cal u otras terminaciones no discordantes.  
  
Se prohíben expresamente el ladrillo visto, hormigón visto, alicatados, revestimientos de plástico, piedra artificial y lajas de piedra natural como elementos predominantes en la composición de la fachada.  
  
No obstante, se acepta el uso de plaquetas y bloques de ladrillo visto, ladrillo de tejar y otros materiales nobles como elementos secundarios como bordes, remates, molduras y zócalos.  
  
Todas las plantas, sea cual sea el uso, deberán tratarse según las condiciones anteriores, y deberán aparecer totalmente acabadas en los machones ciegos de fachada. Se permiten huecos provisionales siempre que su terminación y acabados tengan una calidad semejante o igual a los anteriores.
- 2.- Zócalos: En los zócalos en particular quedan expresamente prohibidos todos los demás materiales. La piedra, además, deberá ser de tonos grises u ocres y no presentar tratamientos (pigmentos, pulidos, películas de protección, etc...) si los mismos alteran significativamente las condiciones estéticas naturales originales. La altura del zócalo estará comprendida, en general, entre 50 y 100 centímetros.  
  
Se permiten otras alturas de zócalos, previa petición por escrito a los servicios técnicos municipales, cuando las condiciones particulares de las calles o la singularidad de diseño del propio edificio así lo requieran.
- 3.- Las medianeras vistas se tratarán de igual forma que las fachadas.
- 4.- Carpintería: Los materiales permitidos para las carpinterías serán de: madera pintada en blanco o colores tradicionales; hierro o aluminio lacado, en blanco o colores oscuros; pvc blanco; o aluminio con terminación imitando a la madera. Las puertas de acceso deberán ser de madera en su color o pintada en color tradicional.
- 5.- Persianas: Se atenderán en cuanto a material a lo señalado en el punto anterior y deberán ser de color blanco, marrón o imitación madera. Se prohíbe expresamente la disposición del tambor de la persiana en el exterior. En todo caso se dará preferencia a las contraventanas exteriores y tapaluces interiores.
- 6.- Placas, rótulos y anuncios: Se atenderá a lo especificado en las condiciones generales.
- 7.- Toldos: Se atenderá a lo especificado en las condiciones generales.

#### Art. 7.3.14.- Cubiertas

- 1.- Las cubiertas a fachada serán:  
  
INCLINADAS: Serán de teja árabe o teja cerámica con canal y cobija independientes y curvas y tratamiento envejecido. Las pendientes de las cubiertas inclinadas estarán comprendidas entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento, pudiéndose aumentar dicha pendiente en los casos en los que los edificios colindantes así lo aconsejasen.  
  
La altura máxima será de tres (3) metros medidos desde la cara superior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.  
  
PLANAS: Se permitirán este tipo de cubiertas en los casos de las edificaciones existentes actualmente y en los edificios de nueva planta y/o ampliaciones verticales, como azotea, en una cuantía inferior al 20% de la superficie que cubre el último techo, siempre que queda en lugar no visible desde el espacio público. Serán transitables a la andaluza o invertida, con terminación de solería, cerámica u otra apropiada, de colores poco llamativos. Los antepechos de las mismas deberán encajar con las medidas estéticas de fachada y medianeras.
- 2.- Se prohíbe expresamente la utilización de planchas de fibrocemento o metálicas, así como terminación de telas asfálticas en su color negro o las acabadas en aluminio o similar, en cualquier tipo de cubiertas.
- 3.- Se prohíbe la conformación del alero sustentado con el grueso del forjado horizontal de planta alta.

- 4.- El vuelo máximo del alero será de cuarenta (40) centímetros, incluyendo el vuelo de la teja.
- 5.- Se podrá disponer un canalón volado a la manera tradicional, que conectará con una bajante que deberá aparecer oculto embebido en el propio cerramiento y conectado a la red propia de saneamiento.
- 6.- Las chimeneas se tratarán con materiales coherentes con los del resto del edificio, de forma que no produzca impactos visuales. Deberá aparecer retranqueada de la línea de fachada al menos tres metros.

## CAPÍTULO 4.- ORDENANZA Nº 3: ZONA DE EXTENSIÓN

### Art. 7.4.1.- Ámbito, tipología y pautas de actuación.

- 1.- El ámbito de aplicación es el señalado en el plano nº8 "Núcleo urbano. Clasificación y Calificación del Suelo. ". La ordenanza de ZONA DE EXTENSIÓN corresponde a las áreas periféricas del casco antiguo, formadas por edificaciones en manzanas cerradas alineadas donde el uso predominante es el residencial de viviendas unifamiliares o plurifamiliares adosadas. Es la zona de la ciudad desarrollada desde los años sesenta hasta la actualidad.
- 2.- Pautas de actuación: Puesto que convergen la multitud de intervenciones descontroladas motivadas por: iniciativas de autoconstrucción, naves y almacenes residuales que fueron extrarradio del casco antiguo, viviendas y locales con aspecto inacabado, etc... el principal sentido de esta ordenanza es de **carácter terapéutico**, puesto que pretende **solucionar lo existente y llevar a buen puerto los nuevos crecimientos**. Para ello se proponen unas ordenanzas flexibles que promuevan la iniciativa privada e inciten a adecentar la imagen urbana.
- 3.- Cualquier actuación que afecte a un Bien de Interés Cultural o esté dentro de su entorno debe regirse por el procedimiento establecido en la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía. Consecuentemente, en virtud del artº31 de dicha Ley, estas intervenciones precisan de INFORME VINCULANTE de la Consejería de Cultura.

En Espera es Bien de Interés Cultural declarado El Castillo Fatetar (Disposición 1ª Ley 16/1985) y son B.I.C. incoados la Iglesia Parroquial de Sta. María de Gracia y la casa de la Cilla.

### Art. 7.4.2.- Aplicación

- 1.- Las **condiciones de uso** que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a **todas las actuaciones** sujetas a licencia municipal.
- 2.- Las **condiciones de edificación y estéticas** que se señalan son de aplicación a las **obras de ampliación** así como a todas las obras de **nueva planta** según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes, a juicio de los servicios técnicos municipales.
- 3.- Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación.

## SECCIÓN 1ª:

## CONDICIONES DE USO

### Art. 7.4.3.- Uso característico

- 1.- El uso característico es el residencial.

### Art. 7.4.4.- Usos compatibles

- 1.- Son usos compatibles los se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

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

a) Secundario:

- Industrias de categoría I, sólo en planta baja.

b) Terciario:

- Hotelero en edificio exclusivo.
- Hotelero ocupando parte de un edificio con el uso característico u otros compatibles.
- Oficinas en edificio exclusivo.
- Oficinas ocupando parte de un edificio con el uso característico u otros compatibles.
- Comercio en edificios exclusivos.
- Comercio ocupando parte de un edificio con el uso característico u otros compatibles.

c) Equipamiento y servicios públicos:

- Los usos pormenorizados de educativo, religioso, socio-cultural, sanitario, asistencial y público-administrativo, en edificio exclusivo o compartido con los otros usos compatibles.

d) Otros usos:

Se permiten garajes en la planta baja de edificios cuyo uso principal sea el característico u otros compatibles; y también en edificios de uso exclusivo que tengan una planta sobre rasante. En ambos casos se permite el garaje ubicado en semisótanos y/o sótanos.

En todos los casos las puertas deben mantener una proporción que no resulte discordante con el espacio urbano y ambiental que lo circunda.

- 3.- Son usos prohibidos todos los demás.

## SECCIÓN 2ª:

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Art. 7.4.5.- Condiciones de parcela

- 1.- No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:
- a) Longitud: En general, los **linderos frontales serán iguales o mayores de cinco (5) metros**, aunque se permite, para el caso de solares en esquina, que uno de los linderos tenga cuatro (4) o más metros de ancho, siempre que se cumplan el resto de condiciones de parcela.
  - b) Superficie mínima de parcela: **Ochenta (80) metros cuadrados**.
  - c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el linderio frontal.
- 2.- No obstante, se considerarán como edificables las parcelas preexistentes (registradas o que se demuestre fehacientemente su segregación) que tengan superficies o frentes de parcela inferiores a los anteriormente establecidos, debiendo cumplir en cualquier caso las restantes condiciones fijadas para esta Ordenanza además de las condiciones generales de volumen, higiene y seguridad de la edificación establecidas en el Título IV.

