

Título decimotercero. Regulación del Suelo Urbano

Capítulo primero. Determinaciones generales del suelo urbano

Artículo 13.1.1. Zonas

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

- EDIFICIOS PROTEGIDOS (EP)
- ZONA CASCO ANTIGUO (CA)
- ZONA ENSANCHE (E)
- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)
- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UA)
- ZONA DE CIUDAD JARDÍN (CJ) ZONA ALBENDIN (A)
- ZONA DE INDUSTRIA (IND)
- ZONA DE COMERCIO (CO)
- ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EQ)

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

Artículo 13.1.2. Ordenanzas de la edificación y usos

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

Capítulo segundo. Normas generales de edificación

Artículo 13.2.1. Parcela

1. Es toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.
2. La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
3. Cuando en las Ordenanzas de Zona ó en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.
4. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 258.1.a) del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
5. Parcela mínima: se considerara como parcela mínima aquella de superficie igual a 70 m² y fachada de 6 m. salvo que con carácter particular se defina otra.
6. Se exceptúan de esta condición aquellas parcelas históricas de menor dimensión.

Artículo 13.2.2. Solar

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

Artículo 13.2.3. Definiciones relativas a la edificabilidad

1. Superficie de techo edificable:

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

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

La superficie de los cuerpos salientes abiertos, las plantas diáfanos, los pasajes públicos y los porches cubiertos computarán a estos efectos en un cincuenta por ciento.

No computarán a efectos de edificabilidad el sótano y los semisótanos que se destine a garaje, almacenes, trasteros, servicios e instalaciones, ligados a los usos que se implanten en la parcela.

2. Índice de edificabilidad bruta o de zona:

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

3. Índice de edificabilidad neta para cada uso:

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

Artículo 13.2.4. Ocupación de parcela

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.
2. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.
3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela.
4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos Zonas Verdes y Deportivo de los contenidos en las presentes

Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno.

5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados, salvo en aquellos casos en los que la ordenanza de la zona lo prohíba expresamente.

Artículo 13.2.5. Alineación del vial.

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

Artículo 13.2.6. Línea de fachada

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

Artículo 13.2.7. Alineación de edificación

Línea que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir ó no con la línea de fachada.

Artículo 13.2.8. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores en cada una de las Ordenanzas de Zona y la zonificación de alturas especificada en los Planos de Clasificación y Calificación del Plan.

1. En la tipología plurifamiliar con plaza o jardín interior se admitirá una planta menos en las edificaciones que viertan a la plaza o jardín interior.
2. En el número total de plantas se incluirán entreplantas. Las plantas bajas a las que se autorice, en función de su uso excepcional, superar la altura máxima, se computarán como dos plantas. Los sótanos y semisótanos no computarán como una planta siempre que la cota inferior del forjado de la planta baja, no sea superior a 1 metro respecto a la rasante de la vía pública medido según se describe en el apartado 1º de este artículo. (es decir en el punto medio de la fachada o en caso de más de 10 m. de fachada a 5 m. del punto más bajo. En ningún caso la altura de la planta baja podrá superar los 4 m. de altura medidos de esta misma forma con excepción de lo referido en el artículo siguiente para parcelas de uso industrial.
3. La altura de la planta baja se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior de cada solar, y desde la rasante oficial hasta el plano inferior del forjado de la primera planta, en el caso de que la longitud de la fachada sea igual o menor a 10 metros; si sobrepasara, se tomará a los 5 metros del punto más bajo, pudiendo escalonar la planta baja cuando por efecto de la pendiente alcance la altura mínima permitida.
4. La altura de las plantas superiores se medirá de plano inferior a plano inferior de forjado. Los escalonamientos a que se hace referencia en el número anterior podrán repercutir en las plantas superiores.
5. La altura del sótano o semisótano, se medirá de plano superior de forjado o losa a plano superior de forjado de planta baja. El resto de los sótanos se medirá de la forma establecida en el apartado núm. 2 anterior.
6. La altura de las diferentes plantas oscilará entre 2,70 y 4 m. Excepcionalmente en planta baja, debidamente justificado podrá alcanzarse una altura máxima de 4,50 m. solo en parcelas calificadas de uso industrial exclusivo. Los sótanos tendrán como mínimo 2,40 m. Lo que equivale a 2,5 m. libres en plantas superiores y 2,20 m. libres en sótano como mínimo.

El Ayuntamiento, atendiendo a la composición de conjunto, podrá exigir una altura determinada entre plantas, y siempre dentro de los límites anteriores.
Artículo 13.2.9. Profundidad de la altura máxima

1. En solares con fachada a calles con distinto número de plantas, se podrá alcanzar, con cualquiera de ellas, hasta el comienzo del fondo edificable máximo exterior de la contraria.
2. En las lindes en que se produzcan cambios en el número de plantas, el edificio de mayor altura se retranquera 2 m. con respecto a la linde en aquellas plantas que sobrepasen el número máximo de plantas de la parcela colindante en la profundidad del fondo edificable exterior, para así permitir abrir huecos sobre su propio solar, tratándose como fachada el paramento resultante.

Artículo 13.2.10. Criterios de medición de alturas

1. La altura del edificio se medirá, desde la cota inferior de referencia de alturas hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.
 1. En cubiertas planas, por encima de la altura reguladora máxima, solo se podrán elevar torreones de ascensor, pérgolas y cajas de escalera, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 45 grados que se apoya en la cara inferior del forjado de la última planta en su intersección con los planos de fachada. El total de superficie que en los conceptos anteriores se sitúe por encima de la altura máxima permitida, no superará el 20% de la superficie de la cubierta.
 2. En cubiertas inclinadas, no podrá sobresalir ningún elemento sobre el plano inclinado, no pudiendo este superar en ningún caso los 45 grados sobre la horizontal y debiendo coincidir el arranque de los faldones inclinados con el plano superior del último forjado, o en su ausencia, con el que establezca la altura libre de la última planta.
2. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:
 1. En cubiertas inclinadas, la línea de cumbre no podrá sobrepasar la altura de 2,75 metros sobre la altura máxima.
 2. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior, o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes, en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura.
 3. Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 13.2.26. de estas Normas.
 4. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativos.

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

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

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

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

1. Edificios con frente a una sola vía.
 1. Si la longitud de la fachada es igual o menor a 10 metros, la altura máxima se tomara en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada.
 2. Si la longitud de la fachada sobrepasa los 10 metros, la altura máxima se tomara en la vertical a 5 metros del extremo mas bajo de la fachada.

Se podrá escalonar la planta baja cuando por efecto de la pendiente del terreno se alcance la altura mínima permitida.

2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.
 1. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1. 1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
 2. Si las alturas reguladoras fueran diferentes, se tomara el numero de plantas definido en los planos. Si hubiera algún error en la cartografía o se hubieran producido cambios en el parcelario, la longitud del frente que “da la vuelta” a la esquina no sobrepasara los 18 metros desde la esquina una vez salvado el chaflán.
3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuos que no formen esquina ni chaflán.

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

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

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

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

5. Edificios con fachada a parques, jardines, equipamientos y dotaciones. En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. Sobre estas zonas no se crearán servidumbres de ningún tipo. Se presentará proyecto de tratamiento de las medianeras colindantes a dichas zonas.
2. Edificios exentos.

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

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

1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja, según lo especificado en el apartado 1 del artículo 13.2.12.
2. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada Planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.
3. Las cotas de referencia de las Plantas Bajas se mantendrán con una variación absoluta superior o inferior a 1 metro en relación a la cota natural del terreno en el sentido longitudinal de las fachadas.

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

Artículo 13.2.12. Planta Baja

1. Edificios exentos.

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

2. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios que por aplicación de la Ordenanza, vayan alineados a vial, la cota de referencia de la planta baja será la del punto medio de la fachada del edificio medido en la rasante de la calle a que da frente o cuando esta supere los 10 m se medirá a 5 m del punto más

bajo. La altura máxima de la planta baja será, medida de esta forma, de 4 m a la cara inferior del forjado del suelo de planta primera.

3. Edificios de uso industrial exclusivo.

Excepcionalmente y por razones debidamente justificadas, solo en edificios situados en parcelas de uso industrial exclusivo, la planta baja podrá alcanzar una altura máxima de 4,50 m. con el criterio de medición expresado en el apartado 2 de este artículo.

4. Para todos los casos.

1. Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura mínima de 3.50 m entre la cota superior de la solera o del forjado de suelo, y la inferior de la estructura que conforme el techo, y/o, en su caso, el arranque de la cubierta, cuando ésta se destine a Uso Comercial o Público, de 2.60 m entre elementos de acabado, para Uso de Viviendas u Oficinas, y de 2.50 m también entre elementos de acabado, cuando se trate de Uso de Aparcamiento.

Las anteriores medidas podrán rebajarse en el primero de los casos, puntualmente por razones constructivas o formales, hasta los 3.00 m, en el segundo, en cocinas, servicios, pasillos, ... hasta 2.20 m, y en el tercero, como consecuencia de instalaciones, u otras causas, también puntualmente, hasta los 2.25 m.

2. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo. Las plantas bajas a las que se autorice, en función de su uso excepcional, superar la altura máxima, se computaran como dos plantas.
3. Los altillos o planta baja partida se permiten en planta baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten altillos, no utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:
 1. Se separarán un mínimo de 2 m de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.
 2. No podrán superar el 50% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
 3. Su altura libre mínima, entre elementos de acabado, será de 2,20 m por encima y 2,50 m por debajo.

Artículo 13.2.13. Planta sótano.

1. En los edificios que, por aplicación de la ordenanza deban alinearse vial, se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja, tengan o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.
2. En los demás casos, la planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo este a menos de 1 metro sobre el nivel del suelo exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga mas de 1 metro por encima de este nivel tendrá en

toda la parte en cuestión la consideración de planta baja, todo ello medido a la cara inferior del forjado de planta baja.

3. La superficie del sótano no computará edificabilidad cuando se destine a garaje, almacenes, trasteros, servicios e instalaciones, ligados a los usos que se implanten en la parcela.
4. En plantas de sótano se permitirán otros usos distintos de los señalados en el apartado anterior –siempre que se garantice el cumplimiento de la Normativa Sectorial aplicable- en cuyo caso deberán cumplirse, con carácter simultáneo las siguientes condiciones:
 1. La superficie de techo del sótano podrá ser superior a la ocupación en planta del edificio, siempre que entre ambas superficies no se supere la ocupación máxima permitida y se cumplan las separaciones a lindero.
 2. La superficie de sótano computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable. En las Ordenanzas de Zona en las que el índice de edificabilidad neta, no sea un parámetro relevante se disminuirá la ocupación en plantas altas y/o baja de tal manera que la superficie de techo total del edificio no sea superior a la que resultara de agrupar todo el volumen sobre la rasante.

Para los usos antes citados, la altura libre mínima entre elementos de acabado será de 2.50 m, pudiendo rebajarse puntualmente, por motivos estructurales, constructivos y/o de instalaciones, hasta los 2.25 m.

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

Artículo 13.2.14. Plantas Altas

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de una edificación situada sobre la Planta Baja.
2. La altura libre de las plantas altas entre elementos de acabado no será inferior a 2.60 m o 2,50 m (aparcamiento), pudiendo rebajarse hasta 2.20 m en cocinas, pasillos, servicios, ... Las plantas diáfanos para instalaciones, con altura inferior a 2.10 m no contarán a efectos de número de plantas, aunque sí a efectos de altura máxima edificable.

Artículo 13.2.15. Medianería

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

Artículo 13.2.16. Reglas sobre medianerías

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladores, retranqueos, profundidad edificable y otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente

podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, o parque, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrá abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.
3. Cuando por diferencia de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, previa licencia municipal, estas podrán ser decoradas a petición de cualquiera.
4. En proyectos de compensación o reparcelación, podrán aplicarse las siguientes reglas:

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

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

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

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

5. Quedarán exceptuadas del cumplimiento de lo especificado en el punto 4 del presente artículo las edificaciones localizadas en el Casco Antiguo, sobre las cuales resultarán de aplicación las determinaciones establecidas en la Normativa específica del referido ámbito.

Artículo 13.2.17. Manzana

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

Artículo 13.2.18. Espacio libre interior de manzana

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

Artículo 13.2.19. Plaza y Jardín Interior

Es el espacio libre interior de manzana, de uso público o privado comunitario, con acceso directo desde la calle o desde otra plaza a través de un pasaje.

1. En las plazas y jardines interiores solo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con el mismo carácter público o privado que el suelo bajo el que se construyen.

La cubierta será tal que permita una capa de tierra para ajardinamiento de 80 cm. de espesor, debiéndose conservar preceptivamente las especies arbóreas existentes.

2. Tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro 1,33 veces la altura máxima edificada que de frente a la

plaza interior y como mínimo inscribir un círculo de 12 m. de diámetro.

3. Los pasajes de acceso tendrán una anchura mínima igual a $\frac{1}{4}$ del fondo máximo edificado y 3 m. como mínimo.

Los pasajes podrán estar cubiertos o no por edificación. En cualquier caso se situaran los elementos arquitectónicos necesarios (terrazas, galerías o falsas fachadas) para preservar la continuidad visual de la fachada exterior de manzana.

Artículo 13.2.20. Profundidad edificable

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

1. Fondo edificable máximo exterior: Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de la calle o a la alineación oficial de fachada en el caso de que ambas no coincidan.
2. Fondo edificable máximo interior: Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial interior.
3. El fondo máximo edificable exterior e interior se consigna en la normativa de cada zona y son los que determinan las alineaciones oficiales interiores.
4. El fondo edificable máximo interior no tiene por que medirse a partir de las lindes interiores de la parcela para así determinar la alineación oficial interior, ya que se podrá separar de dichas lindes con el fin de regular las alineaciones interiores y por tanto la dimensión exacta de las plazas y jardines interiores.

Artículo 13.2.21. Retranqueos de la edificación respecto a la alineación

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

Puede ser:

1. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
2. Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
3. Retranqueo en las plantas altas de una edificación.
4. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

Artículo 13.2.22. Reglas sobre retranqueos

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

Artículo 13.2.23. Cuerpos salientes

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitable cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio) o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro volado totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.

3. Son cuerpos salientes cerrados los que tienen su perímetro volado cerrado total o parcialmente con elementos fijos.
4. Cómputo de superficies:
 1. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
 2. La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
 3. La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos no computará a efectos de ocupación máxima de parcela, computando no obstante a efectos de separaciones a los límites de parcela.
 4. Los cuerpos salientes computarán a efectos de separación a los límites de las parcelas.
5. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas de Zona, los cuerpos salientes a partir de la primera planta.
7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo 0,60 m. de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3.50 m. sobre el nivel de la acera.

Artículo 13.2.24. Elementos salientes

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

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:
 1. Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 10 cm.. respecto al paramento de fachada.
 2. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que: a) den frente a calle de más de 6 m. de ancho, b) no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial, y c) cumplan la condición c) siguiente.
 3. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 m. por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cm., y con un máximo de 1.00 m., y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.
 4. Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 m.
2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas al no tener el

carácter de fijos. En relación con ellos se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

Artículo 13.2.25. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos

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

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

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

Artículo 13.2.26. Elementos técnicos de las instalaciones

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

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

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

Artículo 13.2.27. Casos particulares

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

2. Cerramientos de locales. Los locales comerciales en planta baja de edificios de nueva construcción se dotarán de cerramientos que, aunque tengan carácter de provisional, deberán construirse con la debida resistencia al impacto y ornato adecuado. En todo caso estos elementos serán incluidos en el proyecto sujeto a licencia, integrándose en el diseño general del edificio.
3. Edificios singulares. Las edificaciones para uso público promovidas por la administración, Entidades de Derecho Público y otras con fines no lucrativos, que por sus específicas características de singularidad y de uso requieran soluciones arquitectónicas especiales a la que no convenga aplicar las determinaciones y parámetros previstos con carácter general en la normativa de condiciones de edificación (general y de zona), podrán ser exonerados de su estricto cumplimiento.

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

Artículo 13.2.28. Normas específicas de la edificación Residencial

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

1. Superficies

1. Superficie útil y estancia.

1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.
2. Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

2. Condiciones mínimas de habitabilidad.

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

3. Superficies útiles mínimas.

Estar-Comedor.

- En viviendas de 1 Dormitorio: 14 m²
- En viviendas de 2 Dormitorios: 16 m²
- En viviendas de 3 Dormitorios: 18 m²
- En viviendas de más de 3 Dormitorios: 20 m²

Cocina.

- Si no se dispone Terraza-Lavadero: 7 m²
- Si se dispone Terraza-Lavadero: 5 m²

Terraza-Lavadero.

- En cocinas de menos de 7 m²: 2 m²

Dormitorios.

- Simple: 6 m²
- Doble: 10 m²

Baño.

- 3 m²

Aseo.

- 1.10 m²

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

2. Pasillos y escaleras

1. El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,80 m.
2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:
 0. Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB +3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1m².
 1. La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm., y la altura máxima de las tabicas de 19 cm., excepto en viviendas unifamiliares, donde permiten menores anchos de huella y mayores alturas de tabica.
 2. La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,00 m, excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser menor.
 3. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 0,90 m.

3. Condiciones de distribución de las dependencias.

1. En viviendas con un solo baño, el acceso a éste no podrá hacerse a través de la cocina, ni de los dormitorios. Si el acceso al baño se dispone a través del Estar-Comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas por una dependencia con doble puerta.
2. En viviendas con más de un baño, podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo uno al menos cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

3. En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, así como en programas de viviendas sometidas a algún régimen de protección, programas específicos destinados a alquiler, residencia de estudiantes, etc. no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por condicionantes derivados del programa funcional específico, o estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.
4. Iluminación y ventilación.
 1. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa desde el exterior (Vía pública, Espacio Libre interior de parcela, Patio de Manzana, Plaza o Jardín Interior, Patio Interior cualificado definido en este mismo Artículo, o Patio de Luces) mediante hueco de superficie no menor que una décima parte de la superficie en planta de la misma.
 2. Las demás dependencias podrán ventilarse e iluminarse a través de Patios de Ventilación.
 3. La ventilación e iluminación por medios técnicos, se admitirá en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por la Normativa vigente.
 4. La ventilación e iluminación de locales de trabajo y/o destinados a uso Comercial o de Oficinas, podrá realizarse mediante Patios de Luces, o mediante elementos técnicos que estén expresamente autorizados por la Normativa vigente, o en su defecto, de probada eficacia para asegurar las adecuadas condiciones de higiene.
 5. Para los locales cuya actividad genere humos, olores, vapores o emanaciones molestas, deberán instalarse conductos de ventilación de uso exclusivo, y estancos, hasta la cubierta.
5. Patios de ventilación
 1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar y ventilar las dependencias de las viviendas que no tienen la consideración de estancias.
 2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.
 3. Las dimensiones y superficies mínima obligatoria de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 m. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del Patio de Ventilación (Nº de plantas)	Superficie mínima (m² s)
Hasta 2	5
Hasta 3	7
Hasta 4	9

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

5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.
 6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la coronación de los paramentos del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 25% superior a la del patio.
6. Patios de Luces.
1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
 2. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.
 3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un cuarto de su altura, con un mínimo de 3 m. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (Nº de plantas)	Superficie mínima (m² s)
Hasta 2	9
Hasta 3	10,50
Hasta 4	12,50

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

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

5. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:
 0. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
 1. La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee
 2. Los Patios de Luces se podrán cubrir con elementos transparentes siempre que se garantice que la superficie de ventilación sea mayor o igual a la superficie del patio.