### Art. 7.4.6.- Posición de la edificación

- 1.- La edificación se alineará sobre las alineaciones señaladas en el plano correspondiente, que corresponden en general a las existentes.
- 2.- **Se admiten pequeños retranqueos** respecto a la alineación exterior en planta baja, alta o ambas, en las condiciones siguientes:

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 general se permite el retranqueo parcial de la fachada, nunca de toda la fachada, hasta una dimensión máxima de ancho igual a 1/3 del total del frente en el que se encuentra. Además, estos retranqueos nunca superarán la dimensión de 2.50 metros tanto de ancho como de fondo. Este retranqueo debe aparecer de tal forma que la separación a los linderos laterales sea mayor de 75 centímetros.
  - El resultado de estos retranqueos deberá ser el de un porche (con techo), que estará separado de los linderos laterales. Según esto, las terrazas con estas dimensiones (sin techo) a fachada no están permitidas.
  - Será obligado la colocación de un elemento de separación entre el espacio privado y público (cancela o similar) de diseño apropiado, a juicio de los servicios técnicos municipales.
  - En promociones unitarias y/o mayores de 4 viviendas se permiten composiciones distintas respecto a lo anterior, siempre que quede garantizada: La armonía estética de la composición de fachada, no afecte negativamente a edificios contiguos y se cumplan el resto de condiciones establecidas por esta ordenanza. Se evitarán en este caso los retranqueos en los laterales de medianería, de tal forma que la separación a los linderos laterales sea aproximadamente de 2.50 metros o mayor.
- 3.- No se permiten, en general, escalonamientos significativos en la fachada, salvo que las pendientes de las calles así lo justifiquen, y esta justificación sea apropiada para el entorno urbano, según los servicios técnicos municipales. En todo caso, el ancho mínimo admisible de un paño de fachada será de 4 metros. Por tanto, el resultado del paño de fachada más bajo será tratado como una cubierta, pudiendo presentar el aspecto de terraza (si es transitable) o de cubierta inclinada.
- 4.- Se permitirán viviendas que, no dando frente a vial, den frente a patio existente mancomunado o recogido como espacio libre público o privado con señalamiento de alineación en el plano de "Núcleos urbanos. Clasificación y Calificación del Suelo". Podrán crearse nuevos patios mancomunados o de manzanas con las características contenidas en los arts. 3.3.5, 3.3.7 y 3.3.8 de las presentes Normas.

#### Art. 7.4.7.- Ocupación

- 1.- La ocupación máxima permitida depende de las **dimensiones del solar, la posición respecto a los frentes libres y características geométricas**. Según lo cual resulta:
- a) SOLARES de 100 m2 o menores de 100 m2.
- OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA: 100% en todos los niveles, siempre que se garantice la superficie libre necesaria para el estricto cumplimiento de las condiciones higiénicas, sanitarias y otras, según el uso que se proponga. Con esta medida se permite, por ejemplo, ocupar el 100% de una parcela en esquina si cumple lo expresado anteriormente en cuanto a ventilación de estancias, sin perjuicio de otras afecciones normativas.
- b) SOLARES mayores de 100 m2.
- OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA: En todas las plantas se permite una ocupación igual al 100% menos la superficie libre obligatoria (S<sub>i</sub>) que será el 20% de la superficie de cálculo (S<sub>c</sub>) tal y como se describe a continuación. Con esta medida se pretende que el coeficiente de ocupación sea respetuoso con la condición geométrica y posicional innata de cada solar.

S cálculo = Superficie que resulta de solar una vez que le descontamos la superficie que queda entre la alineación de fachada y los cinco primeros metros de fondo, o lo que es lo mismo:

$$S_{\text{cálculo}} = S_{\text{de solar}} - S_{\text{5 primeros metros desde fachada}}$$

$$\text{Ocupación máx} = 100 \% S_{\text{solar}} - 20\% \text{ de } S_{\text{cálculo}}$$

En todos los casos se deberá garantizar, además, tanta superficie libre como sea necesaria para el estricto cumplimiento de las condiciones higiénicas, sanitarias y otras, según el uso que se proponga.

En aquellos solares en los que el resultado del cálculo de la superficie libre sea menor a 9 m<sup>2</sup>, se permite la ocupación del 100% en todos los niveles.

Véase el croquis-1 explicativo del artº 7.2.8.

- 2.- Deberán cumplirse en todo caso las condiciones higiénicas que se establecen en el Título IV de estas Normas Urbanísticas, especialmente lo referente a patios.
- 3.- Como criterio de medida de la ocupación máxima se tomará lo siguiente:
  - Se calcula la ocupación máxima permitida según lo establecido en el pto. 1 del presente artículo.
  - Se aplica esta condición a cada planta o nivel, medidos en una línea horizontal trazada desde un metro sobre la rasante de cada frente a espacio público.
  - Tendremos por tanto distintos valores de ocupación, según cada planta, y todos ellos deberán estar por debajo de la Ocupación<sub>máx</sub> antes calculada.

Esta forma de considerar la ocupación permite, por ejemplo, que en solares ubicados entre más de una calle y con desniveles acusados (hecho frecuente en Espera) el condicionante "ocupación" sea compatible con unas posibilidades de uso y diseño muy variadas.

Véase el croquis-2 explicativo del artº 7.2.8.

#### Art. 7.4.8.- Altura de la edificación

- 1.- Número de plantas: El número de plantas permitido, en general, oscila entre una (Baja) y tres (B+2). Ante la diversidad de casos que se presentan en esta zona, dicho número lo determina expresamente el plano nº8. Están permitidos sótanos o semisótanos.
- 2.- Las alturas de la edificación deberán estar dentro de los siguientes términos:

##### Alturas libres (medidas de suelo a techo):

Planta baja:	2,55-4,00 m
Resto de plantas por encima de la rasante :	2,55-3,00 m
Planta castillete:	2,20-2,50 m

En determinadas estancias secundarias como zonas de paso, pasillos, distribuidores, aseos, despensas accesibles, lavaderos, etc.. se permitirán alturas mínimas libres de suelo a techo de 2,20 m.

En sótanos y semisótanos:	2,20-4,00 m
---------------------------	-------------

##### Alturas máximas permitidas: Medidas desde rasante hasta parte superior de cornisa.

Edificios de una planta:	4,30 metros
Edificios de dos plantas:	7,50 metros
Edificios de tres plantas:	10,50 metros

Dicha cornisa puede estar a la altura del forjado o no, pero siempre será una única pieza continua (no se permiten cornisas dobles) con un ancho máximo de 40 cm, incluyendo cenefas u otros elementos decorativos tradicionales.

No obstante, respecto a las alturas señaladas, pueden prevalecer excepcionalmente otros criterios de importancia previa justificación de los servicios técnicos municipales.

- 3.- Los pretilos y banquillos de azotea estarán permitidos sólo cuando la altura total incluyendo el pretil sea inferior a 10,50 metros ó 7,50 metros, según se trate de una zona con altura máxima permitida de tres o dos plantas.
- 4.- En relación con los elementos que hayan de situarse por encima de la altura reguladora máxima se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.5. Estos elementos se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de la línea de fachada a viario o espacio público y su frente será inferior al de fachada.

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

- 5.- Los servicios técnicos municipales podrán limitar la altura máxima que se establece en los puntos anteriores, basándose en lo dispuesto en el art.138 del TRLS 1/92.

#### **Art. 7.4.9.- Patios**

- 1.- No se permiten patios abiertos a fachada, aunque sí falsas fachadas que cumplan con el resto de condiciones.
- 2.- Los patios interiores cumplirán lo establecido en las condiciones generales para estos elementos.

### **SECCIÓN 3ª:**

### **CONDICIONES ESTÉTICAS**

#### **Art. 7.4.10.- Fachadas.**

- 1.- La composición de las fachadas será libre, evitándose los aspectos siguientes:
  - Utilización de revestimientos vidriados, materiales y pintura con colores que resulten especialmente llamativos e inapropiados, como elementos predominantes.
- 2.- Será absolutamente obligatorio la terminación exterior (incluso pinturas) de las fachadas, incluso en locales con uso desconocido o futuro, así como mantener en buen estado de conservación las mismas.
- 3.- Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán de tal manera que de cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas y los huecos cerrados con elementos acordes y decorosos. En caso de dejar esperas para pilares de planta alta se dispondrá pretil de altura máxima ciento veinte (1,20) centímetros, que oculte su visión desde la vía o espacio público a que dé frente.
- 4.- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
- 5.- La apertura de las puertas de garaje será de tal forma que no invada en ningún punto el espacio público a una altura inferior a dos con veinte (2,20) metros.
- 6.- Todas las puertas, en general, deberá presentar los tonos siguientes: blanco, gris oscuro, gris fundición, azul cobalto, tonos ocre, color tabaco, madera u otro apropiado, a criterio de los servicios técnicos municipales. En todo caso, serán pinturas para acabados, al esmalte o de componentes metálicos (oxirón), quedando prohibidas las puertas sin pintar, minio u otras capas de simple protección.
- 7.- Se prohíben los retranqueos completos en cualquiera de las plantas mientras no se refleje expresamente en los planos de alineaciones y rasantes.
- 8.- Se prohíbe los tendederos sobre el plano de fachada.
- 9.- Las tapias tendrán tratamiento acorde con el entorno, con acabado mínimo de enfoscado y pintado.

#### **Art. 7.4.11.- Cuerpos salientes.**

- 1.- Se atenderá a lo dispuesto en las condiciones generales.

#### **Art. 7.4.12.- Materiales y acabados.**

- 1.- Se atenderá a lo dispuesto en las condiciones generales.

#### **Art. 7.4.13.- Cubiertas.**

- 1.- Las cubiertas serán planas o inclinadas. Tendrán pendientes de libre elección, según la solución constructiva que se utilice, siempre y cuando estén de acuerdo con las condiciones generales de la edificación expresadas en el Título III de este PGOU.

## CAPÍTULO 5.- ORDENANZA Nº 4: NUEVOS CRECIMIENTOS. (NC)

### Art. 7.5.1.- Ámbito, tipología y pautas de actuación.

- 1.- El ámbito de aplicación es el señalado en el Plano de “Núcleos urbanos. Clasificación y calificación del suelo”. La ordenanza de NUEVOS CRECIMIENTOS corresponde a las áreas de reciente crecimiento en las zonas conocidas como URBANIZACIÓN DE CAMPO DE FÚTBOL Y DE ZARCOS, así como a las nuevas zonas sin consolidar de próxima incorporación a la estructura del suelo urbano. El uso predominante es el residencial en unifamiliares entre medianeras con o sin retranqueos a linderos.
- 2.- Pautas de actuación: Al tratarse de una zona que se está comenzando a colmatar bajo el cumplimiento de las anteriores NN.SS. y las sucesivas modificaciones puntuales que han afectado a esta zona, pero con enormes dificultades para la compatibilización entre la demanda y la rigidez de las antiguas ordenanzas, se trata de flexibilizar estas ordenanzas hasta el punto de que permitan acoger una multitud de propuestas que puedan llegar a ser enriquecedoras para el propio municipio, al mismo tiempo que permitan legalizar las obras existentes.

En definitiva estas ordenanzas son una **recopilación controlada de los aspectos comunes** (medida correctora) de una multitud de fuentes de demanda reales.

### Art. 7.5.2.- Aplicación

- 1.- Las **condiciones de uso** que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a **todas las actuaciones** sujetas a licencia municipal.
- 2.- Las **condiciones de edificación y estéticas** que se señalan son de aplicación a las **obras de ampliación** así como a todas las obras de **nueva planta** según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes, a juicio de los servicios técnicos municipales.
- 4.- Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en los arts. 137 y 237.2 del TRLS.

## SECCIÓN 1ª:

## CONDICIONES DE USO

### Art. 7.5.3.- Uso característico

- 1.- El uso característico es el residencial, unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras.

### Art. 7.5.4.- Usos compatibles

- 1.- Son usos compatibles los que señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:
  - a) Secundario:
    - Industrias de categoría I, sólo en planta baja.
  - b) Terciario:
    - Hotelero en edificio exclusivo.
    - Hotelero ocupando parte de un edificio con el uso característico u otros compatibles.
    - Oficinas en edificio exclusivo.
    - Oficinas ocupando parte de un edificio con el uso característico u otros compatibles.
    - Comercio en edificios exclusivos.
    - Comercio ocupando parte de un edificio con el uso característico u otros compatibles.

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

c) Equipamiento y servicios públicos:

- Los usos pormenorizados de educativo, religioso, socio-cultural, sanitario, asistencial y público-administrativo, en edificio exclusivo o compartido con los otros usos compatibles.

d) Otros usos:

Se permiten garajes en la planta baja de edificios cuyo uso principal sea el característico u otros compatibles; y también en edificios de uso exclusivo que tengan una planta sobre rasante. En ambos casos se permite, además, el uso garaje ubicado en semisótanos y/o sótanos.

En todos los casos las puertas deben mantener una proporción que no resulte discordante con el espacio urbano y ambiental que lo circunda.

3.- Son usos prohibidos todos los demás.

## SECCIÓN 2ª:

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Art. 7.5.5.- Condiciones de parcela

- 1.- No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:
  - a) Longitud: En general, los **linderos frontales serán iguales o mayores de seis (6) metros**, aunque se permite, para el caso de solares en esquina, que uno de los linderos tenga cuatro (4) o más metros de ancho, siempre que se cumplan el resto de condiciones de parcela.
  - b) Superficie mínima de parcela: **Cien (100) metros cuadrados**.
  - c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el linderos frontal.
- 2.- No obstante, se considerarán como edificables las parcelas preexistentes (registradas o que se demuestre fehacientemente su segregación) que tengan superficies o frentes de parcela inferiores a los anteriormente establecidos, debiendo cumplir en cualquier caso las restantes condiciones fijadas para esta Ordenanza además de las condiciones generales de volumen, higiene y seguridad de la edificación establecidas en el Título IV.

### Art. 7.5.6.- Posición de la edificación

- 1.- La edificación se alineará sobre las alineaciones señaladas en el plano correspondiente.
- 2.- **Se admiten pequeños retranqueos** respecto a la alineación exterior en planta baja, alta o ambas en las condiciones siguientes:
  - En general se permite el retranqueo parcial de la fachada, nunca de toda la fachada, hasta una dimensión máxima de ancho igual a 1/3 del total del frente en el que se encuentra. Además, estos retranqueos nunca superarán la dimensión de 3.00 metros tanto de ancho como de fondo. Este retranqueo debe aparecer en una posición de tal forma que la separación a los linderos laterales sea mayor de 50 centímetros.
  - El resultado de estos retranqueos deberá ser el de un porche (con techo) o pérgolas situado en una posición más o menos centrada, que en general estará separado de los linderos laterales. No se permiten, por tanto, terrazas sin techar con estas dimensiones.
  - Se permiten, además, retranqueos parciales en planta baja pegados a los linderos laterales cuando este retranqueo sea para el acceso a un sótano o semisótano. El ancho máximo de este hueco será de 3,30 metros y el fondo máximo del retranqueo de 4,50 metros. En este caso se cuidará especialmente el tratamiento de la medianera.

**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

- Será obligada la colocación de un elemento de separación entre el espacio privado y público (cancela o similar) de diseño apropiado, a juicio de los servicios técnicos municipales.
- Solares en esquina: Podrán presentar este retranqueo en la propia esquina, nunca en toda la fachada, hasta una dimensión máxima igual a la mitad de cada frente de fachada, y siempre menor o igual a 4 metros.
- Promociones de viviendas: En promociones unitarias y/o mayores de 4 viviendas se permiten composiciones distintas respecto a lo anterior, siempre que quede garantizada: La armonía estética de la composición de fachada, no afecte negativamente a edificios contiguos y se cumplan el resto de condiciones establecidas por esta ordenanza. Se evitarán en este caso los retranqueos en los laterales de medianería, de tal forma que la separación a los linderos laterales sea aproximadamente de 3,00 metros o mayor.

3.- Se permiten escalonamientos en la fachada. Esta diferencia en el escalonamiento será como máximo de una planta de altura. En todo caso, el ancho mínimo admisible de un paño de fachada será de 4 metros. Por tanto, el resultado del paño de fachada más bajo será tratado como una cubierta, pudiendo presentar el aspecto de terraza (si es transitable) o de cubierta inclinada.

En el resto de los casos, no está permitido el escalonamiento salvo justificación apropiada, según los servicios técnicos municipales.

4.- Se permitirán viviendas que, no dando frente a vial, den frente a patio existente mancomunado o recogido como espacio libre público o privado con señalamiento de alineación en el plano de "Núcleo Urbano. Clasificación y Calificación del Suelo.". Podrán crearse nuevos patios mancomunados o de manzanas con las características contenidas en los arts. 3.3.5, 3.3.6, 3.3.7 y 3.3.8 de las presentes Normas.

#### Art. 7.5.7.- Ocupación

1.- La ocupación máxima permitida depende de las **dimensiones del solar, la posición respecto a los frentes libres y características geométricas**. Según lo cual resulta:

a) SOLARES de 115 m<sup>2</sup> o menores de 115 m<sup>2</sup>.

- OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA: 100% en todos los niveles, siempre que se garantice la superficie libre necesaria para el estricto cumplimiento de las condiciones higiénicas, sanitarias y otras, según el uso que se proponga.

Observación: Con esta medida se permite, por ejemplo, ocupar el 100% de una parcela en esquina si cumple lo expresado anteriormente en cuanto a ventilación de estancias, sin perjuicio de otras afecciones normativas.

b) SOLARES mayores de 115 m<sup>2</sup>.

- OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA: En todas las plantas se permite una ocupación igual al 100% menos la superficie libre obligatoria (S<sub>i</sub>) que será el 20% de la superficie de cálculo (S<sub>c</sub>) tal y como se describe a continuación. Con esta medida se pretende que el coeficiente de ocupación sea respetuoso con la condición geométrica y posicional innata de cada solar.

S cálculo = Superficie que resulta de solar una vez que le descontamos la superficie que queda entre la alineación de fachada y los cinco primeros metros de fondo, o lo que es lo mismo:

$$S_{\text{cálculo}} = S_{\text{de solar}} - S_{\text{5 primeros metros desde fachada}}$$

$$\text{Ocupación máx} = 100 \% S_{\text{solar}} - 20 \% \text{ de } S_{\text{cálculo}}$$

En todos los casos se deberá garantizar, además, tanta superficie libre como sea necesaria para el estricto cumplimiento de las condiciones higiénicas, sanitarias y otras, según el uso que se proponga.