3. Lo indicado en el apartado anterior no se podrá realizar si al patio de luces recaen viviendas interiores.
 4. Si dan luces a habitaciones vivideras de una sola vivienda por planta, tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de $1/2,5$ de la altura de la edificación y como mínimo de 3 metros.
 5. Si dan luces a habitaciones vivideras de más de una vivienda por planta, tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a $1/2$ de la altura de la edificación y como mínimo de 4 metros.
 6. La planta baja se podrá iluminar y ventilar a través de un elemento de cubrición del patio o bien estableciendo un desnivel entre este y el forjado de la planta primera.
6. Obras de ampliación.

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

7. En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, así como en programas específicos destinados a alquiler, residencias de estudiantes, etc... no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores, siempre que desde el Proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por condicionantes derivados del programa funcional específico, estructurales, y/o de distribución interna de la edificación preexistente.
8. Las viviendas sometidas a algún régimen de Protección Oficial se regirán por su normativa específica, salvo en aquellos casos en que sea compatible con la contemplada en el presente Documento.

Artículo 13.2.29. Aparcamientos

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir, para la obtención de la licencia municipal de obra, las plazas de aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que más adelante se indican.
2. Los aparcamientos exigidos podrán estar en las siguientes situaciones:
 - o Situación 1ª en el propio solar, en los sótanos o planta baja.
 - o Situación 2ª: en la misma manzana del edificio a construir, con accesos unificados y mancomunidad de uso y propiedad, en sótano del patio interior de luces o de la plaza o jardín interior.
3. Del número de plazas precisas se descontarán las que se puedan crear o existan en la vía pública a la que de frente el edificio, en su misma longitud y en el lado de la calzada en que esté situado. El tipo y características de los aparcamientos en las vías públicas lo autorizará en cada caso el Ayuntamiento.
4. La utilización del aparato elevador de vehículos especialmente recomendado para solares de menos de 200 m² de superficie, se hará conforma a la circular de 21 de Junio de 1.976 sobre la

- Ordenanza 34, de las viviendas de Protección Oficial, de la Dirección General de la vivienda, siendo preferente a la utilización de rampas.
5. Si el número de plazas precisas para cumplir con las dotaciones una vez deducidas las que se especifican en el número 3 anterior, fuese menor o igual a 2, no será obligatoria la previsión de aparcamientos que regula este artículo.
 6. Se entiende por plaza de aparcamiento, un mínimo de 20 m² por vehículo, incluso accesos, rampas, etc., excepto en el caso de aparato elevador.
 7. En los casos en que el número de plazas de aparcamiento se especifique en función de la superficie, se tomará para el cálculo de esta el total de la edificada, comprendiendo en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.
 8. Las dotaciones de reserva de aparcamientos serán de una plaza por cada:
 - o 1 vivienda o apartamento, como mínimo.
 - o 100 m² de oficina, como máximo.
 - o 10 plazas, o 100 m² de hotelero, centro comercial, recreativo, sanitario, como mínimo.
 - o 100 m² o 5 empleados de la industria como mínimo.

Artículo 13.2.30. Normas específicas de la edificación de Garajes

1. Condiciones de edificación.

Cualquier planta dedicada a garaje deberá tener una altura libre mínima de 2.50 metros entre elementos de acabado, pudiendo rebajarse puntualmente por razones constructivas, formales, instalaciones, u otras causas, hasta los 2.25 metros.

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

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

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

2. Edificación bajo rasante de los espacios públicos.

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

1. No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.
2. Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.

3. Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.
 4. Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.
3. Accesos y circulación interior
1. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transportes públicos, etc.
 2. Los accesos tendrán anchura y altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan. En ningún caso tendrán anchura inferior a tres (3) metros para cada sentido de circulación con un gálibo mínimo en puertos de 2,10 m, ajustándose a las siguientes condiciones:
 1. Si la superficie total construida es menor de quinientos (500) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de tres (3) metros.
 2. Si la superficie total construida está comprendida entre quinientos (500) y dos mil (2000) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de cinco (5) metros.
 3. Si la superficie total construida está comprendida entre dos mil (2000) y seis mil (6000) metros cuadrados, deberá contar, al menos, con (1) acceso bidireccional o dos (2) accesos unidireccionales alternativos.
 4. Si la superficie total construida es mayor de seis mil (6000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.
 3. Las vías interiores de circulación de vehículos deberán diseñarse de forma que la circulación de los mismos se realice sin necesidad de maniobras. Su ancho mínimo será:
 1. Vías unidireccionales. Doscientos cincuenta (250) centímetros.
 2. Vías unidireccionales alternativas. Trescientos (300) centímetros.
 3. Vías bidireccionales. Quinientos (500) centímetros.
 4. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos, que en todo caso no será inferior a lo establecido por las vías interiores. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

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

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

1. Que se habilite una acera con anchura mínima de sesenta (60) centímetros y altura de bordillo de catorce (14).
2. Que se habilite una zona señalada con pintura reflectante, con anchura mínima de sesenta (60) centímetros.

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

4. Dimensiones de las plazas.
 1. Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio mínimo, libre de cualquier tipo de obstáculo, de 2.20 por 4.50 metros. La superficie útil de los garajes habrá de ser igual o superior a la que resulte de multiplicar por 20 el número de plazas de aparcamiento previstas.
 2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservarse permanentemente plazas para personas con movilidad reducida, a razón de una plaza por cada cincuenta (50) o fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas serán de quinientos (500) por trescientos sesenta (360) centímetros. Dichas plazas cumplirán asimismo las disposiciones legales establecidas en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.
5. Condiciones de seguridad.

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

1. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, con un mínimo de tres (3) centímetros de grosor.
2. El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.
3. La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de quince (15) lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de cincuenta (50) lux en la entrada.
4. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de uno por ciento (1 por 100) de la del local, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forman que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrán de ser al menos del uno y medio por ciento (1,5 por 100) de la superficie del local.

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

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

5. Las instalaciones de protección contra incendios habrán de realizarse de conformidad con las disposiciones legales en vigor.
6. El Ayuntamiento podrá aprobar previa apuesta propuesta por parte del interesado, variaciones dimensionales en los parámetros referentes a acceso y rampas, en casos excepcionales debidamente justificados.

Artículo 13.2.31. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación

1. Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.
 1. Calle o vía pública: aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.
 2. Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permita su estructuración interior.
 3. Pasaje: Aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.
 4. Sendero o calle peatonal: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y vehículos no motorizados.
 5. Servidumbre de paso: aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos a la propiedad o bien así como tendido de infraestructuras.
 6. Alineación de valla o vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.
 7. Alineación exterior de la parcela: en la línea de fachada de dicha parcela.
 8. Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.
 9. Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.
 10. Anchura de calzada: es la medida lineal de su latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.
 11. Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado

en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.

12. Rasante de vial: es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

2. Definición de las alineaciones y rasantes.

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

3. Alineación de parcela entre medianeras.

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

4. Cuerpos volados

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

5. Movimiento de tierra.

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

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

6. Alineación de parcela en ordenación abierta de la Subzona E6

1. La línea de edificación de parcelas consolidadas en ordenación abierta, será la línea de silueta del edificio definida en el plano de "Alineaciones y Rasantes" a escala 1/2000.
2. La alineación exterior de parcela coincidirá como norma general con los linderos de propiedad adscrita a la edificación y computada como volumen en el acto de concesión de licencia.

Se excluirán sin embargo de la misma aquellos espacios abiertos de uso público o colectivo a desarrollar por el correspondiente proyecto público de urbanización, preceptivo para estructuración de estas zonas en ordenación abierta de la Subzona E6 del Ensanche ya consolidadas.

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

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

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

8. Tira de cuerdas.

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

9. Línea de edificación de fachadas irregulares.

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

10. Definición de la rasante de un vial.

1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos de "Alineaciones y Rasantes" a escala 1/2000 que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.
2. La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto Ordinario de Obras o estudio justificativo que la desarrolle. En todo caso este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que la vial de fachada.

Artículo 13.2.32. Criterios de urbanización en ladera para Planes de desarrollo del PGOU

Para establecer los criterios de medición de las alturas edificables y fijación de la cota de referencia en terrenos en pendiente, los planes podrán fijar por sí mismos las condiciones de ordenación y preparación de los terrenos, siempre de acuerdo con los siguientes criterios operativos:

1. Los viales se dispondrán a media ladera, procurando mantener una cota uniforme, con las necesarias interconexiones en pendiente, dentro de los límites establecidos por las Normas Generales de Urbanización de este Plan.
2. Entre dos viales consecutivos se dispondrán las parcelas edificables en pendiente y estas habrán de ser explanadas y acondicionadas de la forma que se describe en los puntos siguientes, con objeto de establecer las adecuadas plataformas o planos de rasante sobre los cuales disponer la edificación.
3. Sobre la alineación al vial, y a lo largo de todo su recorrido en porciones de terreno con pendiente superior al 50%, se dispondrá un muro corrido con una altura máxima de 4,50 m. Este muro deberá estar tratado exteriormente como fachada.
4. En la coronación de este muro se trazara un plano horizontal hacia el interior de la parcela, sesgando la pendiente del terreno hasta un

- punto en el que, entre terraplén y desmonte, aparezca otro talud o escalón con una altura máxima de 4,50 m.; a partir de la coronación de este se procedera de manera análoga hacia el vial superior, de forma que el ultimo plano coincida con la cota del vial.
5. Los planos así trazados tienen la consideración de cotas de referencia a partir de las cuales medir las alturas edificables permitidas en cada ordenanza, según los términos establecidos en el Título Decimotercero de estas Normas. Los espacios contenidos bajo estos planos o plataformas tendrán la consideración de planta sótano, en los términos establecidos en las ordenanzas.
 6. El espacio contenido bajo la primera plataforma –contiguo al muro alineado con el vial inferior- podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos técnicos y auxiliares de las edificaciones, así como accesos a la misma, siempre que la dedicada a esos usos no exceda del 50% del frente de la parcela, para lo cual podrán abrirse los necesarios huecos de ventilación, siempre que exista un claro predominio de la superficie murada de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva como base material para la plantación de jardines privados.
 7. La edificación que haya de hacerse sobre estas plataformas guardara una separación mínima con la coronación del muro alineado al vial de 3 m.