En aquellos solares en los que el resultado del cálculo de la superficie libre sea menor a 9 m<sup>2</sup>, se permite la ocupación del 100% en todos los niveles.

*Véase el croquis-1 explicativo del artº 7.2.8.*

- 2.- Deberán cumplirse, en todo caso, las condiciones higiénicas que se establecen en el Título IV de estas Normas Urbanísticas, especialmente lo referente a patios.
- 3.- Como criterio de cálculo de la ocupación se tomará lo siguiente:
  - Se calcula la ocupación máxima permitida según lo establecido en el pto. 1 del presente artículo.
  - Se aplica esta condición a cada planta o nivel, medidos en una línea horizontal trazada desde un metro sobre la rasante de cada frente a espacio público.
  - Tendremos por tanto distintos valores de ocupación, según cada planta, y todos ellos deberán estar por debajo de la Ocupación<sub>máx</sub> antes calculada.

Esta forma de considerar la ocupación permite, por ejemplo, que en solares ubicados entre más de una calle y con desniveles acusados (hecho frecuente en Espera) el condicionante “ocupación” sea compatible con unas posibilidades de uso y diseño muy variadas.

*Véase el croquis-2 explicativo del artº 7.2.8.*

#### **Art. 7.5.8.- Altura de la edificación**

- 1.- Número de plantas: El número de plantas permitido oscila entre una (Baja) y dos (B+1). Están permitidos sótanos o semisótanos.
- 2.- Las alturas de la edificación deberán estar dentro de los siguientes límites:

##### **Alturas libres (medidas de suelo a techo):**

Planta baja:	2,55-3,50 m
Planta primera :	2,55-3,00 m
Planta castillete:	2,20-2,50 m

En determinadas estancias secundarias como zonas de paso, pasillos, distribuidores, aseos, despensas accesibles, lavaderos, etc.. se permitirán alturas mínimas libres de suelo a techo de 2,20 m.

En sótanos y semisótanos: 2,20-3,50 m

**Alturas máximas permitidas:** Medidas desde rasante hasta parte superior de cornisa.

Edificios de una planta:	4,00 metros
Edificios de dos plantas:	7,00 metros

Dicha cornisa puede estar a la altura del forjado o no, pero siempre será una única pieza continua (no se permiten cornisas dobles) con un ancho máximo de 50 cm, incluyendo cenefas u otros elementos decorativos tradicionales.

No obstante, respecto a las alturas señaladas, pueden prevalecer excepcionalmente otros criterios de importancia previa justificación de los servicios técnicos municipales.

- 3.- Los pretilos y banquillos de azotea estarán permitidos sólo cuando la altura total incluyendo el pretil sea inferior a 7,50 metros.
- 4.- En relación con los elementos que hayan de situarse por encima de la altura reguladora máxima se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.5. Estos elementos se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de la línea de fachada a viario o espacio público y su frente será inferior al de fachada.
- 5.- Los servicios técnicos municipales podrán limitar la altura máxima que se establece en los puntos anteriores.

#### **Art. 7.5.9.- Patios**

**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

No se permiten, en general, patios abiertos a fachada. Se permiten, en cambio:

- Patios con un cerramiento exterior que conforme una falsa fachada, cuando éste cumpla todas las condiciones de fachada, como si tal fuera.

Los patios interiores cumplirán lo establecido en las condiciones generales para estos elementos.

## SECCIÓN 3ª:

## CONDICIONES ESTÉTICAS

### Art. 7.5.10.- Fachadas.

- 1.- La composición de las fachadas será libre, evitándose los aspectos siguientes:
  - Utilización de revestimientos vidriados, materiales y pintura con colores que resulten especialmente llamativos e inapropiados como elementos predominantes.
- 2.- Será absolutamente obligatorio la terminación exterior (incluso pinturas) de las fachadas, incluso en locales con uso desconocido o futuro, así como mantener en buen estado de conservación las mismas.
- 3.- Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán de tal manera que de cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas y los huecos cerrados con elementos acordes y decorosos. En caso de dejar esperas para pilares de planta alta se dispondrá pretil de altura máxima ciento veinte (1,20) centímetros, que oculte su visión desde la vía o espacio público a que dé frente.
- 4.- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
- 5.- La apertura de las puertas de garaje será de tal forma que no invada en ningún punto el espacio público a una altura inferior a dos con veinte (2,20) metros.
- 6.- Todas las puertas, en general, deberán presentar los tonos siguientes: blanco, gris oscuro, gris fundición, azul cobalto, tonos ocre, color tabaco, madera u otro apropiado, a criterio de los servicios técnicos municipales. En todo caso, serán pinturas para acabados, al esmalte o de componentes metálicos (oxirón), quedando prohibidas las puertas sin pintar, minio u otras capas de simple protección.
- 7.- Se prohíben los retranqueos completos en cualquiera de las plantas mientras no se refleje expresamente en los planos de alineaciones y rasantes.
- 8.- Se prohíben los tendedores sobre el plano de fachada. Si están permitidos porches y terrazas en las condiciones expresadas en el articulado referente a la "posición de la edificación".
- 9.- Las tapias tendrán tratamiento acorde con el entorno, con acabado mínimo de enfoscado y pintado.

### Art. 7.5.11.- Materiales, acabados y cubiertas.

- 1.- Se atenderá a lo dispuesto en las condiciones generales.

### Art. 7.5.12.- Cubiertas.

- 1.- Las cubiertas serán planas o inclinadas. Tendrán pendientes de libre elección, según la solución constructiva que se utilice, siempre y cuando estén de acuerdo con las condiciones generales de la edificación expresadas en el Título III de este PGOU.

### Art. 7.5.13. Otros.

- 1.- En todo caso los servicios técnicos del ayuntamiento, podrán excepcionalmente, valorar la singularidad de cualquier propuesta de edificio para permitir el empleo de materiales novedosos u otro tipo de

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

contradicciones con el articulado correspondiente a este área de ordenanza, si la implantación de dicho edificio se considera absolutamente apropiada.

- 2.- La aceptación de una propuesta en los términos reflejados en el punto anterior en ningún caso deberá suponer un cambio de las condiciones de ocupación, edificabilidad u otro parámetro urbanístico que beneficie lucrativamente a los agentes intervinientes.

## CAPÍTULO 6.- ORDENANZA Nº 5: EDIFICACIÓN AISLADA.

### Art. 7.6.1.- Ámbito, tipología y pautas de actuación.

- 1.- El ámbito de aplicación es el señalado en el plano " Núcleos urbanos. Clasificación y Calificación del Suelo ". La ordenanza de EDIFICACIÓN AISLADA corresponde a un área de reciente esparcimiento junto a la "colada de los barros" conocido como Barriada de Sta. María, al igual que sobre la Barriada de Fátima y de algunos futuros asentamientos que se proponen como vivienda aislada. La forma de crecimiento de esta zona ha sido totalmente descontrolada desde sus inicios ya que el origen de este asentamiento ha sido una venta y parcelación ilegal, y una posterior ejecución de obras sin proyectos, Licencia de obras ni documento alguno de control y supervisión.

No obstante, el uso predominante que se ha ido consolidando es el residencial, de segunda residencia, en viviendas unifamiliares aisladas ubicadas en parcelas de tamaño de medio a pequeño (entre 250 y 800 m<sup>2</sup>).

- 2.- Pautas de actuación: Al tratarse de una zona que se está colmatando sin control, ubicada en suelo no urbanizable (Sta. María) o SAU (Bda. De Fátima) según las anteriores NN.SS., pero que cuenta con los servicios urbanos de agua, electricidad, acceso rodado y próxima acometida de saneamiento; se ha optado a petición del Ayuntamiento (previa información y muestras de acuerdo por parte de los parcelistas) por regularizar esta situación y reclasificarla como suelo urbano. Se trata, pues, de una **medida legalizadora** que esté dentro de los límites de lo admisible.

Para ello, y con el objeto de ser justos en la equidistribución de cargas y beneficios, se ha incluido esta zona en una unidad de ejecución que contempla la adquisición de unos terrenos colindantes para su implantación como Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público, hasta conformar la entrada al pueblo desde la Carretera de Arcos en su margen izquierdo. Los propietarios tienen la obligación de adquirir estos terrenos a un justiprecio, ejecutar la mejora de los accesos, los costes de urbanización y la ejecución de la zona verde.

### Art. 7.6.2.- Aplicación

- 1.- Todas las condiciones reflejadas en esta ordenanza (de uso, edificación, parcela, etc...) son de aplicación para todo tipo de actuaciones sujetas a Licencia Municipal.
- 2.- Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en los arts. 137 y 237.2 del TRLS.

## SECCIÓN 1ª:

## CONDICIONES DE USO

### Art. 7.6.3.- Uso característico

- 1.- El uso característico es el residencial unifamiliar o plurifamiliar aislado.

### Art. 7.6.4.- Usos compatibles.

- 1.- Son usos compatibles los que señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:
  - a) Secundario:
    - Industrias de categoría I, sólo en planta baja.