Capítulo tercero. Ordenanza de edificios protegidos (Ep)

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES

Artículo 13.3.1. Delimitación del área.

El área de aplicación de estas ordenanzas es la contemplada en los planos de Clasificación y Calificación y en el plano de Catalogo de este Plan General.

Se incluyen las edificaciones, espacios y elementos contenidos en la delimitación de protección ambiental y todos los edificios, espacios o elementos protegidos con niveles Integral y Estructural contenidos en el Catálogo de Bienes Protegidos de Baena.

Artículo 13.3.2. Principios generales.

La Sociedad Baenense a través de sus instituciones, públicas, privadas y de la participación ciudadana, deberán garantizar la conservación, protección, fomento y transmisión a las generaciones futuras del patrimonio histórico, cultural, artístico, arquitectónico y natural de Baena.

Para ello tendrán como deber inexorable la protección general de la ciudad histórica, su paisaje edificado, sus espacios urbanos y su entorno natural así como la protección individualizada de sus arquitecturas monumentales, de sus edificios más representativos y significativos y de sus elementos culturales y tradicionales.

Artículo 13.3.3. Criterios generales de intervención.

De conformidad con el Art. 138 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio y el, Art. 98 del

Reglamento de Planeamiento Urbanístico, las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en el que están situadas, y a tal efecto:

1. Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico y tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno catalogado.
2. En los lugares de paisajes abierto y natural, rural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, catalogado, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del misma.

Artículo 13.3.4. Clases de obras y grado de intervención.

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

1. Conservación.

Obras que no introducen variaciones en ninguna de las características y/o elementos esenciales de la arquitectura de la edificación.

2. Modificación.

Obras cuya finalidad es la de habilitar la edificación al uso primitivo y/o a un nuevo uso permitido en estas Normas.

Obras que mantenidos básicamente la edificación preexistente puedan modificar algunas características y/o elementos esenciales de sus arquitecturas como organización general, estructural, morfológica y distributiva.

3. Obra Nueva.

Obras que tienen por finalidad la edificación de nueva planta sobre la totalidad o parte de la unidad parcelaria.

TIPO DE OBRA GRADO DE INTERVENCION

1. CONSERVACION

1. Mantenimiento
2. Consolidación.
3. Modernización y Actualización.

2. MODIFICACION

1. Remodelación.
2. Renovación parcial.
3. Renovación global.
4. Ampliación.
 - Remonte
 - Reocupación

3. OBRA NUEVA

1. Sustitución.
2. Restitución tipológica.
3. Reconstrucción integral.
4. Reconstrucción parcial.

Artículo 13.3.5. Grados de intervención en obras de conservación 1

1. Mantenimiento

Obras menores de carácter no estructural cuya finalidad es preservar el edificio en condiciones adecuadas para su utilización.

Se incluyen las intervenciones de:

- o Tratamientos superficiales exteriores, pinturas, revocos, carpinterías, retejados, impermeabilizaciones...
 - o Tratamientos superficiales interiores de paramentos verticales y horizontales, pinturas, pavimentos, carpinterías,...
 - o Modificaciones, ajustes y renovación de instalaciones.
- ##### 2. Consolidación

Obras de carácter estructural cuya finalidad es mantener la totalidad o parte de la edificación en condiciones de estabilidad e integridad necesarias para su utilización.

3. Modernización y Actualización

Obras de carácter no estructural cuya finalidad es adecuar la organización interna de la edificación a las necesidades actuales del uso primitivo o de un nuevo uso permitidos de estas Normas

Artículo 13.3.6. Grados de intervención en obras de modificación 2.

1. Redistribución

Obras que reforman la organización general del edificio, referidas al número y disposición de los espacios habitables interiores que contiene, sin alteración de la estructura arquitectónica fundamental, sin aumento de superficie construida y sin aumento de volumen construido.

2. Renovación parcial

Obras cuya finalidad es habilitar la edificación existente, realizando actuaciones conjuntas de recuperación y conservación de las partes esenciales de su arquitectura, y de sustitución parcial en los elementos no esenciales mediante obra nueva.

Se entienden como elementos esenciales, además de los establecidos en el catálogo, los siguientes:

- o Número, disposición, forma, dimensiones, elementos arquitectónicos y mobiliario fijo.
- ##### 3. Espacios construidos.

- Organización general de espacios principales.
- Acceso exterior/espacios principales/espacios libres.
- Organización principal de cubiertas.
- Alturas.

No supondrá aumento de la superficie total, ni del volumen construido.

4. Renovación Global

Obras de finalidad similar a las de Renovación parcial, entendiendo como elementos esenciales, únicamente los recogidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.

En los edificios con elementos protegidos, tales como portadas, placas conmemorativas, cruces, altares..., las obras se refieren únicamente al mantenimiento de los citados elementos en sus lugares de origen y en condiciones adecuadas de conservación. Estos elementos se integrarán y compatibilizarán con obras de nueva planta.

5. Ampliación

Obras de reestructuración y reorganización en la edificación existente, a fin de incrementar las superficies construidas originales.

Los incrementos pueden obtenerse mediante dos procedimientos:

1. Remonte: Adición de nuevas plantas sobre la edificación existente.
2. Reocupación: Adición de nuevas construcciones en la unidad parcelaria aumentando la ocupación existente.

En los edificios catalogados, el aumento de ocupación no se podrá realizar en los elementos esenciales ni en los espacios libres cualificados.

Este grado de intervención requerirá previamente la tramitación de Cedula Urbanística según queda regulado en el artículo 2.1.6 de estas Normas y cuidando especialmente el cumplimiento del artículo 13.3.2. de estas Normas.

Artículo 13.3.7. Grados de intervención en obras de nueva planta 3

1. Sustitución

Obras sobre una unidad parcelaria y arquitectónica, que implica la demolición del edificio existente y la edificación de uno completamente nuevo en su lugar.

2. Restitución Tipológica

Obras de nueva planta, donde la nueva edificación proyectada, retoma e incluye los siguientes elementos de la edificación a la que sustituye.

- Espacios libres.
 - Número y disposición.
 - Formas y dimensiones.
 - Elementos arquitectónicos y mobiliario fijo.
 - Espacios construidos
 - Organización general de espacios principales
 - Relaciones y secuencias entre:
 - Acceso exterior/Espacios Principales/Espacios libres
 - Acceso exterior/Elementos de comunicación vertical y horizontal
 - Espacios libres.
 - Organización volumétrica general de cubiertas.
3. Reconstrucción Integral

Obras de nueva planta que tienen por objeto la fiel y exacta reproducción de la totalidad de las características y elementos definidores de la edificación preexistente.

4. Reconstrucción Parcial

Obras de nueva planta, que tienen por objeto la fiel y exacta reproducción de la totalidad de las características esenciales y elementos definidores de la edificación preexistente que han sido incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.

Estos elementos se integrarán y compatibilizarán con obras de nueva planta.

Artículo 13.3.8. Niveles de Protección y Catalogación

Se establecen los siguientes niveles de protección:

- Ambiental
- Estructural
- Integral

Artículo 13.3.9. Modificaciones en el Catálogo de Bienes Protegidos y en sus Niveles de Protección

Cualquier persona o entidad de carácter público o privado, podrá solicitar al Ayuntamiento:

La inclusión, la exclusión o la modificación del Nivel de Protección de una edificación contenida o en el Catálogo de Bienes Protegidos.

La solicitud se acompañará de la siguiente documentación:

- Memoria Justificativa.
- Fotografías de la edificación o elemento de la solicitud. El reportaje cubrirá todas las características arquitectónicas, urbanísticas y paisajísticas del entorno.

La solicitud deberá contar con la aprobación preliminar del ayuntamiento, el cual se pronunciará en los 30 días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

La aprobación preliminar, se entiende únicamente, a los efectos de oportunidad, para la tramitación de la correspondiente Modificación Puntual de este Plan General. El procedimiento se realizará de conformidad a lo regulado en el Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997.

Artículo 13.3.10. Usos existentes

En las edificaciones protegidas se permite el uso tradicional preexistente y los usos compatibles indicados en este Plan con la siguiente excepción:

Cuando el mantenimiento del uso existente o del nuevo que se pretenda dar a la edificación, sea incompatible con lo establecido en estas Normas y fuese inconveniente para la conservación y preservación de las características protegidas, no será permitido.

Artículo 13.3.11. Intervenciones en la edificación

Con independencia de la documentación exigida en este Plan General para la solicitud de la Licencia de Edificación y de lo establecido en la legislación vigente, para la redacción de Proyectos Técnicos en los Edificios Protegidos, se incluirá además la documentación técnica requerida en el artículo 2.1.6 de estas Normas.

Artículo 13.3.12. Demoliciones. Tramitación

Previo a cualquier proceso de demolición parcial o total de una o varias edificaciones incluidas en una unidad de parcela, será obligatoria la presentación del Proyecto Básico de la construcción que vaya a sustituir total o parcialmente a la edificación existente.

La concesión o denegación de las Licencias de Demolición y de Edificación será conjunta.

La Licencia de Demolición, podrá ser:

Total: referida a la totalidad de la edificación.

Parcial: referida exclusivamente a las partes no esenciales de la edificación, no contenidas, ni protegidas en el Catálogo de Bienes Protegidos.

- En los edificios con Nivel de Protección Ambiental, se podrá conceder únicamente Licencias de Demolición Parcial.
- En los edificios con Nivel de Protección Estructural, se podrá conceder únicamente Licencias de Demolición Parcial.
- En los edificios con Nivel de Protección Integral, queda prohibido cualquier tipo de demoliciones, sean totales o parciales.

Situación Legal de Ruina es la declaración mediante resolución definitiva y firme del Ayuntamiento, declarando en ruinas una edificación, conforme a los artículos 5.3.7, 5.3.8, 5.3.8. y 5.3.9 de estas Normas y al artículo 247 del T.R. de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamentos vigentes.