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) Terciario:

- Oficinas ocupando parte de un edificio con el uso característico.
- Comercio ocupando parte de un edificio con el uso característico.

c) Equipamiento y servicios públicos:

- Los usos pormenorizados de educativo, religioso, socio-cultural, sanitario, asistencial y público-administrativo, en edificio exclusivo o compartido con los otros usos compatibles.

d) Otros usos:

Se permiten garajes en la planta baja de edificios cuyo uso principal sea el característico.

Se permiten almacenes de productos inoocuos, en edificio exclusivo o formando parte de otro edificio de uso principal el característico.

En ambos casos se cumplirán estrictamente las condiciones estéticas.

2.- Son usos prohibidos todos los demás.

## SECCIÓN 2ª:

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Art. 7.6.5.- Condiciones de parcela

1.- No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Dimensiones: Algún **lindero frontal será igual o mayor de diez (10) metros**. Además, se tiene que poder inscribir dentro de la parcela **un círculo de trece (13) metros de diámetro**.
- b) Superficie mínima de parcela: Cuatrocientos (400) metros cuadrados, en general, y doscientos cincuenta (250) metros cuadrados en la zona de Sta. María y parcelas existentes semiconsolidadas de la Barriada de Fátima.

### Art. 7.6.6.- Posición de la edificación

1.- La edificación se alineará de la siguiente forma:

- Separación a lindero frontal: Como mínimo tres metros.
- Separación a linderos laterales: Como mínimo dos metros; y tres metros si existen huecos, ventanas u otros elementos que permitan las vistas directas. Se permite la alineación a los linderos laterales cuando el resultado sea una edificación de forma pareada y cumpla en su conjunto con el resto de condiciones.
- Separación a fondo: Como mínimo tres metros.

2.- Se admiten los retranqueos dentro de los límites de la alineación antes fijada.

3.- Se permiten escalonamientos en la fachada, siempre que no se superen los límites de altura.

### Art. 7.6.7.- Ocupación

1.- La ocupación máxima será:

- Para solares  $\leq 350 \text{ m}^2$ : La resultante de aplicar los parámetros de posición de la edificación.
- Para solares  $> 350 \text{ m}^2$ : La resultante de aplicar los parámetros de posición de la edificación y como máximo  $200 \text{ m}^2$  en cada planta o nivel.

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

- 2.- Deberán cumplirse, en todo caso, las condiciones higiénicas que se establecen en el Título IV de estas Normas Urbanísticas, especialmente lo referente a patios.
- 3.- Como criterio de cálculo de la ocupación se tomará lo siguiente: Se calcula la ocupación por plantas o niveles, medidos en una línea horizontal trazada desde un metro sobre la rasante de cada frente a espacio público.

#### Art. 7.6.8.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima se fija en  $0,7$  ( $m^2$  de techo /  $m^2$  de suelo) y como máximo en  $400 m^2$  construidos.

#### Art. 7.6.9.- Altura de la edificación

- 1.- Número de plantas: El número de plantas permitido oscila entre una (Baja) y dos (B+1). Están permitidos sótanos o semisótanos, que ocupen total o parcialmente la superficie ocupada en la/s planta/s superior/es.
- 2.- Las alturas de la edificación deberán estar dentro de los siguientes límites:

##### Alturas libres (medidas de suelo a techo):

Planta baja:	2,55-3,20 m
Planta primera :	2,55-3,00 m
Planta castillete:	2,20-2,50 m

En determinadas estancias secundarias como zonas de paso, pasillos, distribuidores, aseos, despensas accesibles, lavaderos, etc.. se permitirán alturas mínimas libres de suelo a techo de  $2,20$  m.

En sótanos y semisótanos:  $2,20-3,00$  m

**Alturas máximas permitidas:** Medidas desde rasante hasta parte superior de cornisa.

Edificios de una planta:	4,00 metros
Edificios de dos plantas:	7,00 metros

- 3.- Los pretilos y banquillos de azotea estarán permitidos sólo cuando la altura total incluyendo el pretil sea inferior a  $7,50$  metros.
- 4.- En relación con los elementos que hayan de situarse por encima de la altura reguladora máxima se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.5. Estos elementos se retranquearán como mínimo una distancia igual a su altura respecto de la línea de fachada y su frente será inferior al de fachada.
- 5.- Los servicios técnicos municipales podrán limitar la altura máxima que se establece en los puntos anteriores.

#### Art. 7.6.10.- Patios

- 1.- Se permiten todo tipo de patios integrados en el diseño de la edificación, siempre que se ubiquen dentro de la **zona de ocupación** permitida.

Los patios interiores cumplirán lo establecido en las condiciones generales para estos elementos.

### SECCIÓN 3ª:

### CONDICIONES ESTÉTICAS

#### Art. 7.6.11.- Fachadas.

- 1.- La composición de las fachadas será libre.
- 2.- Será absolutamente obligatorio la terminación exterior (incluso pinturas) de las fachadas, incluso en locales con uso desconocido o futuro, así como mantener en buen estado de conservación las mismas.

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.- Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán de tal manera que de cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas y los huecos cerrados con elementos acordes y decorosos. En caso de dejar esperas para pilares de planta alta se dispondrá pretil de altura máxima ciento veinte (1,20) centímetros, que oculte su visión desde la vía o espacio público a que dé frente.
- 4.- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
- 5.- La apertura de las cancelas o puertas se realizará de tal forma que no invada en ningún punto el espacio público, abatiendo hacia dentro del solar o utilizando un sistema de corredera.
- 6.- Es obligatoria la utilización de pintura de acabado (al esmalte, oxirón u otras) para la cerrajería o carpintería, tanto para el exterior como el interior.
- 7.- Se permiten los retranqueos de todo tipo, porches, terrazas, etc... dentro de la **zona ocupable** por la edificación.
- 8.- Se prohíben los tendederos vistos.

#### **Art. 7.6.12.- Cubiertas.**

- 1.- Las cubiertas serán planas o inclinadas. Tendrán pendientes de libre elección.  
La altura máxima será de tres (3) metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.
- 2.- Queda prohibida la utilización de cubiertas ligeras de chapa galvanizada, prelacada, chapa lacada, panel de fibrocemento o similares.
- 3.- Las azoteas planas deberán aparecer revestidas superficialmente con una terminación apropiada quedando prohibidas la lámina asfáltica, autoprotegida, pintura asfáltica o de caucho vista.

#### **Art. 7.6.13.- Cerramiento exterior.**

- 1.- El cerramiento exterior será obligado en todas las propuestas de edificación.
- 2.- Dicho cerramiento estará compuesto por paños que alternen zonas macizas (opacas) con otras que no lo son, en proporciones y forma de libre diseño.
- 3.- Los materiales permitidos son:  
  
Paños macizos: Preferentemente el cerramiento enfoscado y pintado en blanco o tonos claros, el ladrillo rústico, barro cocido, piedra natural sin labrar o lajas de piedra. Se permiten igualmente otros materiales como conformadores de cenefas, molduras y elementos secundarios decorativos.  
  
Paños no macizos: Se permiten además de los materiales permitidos para los paños macizos el uso de rejas, vallas y celosías de metálicas o de madera.
- 4.- Alturas de los elementos.
  - Paños macizos: La altura estará comprendida entre 0.75 y 1.00 m, aunque se permiten pilastras de ancho máximo 1.00 metro hasta un altura máxima de 1.80 metros.
  - Paños no macizos: La altura máxima será de 1.80 metros.

## **CAPÍTULO 7.-ORDENANZA EQUIPAMIENTO/ SERVICIOS PÚBLICOS**

### **Art. 7.7.1.- Definición y ámbito**

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.- Regula la edificación y aprovechamiento del suelo en las zonas que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.
- 2.- El ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de "Núcleos urbanos. Clasificación y Calificación del Suelo".

## SECCIÓN 1ª:

## CONDICIONES DE USO

### Art. 7.7.2.- Uso característico

- 1.- El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

E: Educativo  
SC: Socio-Cultural  
SA: Sanitario-Asistencial  
D: Deportivo  
R: Religioso  
PA: Público-Administrativo  
SU: Servicios Urbanos  
SI: Servicios de Infraestructura  
C: Comercial

### Art. 7.7.3.- Usos compatibles

- 1.- Serán usos compatibles con el característico señalado para cada parcela cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias de dicho uso característico.
- 2.- Serán igualmente usos compatibles con el característico el de vivienda del guarda o portero de la instalación en aquellos casos que sea necesario.
- 3.- Cualquier cambio de un uso específico asignado a una parcela por otro uso igualmente público no supondrá modificación de planeamiento.

## SECCIÓN 2ª:

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Art. 7.7.4.- Condiciones de parcela

- 1.- Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a parcelas no aprovechables para el uso que se prevea implantar en la misma de acuerdo con la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.
- 2.- No se establece parcela mínima edificable con carácter general, entendiéndose que es para cada caso la que establezca la normativa sectorial de aplicación.