Artículo 13.3.13. Intervenciones especiales

Cuando organismos públicos o privados, realicen una propuesta de intervención en los edificios protegidos, cuyo fin sea de interés general, público y notorio, y la aplicación de las presentes normas, lo impida, y este supiese una merma considerable par las expectativas de calidad de vida y bienestar de los ciudadanos. Se podrá, a tal efecto, solicitar al Ayuntamiento la Modificación Puntual del Plan General.

- La Documentación Técnica para tal solicitud será la establecida en el artículo 2.1.6-4 de estas Normas.
- El ayuntamiento emitirá un informe en los 30 días hábiles siguientes que podrá ser desfavorable o favorable y únicamente a los efectos de iniciar los trámites de la Modificación Puntual, conforme al procedimiento establecido en el T.R. de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 13.3.14. Instalaciones e infraestructuras urbanas

1. Las compañías concesionarias de las líneas de teléfono, electricidad y el ayuntamiento en su red de alumbrado público, deberán modificar los trazados aéreos existentes y reconvertirlos en trazados enterrados.
2. Los nuevos trazados será obligatoriamente enterrados.
3. A partir de la aprobación definitiva del Plan General, se fijará un plazo máximo de 2 años, en el cual, las compañías suministradoras y el ayuntamiento elaborarán "Planes", donde se especificarán las etapas de enterramiento total de las redes en el casco antiguo con indicación jerarquizada de las actuaciones por zonas de la ciudad, programación de tiempos 5 años máximo, inversiones necesarias y financiación de las mismas.

Los "Planes" se presentarán en el ayuntamiento, y en el plazo de 60 días hábiles, esta elaborará un informe técnico, en el que se describirán en su caso, las deficiencias y modificaciones necesarias o la aprobación del "Plan".

Tras el informe técnico en caso de realizar modificaciones al "Plan", estas tendrán un plazo de 60 días hábiles a partir del cual entrará en vigor.

Nuevas instalaciones que pudieran implantarse, tales como Gas Ciudad, y Telecomunicaciones se ajustarán a lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo.

Artículo 13.3.15. Medio Ambiente

Quedan protegidos los árboles, arbustos, flora y fauna, conforme a la legislación vigente.

El ayuntamiento, organismos oficiales competentes, asociaciones privadas y particulares, velarán por su protección y conservación.

Sección 2ª. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA NIVEL DE PROTECCIÓN

Artículo 13.3.16. Nivel de Protección Ambiental

1. < Aplicación de Ámbito >

Las edificaciones no catalogadas con la Protección Estructural o Integral, que están dentro de la delimitación de Protección Ambiental, definida en los planos de Clasificación y Calificación y plano de Catalogo de este Plan General.

La descripción de los límites es:

- o Arco Norte.

Partiendo de la zona Occidental y partiendo de la línea limítrofe en la intersección con la carretera nacional N-432, sigue por c/ Laureano Fernández Martos, c) Llano del Rincón, Plaza de España y c) coronel Adolfo de los Ríos, terminando en la zona Oriental con la intersección de la carretera comarcal C-347.

- o Arco Sur.

Línea divisoria de Suelo Urbano, coincidiendo con el trazado de las murallas del Recinto Exterior y con las riberas del Río Marbella.

2. Definición.

Es un área de ciudad histórica homogénea.

Es un conjunto de edificaciones que configuran un paisaje urbano de extraordinaria cualificación arquitectónica y ambiental.

Las características que formalizan este paisaje son fruto de la yuxtaposición de edificaciones, de sus modos de ocupación en las unidades parcelarias (implantación), de sus formas, alineaciones y rasantes de espacios urbanos, de sus modos tradicionales de construcción y por ende, de sus formas compositivas arquitectónicas.

Es la puesta en escena de las formas de vida y tradiciones culturales a lo largo de la historia de Baena.

3. Condiciones de Edificación

Los tipos de obras y grados permitidos son:

TIPO DE OBRA GRADO DE INTERVENCIÓN

1. Conservación
 1. Mantenimiento
 2. Consolidación.
 3. Modernización y Actualización
2. Modificación
 1. Redistribución.
 2. Renovación parcial.
 3. Renovación global.
 4. Ampliación.
3. Obra Nueva
 1. Sustitución

2. Restitución tipológica.
3. Reconstrucción integral.
4. Demolición

Si la parcela se encontrase libre de edificación, en parte o en su totalidad, sin haber sido declarada en Situación Legal de Ruina y sin Licencia de Demolición parcial o Total, se aplicará el grado de RECONSTRUCCION INTEGRAL, siendo el periodo de finalización de las obras de 2 años como máximo.

El incumplimiento de lo anterior, será motivo de aplicación del artículo del artículo 228 del T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 13.3.17. Nivel de Protección Estructural.

1. Ámbito de Aplicación

Las especificaciones incluidas en el Catálogo con Protección Estructural, y que están indicadas en los planos de Clasificación y Calificación y plano de Catalogo de este Plan General.

2. Definición.

Aquellos edificios y elementos, donde su monumentalidad, simbología y sus características esenciales, hayan sido alteradas de forma irreversible a lo largo de la historia, permaneciendo elementos y partes de la edificación y del espacio urbano, que en la actualidad, tienen una valoración específica que justifica su expresa protección.

Aquellos edificios que tengan parte o partes de alta cualificación arquitectónica, artística o histórica.

3. Condiciones de Edificación

Los tipos de obras y grados permitidos son:

TIPO DE OBRA GRADO DE INTERVENCIÓN

1. Conservación
 1. Mantenimiento.
 2. Consolidación.
 3. Modernización y Actualización
2. Modificación
 1. Redistribución.
 2. Renovación parcial.
 3. Renovación global.
 4. Ampliación.

El grado de Renovación global no podrá aplicarse en los edificios siguientes:

3. Amador de los Ríos núm. 1
4. Amador de los Ríos núm. 2
5. Amador de los Ríos núm. 5

6. Amador de los Ríos núm. 79
7. Amador de los Ríos núm. 146
8. Avda. de Cervantes núm. 38
9. Avda. de Cervantes núm. 40
10. Santo Domingo Henares núm. 40
11. Galana núm. 5
12. Nicolás Alcalá núm. 18
13. Víctor Manuel núm. 23

El grado máximo permitido para estos edificios es el de RENOVACION PARCIAL.

- o El grado de Ampliación solo podrá aplicarse en la calle Coro nº 21 una vez establecida la Remodelación Espacial prevista para la zona en el planeamiento anterior.
 - o Se prohíbe todo tipo de rótulos, carteles, marquesinas y elementos superfluos, ajenos a las edificaciones.
4. Demolición
0. Se prohíbe la demolición TOTAL.
 1. Si la parcela se encontrase libre de edificación, en parte o en su totalidad sin haber sido declarada en Situación legal de Ruina, o sin Licencia de Demolición PARCIAL, será obligatoria la RECONSTRUCCION INTEGRAL a cargo de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiese lugar según la legislación vigente.
 2. Si la parcela se encontrase libre de edificación, en parte o en su totalidad, por haber sido declarada en Situación legal de Ruina, se aplicará el grado de RECONSTRUCCION PARCIAL.

Artículo 13.3.18. Nivel de Protección Integral

1. Ámbito de aplicación

Las edificaciones incluidas en el Catálogo con Protección Integral, y que están indicadas en los planos de Clasificación y Calificación y plano de Catálogo de este Plan General.

2. Definición

Edificaciones singulares, simbólicas y monumentales, cuyas características arquitectónicas, históricas, artísticas, paisajísticas, etc., tienen una extraordinaria cualificación y gran valor, por ello han de ser preservados íntegramente con todas sus características.

Se han incluido las siguientes edificaciones:

- o Edificios Declarados o Incoados Bien de Interés Cultural y sus entornos, conforme a la Ley de patrimonio Histórico Español y la Ley de patrimonio Histórico Andaluz.
 - o Los recintos amurallados con sus torres, puertas, etc.
 - o El Castillo.
 - o Todas las Iglesias, Conventos y Ermitas.
 - o Edificios Civiles de Alta Cualificación Arquitectónica.
 - o Todos los restos Arqueológicos datados y los posibles hallazgos que pudieran producirse.
3. Condiciones de edificación

Los edificios y los correspondientes entornos incluidos en los expedientes de Incoación o Declaración Bien de Interés Cultural (B.I.C.) tendrán la singular protección de la Ley de Patrimonio Histórico.

No podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de los organismos competentes que marca la legislación vigente.

El criterio general de intervención en este nivel de Protección será el definido por la Ley de Patrimonio Histórico Español.

- o Las obras irán encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación y evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de las mismas y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.
- o Las restauraciones respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes.

La eliminación de alguna de ellas solo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse, supongan una evidente degradación del Bien y su eliminación fuese necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo.

Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

El tipo de obra y grados permitidos son:

TIPO DE OBRA GRADO DE INTERVENCIÓN

- 3. Conservación
 - 1. Mantenimiento
 - 2. Consolidación
 - 3. Modernización
- 4. Modificación
 - 1. Redistribución.
 - 2. Renovación parcial

La renovación parcial se aplicará única y exclusivamente a los edificios que se relacionan a continuación:

- Antigua Parroquia El Salvador.
 - 1. Cantarerías de la Fuente Baena, 4
- Restos de la Iglesia de San Pedro.
 - 1. San Pedro, 23
 - 2.
- Iglesia y Colegio de Sta. Marina.
 - 1. Llano de Santa Marina, 1
 - 2. Amador de los Ríos núm. 155
 - 3. Amador de los Ríos núm. 42
 - 4. Mesones, núm. 37
 - 5. Mesones, núm. 7
 - 6. Juan Rabadán, núm. 4

- Colegio Espíritu Santo
 1. Ramón y Cajal 8 y 10
- Colegio Público Juan Alfonso de Baena
 1. Avda. Cervantes

En los recintos amurallados, el nivel de Protección se refiere únicamente a los elementos que lo conforman, lienzos de murallas, torres, contrafuertes, puertas, etc.