### Art. 7.7.5.- Posición de la edificación

- 1.- La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto. Se tenderá, en lo posible, a dar continuidad a los planos de fachada. No obstante, en la zona de Casco Antiguo no se permitirán retranqueos respecto a la alineación marcada en planos.

### Art. 7.7.6.- Coeficiente de edificabilidad

- 1.- El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:
  - Educativo y deportivo: cero con seis (0,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
  - Socio-cultural, sanitario-asistencial, religioso y público-administrativo: dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

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

- Servicios urbanos e infraestructurales: un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.
- 2.- En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán los espacios edificados bajo rasante. En todo caso se habrá de verificar el cumplimiento de la normativa sectorial vigente que sea de aplicación en la materia, así como la referente a condiciones de seguridad, evacuación, accesibilidad, etc.
- 3.- En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un veinte por ciento (20%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del PGOU siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

#### **Art. 7.7.7.- Altura de la edificación**

- 1.- Número de plantas: La altura máxima de la edificación, en número de plantas, se establece según las condiciones generales del ámbito de ordenanza de las edificaciones colindantes o más cercanas. No obstante se permiten variaciones en este sentido, cuando la zona de ordenanza no sea la de Casco Antiguo de Grado I.

En cualquier caso, se fija como altura máxima la expresamente reflejada en los Planos correspondientes.

- 2.- Alturas reguladoras: La altura en metros deberá justificarse en función de las necesidades concretas de la instalación, siendo en general las establecidas en las condiciones generales del ámbito de ordenanza de las edificaciones colindantes o más cercanas.

### SECCIÓN 3ª:

### CONDICIONES DE ESTÉTICA

#### **Art. 7.7.8.- Adaptación al entorno**

- 1.- La composición de volúmenes y materiales serán acordes con el ámbito en que se ubiquen.
- 2.- Serán de aplicación con carácter general las condiciones de estética de la zona de ordenanza donde se ubique el edificio, salvo que la propia naturaleza de la actividad justifique su incompatibilidad.

## CAPÍTULO 8.- ORDENANZA ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

#### **Art. 7.8.1.- Definición y ámbito**

- 1.- Esta Ordenanza regula los espacios libres de edificación destinados exclusivamente a plantación de arbolado, jardinería, áreas de juego y recreo de niños, áreas peatonales, además de los espacios de protección y aislamiento de las vías de comunicación.
- 2.- Su ámbito de aplicación es el que se señala en el plano nº8 de " Núcleos urbanos. Clasificación y Calificación del Suelo"

### SECCIÓN 1ª:

### CONDICIONES DE USO

#### **Art. 7.8.2.- Uso característico**

- 1.- El uso característico es el de espacio libre de uso público.

#### **Art. 7.8.3.- Usos compatibles**

Se permiten otros usos compatible bajo la condición de que este uso no merme el doble sentido de "Carácter público" y de "Espacio Libre". Para ello, además de las siguientes condiciones se deberá asegurar que la confluencia de varios de estos usos no supere el 30% de la zona en cuestión.

**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.- Se considera compatible el uso de equipamiento deportivo siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Que la parcela donde vaya a ubicarse sea de superficie no menor de setecientos (700) metros cuadrados.
  - b) Que se desarrolle en pistas al aire libre cuyas dimensiones sean tales que permitan su integración de forma coherente en el diseño del espacio libre de uso público.
  - c) Que la superficie total ocupada por el uso equipamiento deportivo no sea superior al treinta por ciento (30%) del total de la parcela.
  - d) Que los deportes a realizar no vayan, por sus características intrínsecas, en contra del carácter del Espacio Libre en que se ubiquen y no supongan molestias para el resto de los usuarios y edificaciones colindantes.
- 2.- También se considera uso compatible aquellos que son específicos y están íntimamente relacionados con las actividades propias de parques y jardines: quioscos, puestos de helados, etc.

En todo caso, estas instalaciones cumplirán lo dispuesto en el art. 7.9.4.
- 3.- No se considera compatible la disposición de plazas de aparcamiento al aire libre ni aún cuando tengan carácter público y/o incorporen elementos de mobiliario urbano y arbolado que integren su diseño en el del espacio libre.
- 4.- Por último, cuando se dispongan en locales situados bajo la rasante de los espacios libres y cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra de ochenta (80) centímetros de espesor para el ajardinamiento, se consideran usos compatibles los que señalan a continuación:
  - Equipamientos y servicios públicos: Todos sus usos pormenorizados, siempre que sean de carácter público.
  - Sólo se permiten garajes y/o aparcamientos cuando sean de uso público y además estén situados bajo aquellos espacios libres que ocupen una superficie mayor de 800 m<sup>2</sup>, y ello, sin perjuicio de otros permisos motivados por el cumplimiento de otras normativas sectoriales.
- 5.- No obstante lo dispuesto en los puntos anteriores, no podrán ser considerados usos compatibles los que no cumplan la legislación específica (Ley de Carreteras, Ley de Aguas, etc.) que les sea de aplicación por encontrarse la parcela en zonas de protección afectadas por dicha legislación.

## SECCIÓN 2ª:

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Art. 7.8.4.- Construcciones autorizadas

- 1.- En los espacios libres sólo se permiten pequeñas construcciones vinculadas al uso de esparcimiento de estos espacios, tales como quioscos y pequeñas casetas de almacenaje del material de mantenimiento o ubicación de instalaciones integrados estéticamente.

El volumen de estas construcciones deberá poderse inscribir en un cubo de tres (3) metros de arista, pudiendo sobresalir la cubierta un (1) metro como máximo sobre dicho volumen. Se exceptúan los quioscos de música y las pérgolas abiertas, que podrán ocupar en su totalidad hasta un máximo del tres por ciento (3%) de la superficie del espacio libre, con una altura máxima de cinco (5) metros hasta el punto más alto de su cubierta.
- 2.- La distancia de estas pequeñas construcciones a bordillos de calles en cualquier caso no podrá ser inferior a un (1) metro y dejarán un paso libre mínimo respecto de las edificaciones colindantes de dos (2) metros.
- 3.- Se admiten instalaciones para juegos de niños allí donde la superficie lo permita.

**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

## SECCIÓN 3ª:

## CONDICIONES ESTÉTICAS

### Art. 7.8.5.- Composición y materiales

- 1.- No se establecen limitaciones en cuanto al diseño y empleo de materiales, si bien en aquellos situados en el área del casco antiguo o sus límites deberán guardar respecto a las condiciones estéticas de la zona en lo que les corresponda, teniéndose en cuenta en la elección de materiales su carácter de uso público y de exposición a los agentes climatológicos. En cualquier caso deberán respetar el arbolado existente.
- 2.- Para las plantaciones y ordenación de los recintos se deberá dar preferencia al arbolado autóctono, y al que no siéndolo sea absolutamente compatible; siempre que en ambos casos no perjudique, en todos los sentidos, a este Espacio Público.

### Art. 7.8.6.- Urbanización

- 1.- Para la urbanización de estos espacios se tendrán en cuenta las determinaciones contenidas en el Capítulo 5 "Normas de urbanización" del Título I el presente PGOU.

## CAPÍTULO 9.- ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACIÓN.

### Art. 7.9.1.- Definición y ámbito

- 1.- Esta Ordenanza regula los espacios libres de edificación destinados exclusivamente a plantación de arbolado y jardinería, áreas de juego y recreo de niños, áreas peatonales y espacios de protección y aislamiento de las vías de comunicación, cuando se trata de espacios de dominio privado.
- 2.- Su ámbito de aplicación es el que se señala en el plano de "Clasificación y Calificación del Suelo".

## SECCIÓN 1ª:

## CONDICIONES DE USO

### Art. 7.9.2.- Uso característico

- 1.- El uso característico es el de espacio libre de uso privado.

### Art. 7.9.3.- Usos compatibles

- 1.- Se considera compatible la disposición de plazas de aparcamiento al aire libre cuando incorporen elementos de arbolado que integren su diseño en el del espacio libre. En ningún caso su implantación será de tal magnitud que suponga que la superficie destinada al uso de espacios libres de sea inferior al cincuenta por ciento (50%) del total de la parcela.
- 2.- Cuando se dispongan en locales situados bajo la rasante de los espacios libres y cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una caña de tierra de ochenta (80) centímetros de espesor para el ajardinamiento se consideran usos compatibles los garajes-aparcamientos.
- 3.- No obstante lo dispuesto en los puntos anteriores, no podrán ser considerados usos compatibles los que no cumplan la legislación específica (Ley de Carreteras, Ley de Aguas, etc.) que les sea de aplicación por encontrarse incluida la parcela dentro de zonas de protección afectas a dicha legislación.

## SECCIÓN 2ª:

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Art. 7.9.4.- Construcciones autorizadas

- 1.- En los espacios libres de uso privado no se permite ubicar ningún tipo de edificaciones.
- 2.- No obstante, podrán instalarse elementos de mobiliario, pérgolas y accesorios de apoyo a la actividad recreativa que estarán a lo dispuesto en el art. 4.4.5. de este PGOU.