En las edificaciones y parcelas donde discurren los recintos amurallados, cumplirán lo siguiente:

- Cualquier tipo y grado de obra que se pretenda realizar en estas edificaciones, que pudiere afectar a los elementos del Recinto Amurallado, requerirá la autorización de los organismos competentes, según la legislación vigente.

4. Demolición. Condiciones Específicas

Quedan expresamente prohibidas las demoliciones TOTAL y PARCIAL.

0. Si la edificación inicialmente incluida en este nivel de protección se declarase en Situación de ruina, por causas mayores, se procederá inmediatamente al apuntalamiento del edificio, con la doble finalidad de:
 0. Garantizar la seguridad y estabilidad del edificio, a fin de evitar daños a personas y bienes.
 1. Garantizar al máximo posible la preservación de las características esenciales de la edificación a fin de poderse restaurar con posterioridad.

La demolición total o parcial de las edificaciones sin autorización de los organismos competentes supondrá la inmediata Tramitación de Proyectos y la ejecución de obras de RECONSTRUCCION INTEGRAL a cargo de la propiedad.

Sección 3ª. PROTECCIÓN Y FORMAS DE GESTIÓN ALTERNATIVA DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 13.3.19. Deberes de Conservación

Se estará en lo dispuesto en los artículos 21, 245 y 246 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio. La conservación y protección de los edificios catalogados, se declara de utilidad pública.

1. Los propietarios de edificios protegidos deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.

- 2.

1. El ayuntamiento, y en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán de oficio, o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación de plazo.
2. También podrán ordenar por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachada o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidos en Plan alguno de ordenación.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad que la ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.
4. Se entenderá como límite del deber de conservación que le corresponde a los propietarios, aquel que no constituya un coste de las obras necesarias, superior al 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del suelo.

El cálculo para la valoración actual del edificio se realizará conforme al artículo 5.3.7. de estas Normas.

Si lo rebasare, se estará en los supuestos previstos en estas Normas, de actuación ante la declaración de estado ruinoso y lo dispuesto en el artículo 247 del T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5. Los propietarios de edificios Catalogados, podrán recabar para conservarlos, la cooperación del ayuntamiento y de los organismos competentes, que la prestarán de conformidad a la Legislación vigente.

Artículo 13.3.20. Legitimación de la expropiación o venta forzada Sin perjuicios de lo dispuesto en la Legislación vigente.

1. En los edificios catalogados, serán motivos de aplicación del Régimen de Venta Forzosa o de Expropiación, las siguientes causas:
 1. La inutilización, el abandono de la edificación y la no ejecución de las obras exigidas en el artículo 13.3.19. de estas Normas, por el propietario.
 2. El uso indebido que implique deterioro y riesgo de destrucción de partes o de la totalidad de la edificación.
 3. En los casos de demoliciones ilegales, el incumplimiento de lo dispuesto en los artículos 13.3.16-4, 13.3.17-4 y 13.3.18-4 de estas Normas.
2. Cuando fuere necesario la realización de obras de consolidación y conservación en edificios catalogados, imprescindibles para su preservación, y el propietario no los emprendiere, se podrán costear total o parcialmente las obras, conceder un anticipo reintegrable con la garantía del edificio para rehabilitarlos o incoar expediente de expropiación por causa de utilidad pública.

Artículo 13.3.21. Alternativas de la propiedad de los inmuebles

1. El propietario de una edificación que estuviese señalada como reserva de equipamiento público, fuese catalogada o no, tendrá el deber de cederla íntegramente según las siguientes situaciones:

A) Si estuviese comprendida en un Estudio de Detalle con unidad de actuación reparcelatoria la edificación, no será tenida en cuenta a efectos de adjudicación de derecho siendo objeto de tasación independiente, decretándose su inmediato desalojo.

1. Si estuviese en estado ruinoso se decretará su demolición o será cedida gratuitamente al municipio para su restauración.
2. Si no estuviese en estado ruinoso se tasarán el justiprecio indemnizatorio.

Si no estuviese comprendida en una unidad de actuación obligatoria, podrá procederse:

3. Solicitando la expropiación individualizada.
 4. Solicitando la reparcelación obligatoria.
2. El propietario de una edificación que no sea de cesión obligatoria al municipio y estuviese o no catalogada, cualquiera que sea su categoría o grado y bajo cualquier forma de tenencia, a la vista de las obligaciones generales de conservación que se refieren los artículos 13.3.2., 13.3.19. y 5.3.1. y 5.3.2. de estas Normas, puede optar por las siguientes alternativas:

C) Conservarla y repararla por cuenta propia y en su único beneficio, como deber inherente de la función social de la propiedad, fuese cual fuese el costo de la reparación.

D) Si en costo de reparación superase el límite del deber de conservación a que se refieren los artículos 5.3.7. y 13.3.19. núm. 2 de estas Normas, el inmueble podrá ser declarado en ruina legal.

1. Si estuviese catalogada no podrá demolerse y, en su caso, podrá optar por:
 1. Recabar la cooperación del Estado para repararla, quien la prestara, conforme al artículo 13.3.19. num.5 de estas Normas, por razones de interés social justificado, como subvención del exceso sobre el límite del deber de conservación con las contraprestaciones que se pacten y, en la totalidad o parte restante, con arreglo al artículo 13.3.19. num.2 de estas Normas u otros medios financieros privados.
 2. Solicitar la expropiación individualizada del inmueble.
 3. Cederla íntegramente al ayuntamiento con carácter gratuito, quien la restaurará a costa propia y la destinará a fines públicos y sociales.
2. Si no estuviese catalogada podrá solicitarse su estado ruinoso conforme al artículo 5.3.8 y ss. en su caso el ayuntamiento podrá:
 1. Autorizar o declarar su demolición.
 2. Aceptar su cesión gratuita y libre de cargas o en otro caso su compra si intereses sociales lo justificasen.

E) Si el costo de reparación no superase el límite del deber de conservación, no cabe la ruina y el inmueble podrá:

3. Ser reparado voluntariamente conforme al caso C precedente.
4. Si estuviese catalogada, el propietario podrá optar por:

1. Recabar la cooperación del Estado, quien la prestará en forma adecuada con arreglo al artículo 13.3.19. núm.5 de estas Normas con las contraprestaciones que fuesen oportunas y socialmente justificables.
2. Solicitar la expropiación por razón de utilidad pública.
3. Cederla íntegramente al ayuntamiento con tasación aparte del valor actual de la edificación.
5. Si no estuviese catalogada como en los casos C y E.1 salvo que no realizase las obras oportunas voluntariamente.

Artículo 13.3.22. Alternativas de gestión del ayuntamiento y régimen de compatibilidades

El Ayuntamiento en cada uno de los casos anteriores, podrá optar por las siguientes alternativas de gestión y ejecución:

1. Exigir al propietario el deber de conservación del inmueble en cumplimiento de la función social de la propiedad, por ministerio de la Ley (artículos 21 y 245 del T.R de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y 5.3.1, 5.3.2. y ss. 13.3.19 num.2 y 2.1 de estas Normas)
2. Costear, cooperar o financiar la obra de conservación mediante subvenciones a fondo perdido, anticipos reintegrables y otras formas financieras en edificios catalogados (artículos 13.3.19. y 13.3.20. de estas Normas)
3. Si no hiciese las obras necesarias de conservación en los plazos y con las condiciones exigidas, el ayuntamiento podrá realizarlas a costa del propietario en el ejercicio de la ejecución subsidiaria y cobrarla por vía de apremio sobre el patrimonio y, en su caso, embargar la edificación; sin perjuicio de las sanciones y multas coercitivas a que diese lugar (artículo T.R. Ley sobre R.S. y O.U. 245, 246, 247 y 104 y ss Ley de Procedimiento Administrativo y 5.3.1, 5.3.2 y ss. de estas Normas.
4. Delimitar una unidad de reparcelación obligatoria de oficio o a instancia de parte para repartir las cargas y beneficios.
5. Incoar expediente de expropiación forzosa para su enajenación por el procedimiento general. O por razón de urgencia (artículos T.R.Ley sobre R.S. y O.U. 206,207,227 y 221, 52 Ley de Expropiación Forzosa, y el artículo 13.3.20. de estas Normas)
6. Incoar expediente de expropiación con carácter sancionador (artículos 71 y ss Ley de Expropiación Forzosa y artículo 13.3.20. de estas Normas)
7. Comprar, permutar solares y obtener el derecho de superficie mediante alquiler pactado.
8. Aceptar o no la cesión íntegra y gratuita u onerosa por causas de interés social del dominio del inmueble para destinarlo a los fines oportunos.
9. Obtener por voluntad del propietario la ocupación temporal previa del inmueble, con las garantías del artículo 13.3.22. de estas Normas.
10. Combinaciones de las anteriores, según los casos, alternando sucesiva o supletoriamente las actuaciones oportunas, o aplicando otras formas de gestión no descritas.

Artículo 13.3.23. Condiciones de la cesión voluntaria

1. Todo inmueble, catalogado o no, podrá ser libre y voluntariamente cedido al dominio público para destinarlo a los fines previstos en el plan, reservándose el ayuntamiento la capacidad de aceptar la cesión

según las circunstancias que concurrieran y con las condiciones que, en su caso, impusiera.

Artículo 13.3.24. Premio de afección en la tasación de edificios a conservar

1. El valor de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones se determinará con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y T.R. Ley sobre R.S. y O.U.
2. En todo caso precederá minorar el valor actual del edificio, establecido con arreglo al artículo 5.3.7. de estas Normas, en la cuantía de las obras de conservación necesarias, siendo nulo el valor del edificio cuando hubiese sido declarado en estado de ruina.
3. La cesión íntegra de los edificios catalogados, bajo los supuestos del número 13.3.21. núm. 2 de estas Normas, salvo en caso de ruina, dará derecho a un premio de afección sobre el valor definitivo de la edificación con arreglo a los siguientes criterios:
 1. Los edificios catalogados como Integral, hasta un 15 % más del valor definitivo.
 2. Los edificios catalogados como Estructural, hasta un 10 % más.
 3. Los edificios catalogados como Ambiental, hasta un 5 % más.
4. Los premios de afección solo serán aplicables cuando se ceda voluntaria e íntegramente, a solicitud del propietario, la edificación y parcela con destino al uso público, aún cuando no fuese la totalidad del dominio y, en la parte disponible (D) se autorizase en ella la ocupación previa al pago del justiprecio. En caso de actuación de oficio o por expediente expropiatorio no cabrá aplicar el premio de afección.
5. En el momento de la ocupación del inmueble, la Administración formulará las hojas de depósito previo a la ocupación y depositará o hará entrega al propietario del 25 % del justiprecio estimado más el premio al propietario del 25 % del justiprecio estimado más el premio de afección, en su caso, de los números 2 y 3 precedentes, en concepto de pago a cuenta de la valoración definitiva.
6. Cuando el inmueble de cesión obligatoria estuviese incluido en una unidad de actuación o Estudio de Detalle o Plan Especial que hubiese de ser ejecutado por reparcelación o compensación, su importe, tasado con arreglo a los criterios de este artículo, se satisfará al propietario interesado con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

Sección 4ª. RELACIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

P.E. = Protección Estructural.

P.I. = Protección Integral.

P.I.M. = Protección Integral Muralla.

B.I.C. = *Bien de Interés Cultural

ÍNDICE POR NIVEL DE IDENTIFICACIÓN

CALLES	PROTECCIÓN	PLANO CATÁLOGO
Amador de los Ríos, 2	P.E.	G-12/1
Amador de los Ríos, 1	P.E.	G-12/4
Amador de los Ríos, 13	P.E.	G-12/2
Amador de los Ríos, 3 y 5	P.E.	G-12/3

Amador de los Ríos, 42	P.I.	G-11/1
Amador de los Ríos, 50	P.E.	H-10/1
Amador de los Ríos, 69	P.E.	H-9/4
Amador de los Ríos, 77	P.E.	G-9/2
Amador de los Ríos, 78	P.E.	H-9/3
Amador de los Ríos, 79	P.E.	G-9/1
Amador de los Ríos, 90	P.E.	H-9/2
Amador de los Ríos, 92	P.E.	H-9/1
Amador de los Ríos, 113	P.E.	G-7/1
Amador de los Ríos, 146	P.E.	F-7/3
Amador de los Ríos, 155	P.I.	E-9/1
Plaza del Angel, 17	B.I.C., P.I.	E-9/2
*Iglesia Santa María la Mayor		
Arco de la Consolación, s/n	B.I.C., P.I.M.	D-9/1
*Arco de la Consolación		
Arco Oscuro s/n	B.I.C., P.I.M.	D-8/1
*Arco Oscuro		
Arco Oscuro s/n	B.I.C., P.I.M.	D-9/2
*Restos de Muralla Almedina		
Arco Oscuro, 5	P.E.	D-9/4
Arco de la Villa, 3	P.I.	E-9/3
Convento Madre de Dios		
Arco de la Villa, 22	P.E.	E-8/3
Casa del Caudal		
Arco de la Villa, 27	P.E.	E-8/2
Plaza de Arriba, 8	B.I.C., P.I.M.	D-8/2
*Restos de Muralla y Torres Almedina		
Plaza Barrizalejo del Salvador	P.E.	F-13/3
Humilladero		
Cantarerías Fuente Baena, 1	P.I.	C-12/1
Ermita Virgen de los Remedios		
Cantarerías Fuente Baena, 4	P.I.	C-11/1
Antigua Parroquia del Salvador		
Cava s/n	P.I.	E-7/1
Avda. de Cervantes, 36 y 37	P.E.	H-16/1
Avda. de Cervantes, 38	P.E.	H-16/2
Avda. de Cervantes, 40	P.E.	H-16/3
Plaza Clemente Valverde, 7	P.I.	G-13/1

Plaza de la Constitución, 1	P.I.	F-11/3
Casa del Monte		
Plaza de la Constitución	P.E.	F-12/2
Plaza de la Constitución, 4	P.E.	G-11/4
Coro, 18	P.E.	E-8/4
Coro, 21	P.E.	D-9/3
Plaza de España, 3	P.E.	H-14/1
Flores, 24	P.E.	G-6/1
Altar de la Virgen de Albendín		
Francisco López, 40	P.E.	F-13/2
Humilladero		
Francisco Valverde, 13	P.E.	E-6/2
Francisco Valverde, 15	B.I.C., P.I.M.	E-6/1
*Antigua Puerta y Cárcel		
Santo Domingo Henares, 7	B.I.C., P.I	F-11/2
*Tercia		
Santo Domingo Henares, 25	P.E.	E-9/4
Santo Domingo Henares, 40	P.E.	F-9/2
Santo Domingo Henares, 62	P.E.	E-8/1
Fuente de Baena s/n	P.I.	B-14/1
Galana, 8, 10 y 12	P.E.	F-13/1
Galana, 5	P.E.	G-13/3
Horno, 48	P.E.	H-8/1
Altar Abierto al Cristo de la Columna.		
Rabadán, 4	P.I.	F-12/1
Rabadán, 30	P.E.	G-13/2
Llano de Santa Marina, 3-5	P.I.M.	E-11/2
Iglesia y Colegio de Santa Marina		
Plaza Marinalba, 2 y 44	B.I.C., P.I.M.	D-7/1
*Restos Muralla Almedina		
Plaza Marinalba, 25 y 39	B.I.C., P.I.M	D-8/1
Mesones, 5	P.I.	F-11/1
Casa Palacio Juan Mateo de Morales		
Mesones, 7	P.E.	F-10/1
Mesones, 13 y 15	P.E.	F-10/3
Mesones, 24	P.E.	F-10/2
Mesones, 37	P.I.	F-9/1
"Casa de la Marquesa"		

Mesones, 50	P.E.	F-8/1
Nicolás Alcalá, 16	P.E.	H-13/1
Nicolás Alcalá, 20	P.E.	H-12/1
Plaza de Palacio, 5	B.I.C., P.I.	E-11/1
*Castillo		
Parque Municipal "Ramón Sant."	P.E.	I-16/1
Paseo Santo Domingo Guzman, 1	P.I.	H-15/1
Iglesia Parroquial Nuestra Señora de Guadalupe. Puerta de Córdoba	P.E.	F-4/1
Cruz de Jaspe y Humilladero Santa Teresa Jesús Jornet		
Ramón y Cajal, 3	P.E.	G-10/2
Ramón y Cajal, 8-10	P.I.	G-10/1
Colegio Espiritu Santo		
Ruiz Frías, 1	P.E.	G-13/5
Ruiz Frías, 31	P.E.	I-13/1
Avda. de Cervantes, 32	P.I.	J-17/1
Colegio Público Juan Alfonso de Baena		
San Bartolomé, 7	P.E.	F-7/4
San Bartolomé, 14	P.I.	F-7/1
Iglesia Parroquial San Bartolomé San Cayetano, 41	P.E.	F-6/1
Altar de San Cayetano San Francisco, 14	B.I.C., P.I.	E-4/1
*Iglesia de San Francisco y Asilo San Juan, 1-23	B.I.C., P.I.M.	D-7/1
*Restos de Lienzo de Murallas San Juan Alto s/n	B.I.C., P.I.M.	E-7/2
*Torre de San Juan San Pedro, 23	P.I.	D-5/1
Restos de la Iglesia de San Pedro Tela, 49	B.I.C., P.I.M.	E-9/1
*Restos Torreón de la Almedina		
Victor Manuel	P.E.	G-11/3
Victor Manuel, 23	P.E.	G-11/2

Zapatería 69-93

B.I.C., P.I.M. D-8/2

*Restos de Muralla y Torreón de la Almedina

Restos de Lienzo de Muralla

B.I.C., P.I.M. E-12/1

Capítulo cuarto. Ordenanza de la zona del casco antiguo (CA)

Artículo 13.4.1. Definición y ámbito de aplicación

Comprende esta zona toda el área del Casco Antiguo de la ciudad, con tramas correspondientes a procesos de urbanización histórica, de las que se pretende conservar y proteger la relación de su arquitectura con el espacio urbano, permitiendo y regulando la renovación de la edificación. En general, la edificación se dispone alineada a vial, entre medianerías, configurando manzanas cerradas, de tipos muy diferentes según el parcelario de origen. La ordenanza de esta zona reconoce y consolida dicha edificación, compaginando este propósito con la necesaria renovación y reconversión tipológica de la edificación residencial requeridas para la revitalización del Casco Antiguo de la ciudad.

Artículo 13.4.2. Delimitación y Subzonificación

La zona delimitada bajo este concepto, comprende las áreas representadas en los Planos de Clasificación y Calificación de este Plan con la denominación (CA) y comprende:

- Zona CA – Casco Antiguo: con ámbito idéntico al de la Zona de Protección Ambiental, según se define en los Planos de Calificación y Clasificación y Plano de Catalogo del Plan.
- Subzona CA1 – Barrio de San Pedro.
- Subzona CA2 – Calle Aguas Toledana.

Artículo 13.4.3. Condiciones de ordenación

1. Parcelación.

1. Se define la parcela como unidad de actuación edificatoria. Se entienden por parcelas las recogidas como tales en el Parcelario del Ministerio de Hacienda, prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable sobre los posibles errores de dicho Parcelario.
2. En las actuaciones edificatorias se procurara mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas. En tal caso, la composición de las fachadas se fragmentara de acuerdo a la estructura de las parcelas originales, o bien en tramos no superiores a 10 metros de anchura en orden a la conservación y protección de la relación de su arquitectura con el espacio urbano. En las soluciones de tratamiento conjunto de parcelas, se procurara la conexión de los fondos de saco existentes, con el entramado viario a través de pasajes y plazas o jardines interiores, según queda definido en el Art. 13.2.19..
3. En las actuaciones con tratamiento conjunto de parcelas será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con las edificaciones colindantes. Excepcionalmente se podrá obviar la

redacción del Estudio de Detalle en aquellos casos de agregación de parcelas de dos parcelas, cuando una de ellas no tiene el carácter de parcela mínima. Igualmente se podrá obviar esta situación cuando se trate de una vivienda unifamiliar o bifamiliar.