## CAPÍTULO 10.- ORDENANZA INDUSTRIAL

### Art. 7.10.1.- Definición, ámbito y tipología

- 1.- Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en los terrenos destinados a construcciones industriales.
- 2.- Su ámbito se señala en el plano nº8 de "Núcleos urbanos. Clasificación y Calificación del Suelo". La ubicación de esta zona es la del nuevo polígono industrial situado a los pies de la Carretera de Arcos, en las cercanías de la EDAR, de próxima construcción; y de las naves existentes en la Barriada de Fátima.
- 3.- Los edificios, en general, responderán a la tipología edificatoria de la edificación entre medianeras.

### Art. 7.10.2.- Aplicación

- 1.- Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.
- 2.- Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas.
- 3.- Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos.

### SECCIÓN 1ª:

### CONDICIONES DE USO

#### Art. 7.10.3.- Uso característico

- 1.- El uso característico es el industrial en sus categorías I, II y III.

#### Art. 7.10.4.- Usos compatibles

- 1.- Son usos compatibles, además de garajes en planta baja y sótano, los siguientes:

Terciario:

- Comercio
- Oficinas

Equipamiento y servicios:

- Deportivo
- Servicios urbanos
- Servicios infraestructurales

- 2.- En todo caso las actividades se someterán a lo dispuesto en la Ley 7/1994 y su Reglamento en cuanto a la adopción de medidas de protección ambiental.

### SECCIÓN 2ª:

### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### Art. 7.10.5.- Condiciones de parcela

- 1.- No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

**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

- a) Longitud mínima del lindero frontal: nueve metros (9,00) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: ciento cincuenta (150) metros cuadrados
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Se reconocen las condiciones de parcela existentes en la Barriada de Fátima.

#### **Art. 7.10.6.- Posición de la edificación**

- 1.- La línea frontal de la edificación coincidirá con las alineaciones que se determinen en la ordenación directa (Bda. de Fátima) o plan parcial correspondiente (Polígono Industrial).

#### **Art. 7.10.7.- Ocupación de la parcela**

- 1.- La ocupación permitida es la siguiente:
  - Cien por cien (100%) de la parcela.
  - Se admiten sótanos que ocupen una superficie máxima del 50%.

#### **Art. 7.10.8.- Coeficiente de edificabilidad**

- 1.- Se admite una superficie construida total máxima del 175 % sobre la superficie de la parcela, de los cuales se admite como máximo:
  - 100% de tipología de nave
  - 25% de entreplanta o similar.
  - 50% de sótano o semisótano.

#### **Art. 7.10.9.- Altura de la edificación**

- 1.- La altura de la edificación deberá estar comprendida entre: 5,00 y 7,00 metros en la cornisa de fachada.
- 2.- Se admite una cumbrera de hasta 2,50 metros por encima de esta cornisa. La altura máxima en la cumbrera en el caso de naves a dos aguas, resulta por tanto de 9,50 metros.
- 3.- Estas limitaciones en altura podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo productivo, previa aprobación del Ayuntamiento y sin que en ningún caso supongan una superficie mayor del veinticinco por ciento (25%).
- 4.- Las entreplantas tendrán un altura mínima libre de 2,40 metros, salvo que se destinen a estancia de orden secundario (trastero, almacenes y similares) en cuyo caso podrá reducirse hasta los 2,20 metros.

### **SECCIÓN 3ª:**

### **CONDICIONES ESTÉTICAS**

#### **Art. 7.10.10.- Ejecución de obras por fases**

- 1.- Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas y todas las medianeras quedarán enfoscadas y pintadas.

#### **Art. 7.10.11.- Cubiertas**

- 1.- La pendiente de la cubierta será de tal forma que no se superen las alturas máximas.
- 2.- Las cubiertas deberán estar acabadas en un mismo color y tonalidad, a determinar por el Ayuntamiento.

# CAPÍTULO 11.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

## Art. 7.11.1.- Definición

- 1.- Las unidades de ejecución en el suelo urbano son aquellas zonas para las que el PGOU establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución siguientes:
  - Estudio de detalle.
  - Proyecto de compensación.
  - Proyecto de reparcelación.
  - Expediente o proyecto de expropiación.
  - Proyecto de urbanización.
  - Formalización de cesiones.
- 2.- **No podrán otorgarse licencias** para los actos de edificación y usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura, modificación del aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones **hasta que no estén aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución establecidos para cada unidad de ejecución.**

## Art. 7.11.2.- Delimitación

- 1.- Las unidades de ejecución en suelo urbano son las que aparecen delimitadas en el plano de "Núcleos urbanos. Clasificación y Calificación del Suelo".

## Art. 7.11.3.- Desarrollo

- 1.- Cada una de las unidades de ejecución tiene establecida las condiciones particulares de desarrollo en su ficha correspondiente.
- 2.- Las alineaciones y rasantes establecidas podrán modificarse mediante la redacción de Estudios de Detalle, siempre que no se reduzcan las superficies de suelos de cesión ni la sección del viario.
- 3.- En cuanto a las condiciones de urbanización y edificación se estará a lo dispuesto por este PGOU en los capítulos correspondientes.
- 4.- Los terrenos afectos a dotaciones públicas incluidos en unidades de ejecución serán de cesión obligatoria y gratuita.
- 5.- En relación con el régimen de suelo urbano en unidades de ejecución, se estará a lo dispuesto en el art. 7.1.2 del PGOU. **En cuanto al aprovechamiento susceptible de apropiación será el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva.**

## Art. 7.11.4.- Aparcamiento en superficie anejos al viario público

- 1.- La dotación de aparcamientos exigida por el P.G.O.U para los usos permitidos en el ámbito de las unidades de ejecución podrá realizarse en situación al aire libre, formando parte del conjunto del viario.

## Art. 7.11.5.- Cálculo del aprovechamiento medio

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 aprovechamiento medio se calcula dividiendo la edificabilidad total (incluyendo las dotaciones privadas), previamente homogeneizada con los coeficientes de ponderación relativa, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectados por dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.
- 2.- Para las unidades de ejecución en suelo urbano el coeficiente de ponderación relativa será igual a uno (1) para todos los usos.

#### Art. 7.11.6.- Alcance de las determinaciones particulares

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las unidades de ejecución tienen el alcance que a continuación se especifica:

- a) **Superficie bruta:** Tiene carácter estimativo pudiendo modificarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, sin superar en más o menos una cuantía del cinco por ciento (5%) de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de propiedad.  
  
En el caso de que la cifra de superficie que figure en la ficha no fuese exacta, podrá sustituirse por la que resulte de una medición más fiable.
- b) **Aprovechamiento medio:** Equivale a la edificabilidad lucrativa unitaria y no podrá ser alterado en razón de ningún cambio de delimitación de la zona. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos no se entenderá comprendida en este máximo edificable.
- c) La superficie de parcelas lucrativas podrá ser alterada en función de una medición más fiable de la superficie total de la Unidad de Ejecución.
- d) El número de viviendas y la densidad bruta se entienden con carácter de máximos.
- e) Cesiones: Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libres de cargas. Son cargas de urbanización inherentes a la unidad de ejecución la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, si no se especifica lo contrario en la ficha urbanística correspondiente, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aunque deban discurrir por suelos exteriores al ámbito de la unidad de ejecución.
- f) Ordenanza de aplicación: La ordenanza que se establece en cada ficha es de aplicación en cuanto a las condiciones de uso, edificación y estéticas que se regulan en la ordenanza correspondiente.

#### Art. 7.11.7. Fichas de unidades de ejecución

A continuación se recogen las fichas correspondientes a las determinaciones establecidas para cada una de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano.

Las determinaciones indicadas en las fichas se completan con las ordenanzas a aplicar en cada caso, así como las referentes a equipamientos y servicios públicos y espacios libres.

Los parámetros indicados en las fichas primarán sobre los establecidos en las ordenanzas correspondientes.

**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

**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

## FICHAS DE LAS U. E. EN ESPERA

**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

## FICHAS DE LAS U. E. EN LA BDA. DE FÁTIMA

## CAPÍTULO 12.- ACTUACIONES PUNTUALES EN SUELO URBANO

### Art. 7.12.1.- Disposiciones generales y división

- 1.- En suelo urbano se establecen diversas actuaciones aisladas cuyas características y determinaciones a aplicar impiden su delimitación en unidades de ejecución.
- 2.- Según el objetivo a conseguir, las actuaciones aisladas en suelo urbano se dividen en:
  - Nuevas alineaciones: corresponden a la obtención de terrenos para apertura de viario o de ampliación de éste.
  - Nuevos espacios libres: corresponden a terrenos públicos, en su mayor parte, que son necesarios para la creación de nuevos espacios libres, así como para la ordenación de los espacios intersticiales situados estratégicamente en los que se prevé su ajardinamiento.
  - Infraestructura y mejora de viario: tales actuaciones corresponden a la propuesta de infraestructura de abastecimiento, alcantarillado y red eléctrica, así como a las actuaciones municipales encaminadas a la mejora de los ejes de comunicación interna del núcleo urbano que se encuentran en mal estado.
  - Previsión de viviendas públicas: se recogen en este punto las actuaciones públicas en cuanto a la política de viviendas a desarrollar en parcelas municipales en los ocho años de previsión de este PGOU.
- 3.- La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo de las actuaciones aisladas, referentes a nuevos equipamientos y espacios libres así como viviendas públicas, en suelo urbano será:
  - Mediante la expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y la Legislación Urbanística.
  - También se podrán obtener mediante permutas por mutuo acuerdo por los particulares.

En las actuaciones puntuales referentes a infraestructuras y mejora de viario los terrenos se considerarán como suelo urbano consolidado pendiente de completar la urbanización para su consideración como solar. Podrá ejecutarse mediante el sistema de cooperación y contribuciones especiales.

No obstante, si de estas actuaciones resultan parcelas edificables beneficiadas, el coste de las obras y suelo serán a cargo de los afectados, con reparto equitativo de beneficios y cargas con arreglo a la ley. Se considerarán a tales efectos terrenos en suelo urbano carentes de urbanización consolidada. Se podrán delimitar unidades de ejecución según la legislación urbanística.

- 4.- A efectos expropiatorios, todas las actuaciones aisladas, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable, se consideran expresamente declaradas de utilidad pública e interés social.

### Art. 7.12.2.- Actuaciones aisladas de nuevas alineaciones y apertura de viario

- 1.- Se trata de operaciones encaminadas a los siguientes objetivos:
  - a) Apertura de calles terminadas en fondo de saco.
  - b) Creación de nuevos viarios que conectan distintas zonas.
  - c) Modificación de alineaciones para ampliación del viario.
- 2.- Las operaciones de ampliación de viario y de reajuste de alineaciones podrán efectuarse cuando la propiedad de los terrenos afectados pretendan materializar el derecho a edificar.

### Art. 7.12.3.- Espacios libres

- 1.- A continuación se señalan las distintas actuaciones, públicas o privadas, para obtener o rehabilitar espacios libres.

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

**AP-4.** Plaza de la Iglesia: Mejora de la pavimentación, recogida de aguas pluviales y refuerzo del muro junto a Sta. María de Gracia. La actuación no supone adquisición de suelo.

**AP-7.** 1ª fase de EJECUCIÓN de ELUDP: Creación de una plaza en el entorno a la nueva urbanización junto al campo de fútbol lindando con la entrada por la Ctra. Desde Arcos. Este proyecto se ejecutará a través del programa de “mejora y embellecimiento urbano” promovido por la Diputación Provincial. El suelo está disponible para tal fin.

**AP-8.** 2ª fase de EJECUCIÓN de ELUDP: Continuación de la plaza anterior para conformar un sistema de espacios libres relacionados. La financiación será a través del programa de “mejora y embellecimiento urbano” promovido por la Diputación Provincial. El Ayuntamiento posee completa disponibilidad sobre el suelo.

**AP-9.** 3ª fase de EJECUCIÓN de ELUDP: Continuación de la plaza anterior para conformar un sistema de espacios libres relacionados. La financiación será a través del programa de “mejora y embellecimiento urbano” promovido por la Diputación Provincial. El Ayuntamiento posee completa disponibilidad sobre el suelo.

2.- Otros equipamientos y espacios libres de nueva creación se prevén delimitados en unidades de ejecución.

#### **Art. 7.12.4.- Infraestructuras y mejoras de viario**

1.- Corresponden a las actuaciones municipales encaminadas a completar la red de infraestructuras y mejora de las redes de comunicación interna principales.

2.- Son actuaciones prioritarias que deberán desarrollarse en los primeros años de vigencia de este P.G.O.U.

3.- Se contemplan las siguientes actuaciones:

**AP-1.** Adquisición de terrenos y ejecución de calle paralela a la Avda. de Sevilla, conformando una calle colindante con el auditorio municipal.

**AP-2.** Avenida de Sevilla: Ampliación de la calzada, mejora del firme y aparcamientos, así como ejecución de Acerados inexistentes en uno de los laterales. Se deberá dar un tratamiento adecuado al ajardinamiento y una mejora del aspecto en general.

**AP-3.** Calle los toros: Incluye una adecuación del firme y soterramiento de instalaciones vistas. Se tenderá a la pavimentación de piedra natural.

**AP-6.** Urbanización de los terrenos afectados. Incluye la ejecución de la porción de Avenida correspondiente y las calles perpendiculares y contiguas.

**AP-10.** Calle por el campo de fútbol: Se trata de una actuación condicionada al traslado del campo de fútbol a otro lugar más adecuado o proyecto de remodelación del mismo. Con esto se pretende dotar de mayor conexión entre las redes de viario existente.

**AP-11.** Mejora trazado puente: Se trata de erigir un nuevo puente más ancho y que reduzca la cerrada curva que existe en la actualidad desde la carretera que procede de Bornos.

**AP-BF12.** Adquisición de terrenos y ejecución de apeadero de autobuses al margen de la carretera Villamartín-El Cruce de las Cabezas a su paso por la Barriada de Fátima. Los terrenos serán adquiridos gratuitamente por el Ayuntamiento por convenio entre las partes implicadas.

#### **Art. 7.12.5.- Previsión de viviendas públicas y otros.**

1.- Corresponden a las posibles actuaciones públicas encaminadas a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública. Se señalan a continuación las previstas expresamente en el Plan:

Iniciativa municipal para la creación de viviendas públicas en:

**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

- Unidad de Ejecución nº7. Tras la ejecución de la urbanización y desarrollo por Cooperación.
- Terrenos junto al campo de fútbol. En solares de propiedad municipal.
- Otros terrenos disponibles al posterior desarrollo de las U.E. A corto-medio plazo.
- Terrenos disponibles tras el desarrollo del suelo urbanizable. A medio-largo plazo.

2.- Otros terrenos residenciales públicos serán obtenidos tras la gestión de las unidades de ejecución.

#### **Art. 7.12.6.- Previsión de suelo dotacional y otros.**

1.- Corresponden a las actuaciones públicas encaminadas a la obtención de suelo con una finalidad con evidente sentido de utilidad pública e interés social.

Entre ellas se encuentran:

**AP-5.** Obtención de suelo para la ampliación del cementerio. Mediante convenio o cualquier otro método se hace necesario disponer urgentemente de parte de los terrenos colindantes ante la inminente necesidad municipal.

**AP-12 hasta la AP-19.** Obtención de terrenos para disponer de un trazado alternativo a las vías pecuarias que actualmente transcurren por el suelo urbano. Con dichas cesiones se garantiza la integridad superficial y se mejora considerablemente el estado actual ya que además de marcar claramente de un nuevo límite de suelo urbano se conectan LA COLADA DEL HIGUERÓN Y EL MOCHUELO con la CAÑADA REAL DE MONTELLANO Y MORÓN dotando al Sistema de comunicaciones de una continuidad hasta ahora inexistente.

El régimen de propiedad de los terrenos nos permite que el proceso de cesiones se haga de forma gradual y sea un condicionante inexcusable para desarrollar determinadas unidades de ejecución o suelos urbanizables. En caso de una necesidad imperiosa de la Administración para disponer de los terrenos marcados en estas AP podrá recurrirse al procedimiento expropiatorio.

**AP-BF1 y AP-BF3.** Obtención de terrenos para disponer de un trazado alternativo a la CAÑADA REAL DE MONTELLANO Y MORÓN a su paso por la Barriada de Fátima. Se realizará preferiblemente mediante convenio entre los particulares y las administraciones intervinientes.

Además de todo lo expuesto, se persigue la disponibilidad de suelo dotacional junto al Instituto de Enseñanza Secundaria, así como suelo industrial municipal en el polígono industrial. Para ello habrá de alcanzarse a un acuerdo con los particulares. Mientras tanto, la calificación de los terrenos atenderá a lo expuesto en el plano nº8 "Núcleos Urbanos. Clasificación y calificación del suelo".

**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

## ANEXO I: CUADRO DE PRIORIDADES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se adjunta el siguiente cuadro de prioridades con carácter orientativo, como estrategia de crecimiento urbano coherente con la propuesta de planeamiento municipal.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	PRIORIDAD
UE-1	1-2º Cuatrienio
UE-2	1º Cuatrienio. Primera prioridad (Viviendas públicas)
UE-3	2º-3er cuatrienio
UE-4	2º-3er Cuatrienio
UE-5	1 Cuatrienio. Conlleva traslado a polígono
UE-6	2º-3er Cuatrienio
UE-7	2º-3er Cuatrienio
UE-8	2º-3er Cuatrienio
UE-9	2º-3er Cuatrienio
UE-10	1º Cuatrienio. Primera prioridad (Legalización)
UE-BF1	2º-3er Cuatrienio
UE-BF2	1-2º Cuatrienio. Legalización
UE-BF3	1-2º Cuatrienio. Legalización
UE-BF4	1-2º Cuatrienio. Legalización
UE-BF5	1-2º Cuatrienio. Legalización

**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