4. Se autorizan las segregaciones de parcelas existentes, siempre que no superen estas los 250 m² de superficie. En parcelas de más superficie se realizará un proyecto de parcelación.
2. Edificabilidad.

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de los parámetros y normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

3. Profundidad máxima edificable.
 1. En las viviendas unifamiliares entre medianeras no se limita el fondo edificable.
 2. En las viviendas plurifamiliares, el fondo edificable máximo exterior no será superior a 15 metros y el fondo edificable interior tendrá como máximo 10 metros. En el fondo edificable exterior se podrá edificar el número de plantas señalado en los planos. En el fondo edificable interior sólo se podrán levantar dos plantas como máximo.
 3. No obstante lo anterior, si las condiciones geométricas de la parcela lo requieren, se podrá superar los fondos edificables establecidos en el punto anterior siempre que, la superficie edificada total no supere aquella que resulta de la aplicación de dichos fondos edificables máximos. En este sentido no se contabilizarán los patios cubiertos de los locales que se sitúen en los 15 m de fondo.
4. Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial.

5. Tipología de viviendas.
 1. La tipología de la edificación para la Zona del Casco Antiguo es la de vivienda unifamiliar, plurifamiliar entre medianeras y plurifamiliar en plaza o jardín interior.
 2. Las obras necesarias para la reconversión de edificios de vivienda unifamiliar en vivienda plurifamiliar, se atenderán en su caso a las permitidas para el nivel de protección del edificio, en el caso de que este estuviera incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos. En este caso, se reconoce el volumen existente del edificio, aunque este fuera mayor que el que resultara por aplicación de los parámetros y condiciones de composición de esta Ordenanza. Si el volumen edificado preexistente fuera menor que el permitido por la aplicación de esta Ordenanza, se autorizaran las ampliaciones, hasta alcanzar el volumen máximo permitido para las viviendas plurifamiliares, según queda definido en este Capítulo.

Artículo 13.4.4. Condiciones de la edificación

1. Altura máxima y número de plantas.

El número de plantas de las edificaciones es el definido en los Planos de Clasificación y Calificación del Plan.

En cuanto a la altura de las mismas, se regulara de acuerdo con las Normas Generales de Edificación, artículos 13.2.8. y 13.2.10.

Se permiten plantas de sótano. Para la autorización de semisótanos con huecos a vía pública, el Ayuntamiento valorará su adecuación o no a la composición del edificio y del entorno.

2. Profundidad de la altura máxima.
 1. La profundidad de la altura máxima, se regulara de acuerdo con las Normas Generales de Edificación, artículo 13.2.9.
 2. En el caso de solares que den a calles de distinta rasante, y de que en una de ellas no tenga señalado el plano, ningún número de plantas, se entenderá que la altura en ella es cero no pudiendo levantar ninguna edificación que sobrepase la altura marcada para la calle en la que sí señale el número de plantas.
3. Vuelos y elementos salientes.

Del plano de fachada sólo podrán volar sobre la vía pública:

1. Los balcones: podrán volar un máximo de 40 cms. y no tendrán más de dos metros de anchura. Estarán ejecutados al modo tradicional sin que aparezca el vuelo del forjado. El total del ancho de los vuelos por planta, no podrá sobrepasar el 75% del ancho de fachada.

Los vuelos se separarán de las lindes de parcelas colindantes una distancia igual o superior al vuelo, y siempre más de 60 cm.

2. Los miradores en plantas altas: montados o no sobre balcones, a base de elementos de madera, hierro forjado o pintado cuya superficie acristalada sea superior al 90% del total.
3. Las rejas: podrán volar hasta 40 cms. en plantas bajas y altas, al modo tradicional, y estarán constituidas por barras de hierro de sección cuadrada, verticales y horizontales. Puede situarse en planta baja o superiores, y cerrarse en su interior por carpintería de madera.

Se prohíben las terrazas, entendiéndose por tales, vuelos que superan algunas de las condiciones anteriores. Se prohíben las barandillas que total o parcialmente estén formadas de fábrica u otro material distinto al de barandilla metálica no tupida.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados en cualquiera de sus formas.

4. Patios.

Por tratarse de una zona urbana histórica, en la Zona del Casco Antiguo el patio constituye uno de los elementos estructurales

fundamentales, definiendo profundamente la morfología de esta trama. El patio deberá mantener esa función estructurante dentro de lo posible, procurándose que no quede reducido al mero concepto de Patio de Luces para iluminación y ventilación de las viviendas.

Se distinguen dos tipos de patios:

1. Aquellos patios a través de los cuales ventilen y reciban iluminación viviendas interiores o ejerzan una función estructurante de la tipología del edificio. Estos patios deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea $\frac{1}{3}$ de la altura total mayor del edificio al cual sirve. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros, medida en cualquier punto. En los casos de parcelas superiores a 250 m², esta separación mínima será de 4 m. En cualquier caso, uno de los lados del patio deberá tener como mínimo $\frac{1}{2}$ de la altura total mayor del edificio al que sirve el patio.
 - Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas en toda la altura del edificio, siendo obligatorio en todas las plantas, incluida la planta baja.
 - Si el patio, en planta baja, tiene función estructurante para el acceso a las viviendas y relación directa con la calle, el espacio libre de acceso directo de la calle al patio tendrá una dimensión mínima de 2 m., si es peatonal y de 3 m. si es también para tránsito de vehículos.
2. Aquellos patios que no se destinen a iluminación o ventilación de viviendas interiores o bien sean Patios de Luces, no serán entendidos como patios estructurantes. En este caso, tales patios se regulan según el artículo 13.2.28. de estas Normas.
3. Las viviendas unifamiliares tendrán al menos un patio vividero de una superficie mínima equivalente al 33% de la superficie del solar, descontando la superficie comprendida entre la alineación oficial de fachada y una línea paralela a ésta a 5 metros de la misma, teniendo los mínimos ya señalados para los patios de luces y siendo la longitud mayor de separación de paramentos como máximo el doble de la longitud menor. Los casos en que la superficie obtenida sea mayor de 40 metros el porcentaje de superficie podrá ser inferior al 33 % y nunca menos a 40 m². Los casos en que la superficie obtenida sea menor de 9 m², podrá eliminarse dicho patio siempre que se cumplan las disposiciones higiénico-sanitarias vigentes.
4. Se procurara hacer coincidir los patios con los de las edificaciones colindantes. En este sentido se entenderá que los patios interiores podrán estar cubiertos (excepto el patio de fondo si existe) en planta baja y no se contabilizarán a efectos de edificabilidad siempre que se destinen a usos comerciales o garaje-aparcamiento.
5. Cubiertas.
 1. Las cubiertas serán inclinadas, de teja cerámica curva en su color natural, propio del Casco Antiguo, con una altura máxima de cumbrera de 2,75 m., medidos sobre el último forjado, y bajo cuyo espacio, solo podrán situarse depósitos

- de agua y elementos técnicos de las instalaciones, excepto en los casos específicos en que se fijen otras condiciones.
2. No obstante lo anterior, en edificios de vivienda plurifamiliar o excepcionalmente en unifamiliar, cuando no se cuente con patio o este fuese de unas dimensiones inferiores a los 12 m², se admitirá la terraza plana o azotea, siempre que esta se sitúe en la segunda crujía edificada contada a partir de la fachada y, como mínimo, a 5 m. del borde de la cornisa de la última planta. En todo caso, el primer tramo de cubierta que da a fachada, se resolverá con faldón inclinado, con las condiciones del apartado a) anterior.
 3. La ubicación en las terrazas planas o azoteas de elementos técnicos de las instalaciones tales como, chimeneas, depósitos, unidades exteriores de climatización, antenas de telecomunicación etc., requerirá petición expresa al Ayuntamiento. Con carácter previo a la solicitud de Cédula Urbanística o Licencia de Edificación, se presentará la documentación técnica necesaria conteniendo la representación de los elementos, su disposición, dimensiones y tratamiento. Estos elementos deberán integrarse en la ordenación general de cubiertas (protegiéndolas al máximo de las perspectivas visuales, que la edificación tenga desde el interior de la ciudad (calles, plazas, espacios abiertos, etc.) y desde el exterior, vistas de conjunto panorámicas.
 4. Se prohíben, expresamente, las láminas de impermeabilización, chapas metálicas, plásticas o fibrocemento que queden vistas sin cobertura de materiales tradicionales. Excepcionalmente se permitirán materiales vítreos en lucernarios y monteras.

13.4.5. Condiciones de composición y ejecución

Para garantizar la adecuación de los procesos de renovación urbana a las arquitecturas históricas existentes en esta Zona del Casco Antiguo, se evitarán de las composiciones arquitectónicas disonantes con el entorno y aquellas otras basadas en el mimetismo propio del decorado teatral costumbrista. Se trata, por el contrario, de adecuarse al entorno en sus elementos fundamentales: materiales, color, relación hueco-macizo, tamaño y proporción de los huecos, tipología etc., sin ello suponga la definición de un estilo arquitectónico concreto.

Para todas aquellas edificaciones que pretendieran realizarse sin cumplimiento estricto de las normas estéticas contenidas en el presente artículo, se deberán recabar, preceptivamente, informes de la Comisión Provincial del Patrimonio y Colegio Oficial de Arquitectos, así como someterlo a quince días de información pública, especialmente entre los vecinos de la zona en que se pretende ubicar la edificación. Este trámite previo a la concesión de la Cédula Urbanística permitirá al Ayuntamiento emitir la misma con suficientes elementos de juicio.

1. Tratamiento de fachadas.
 1. Huecos.

Como norma general deberá respetarse la relación hueco-macizo del entorno, así como las proporciones de los huecos y

su disposición, respetando las invariantes que, en estos aspectos, existen.

Se prohíben los huecos apaisados, en los que el ancho sea mayor que el largo. Ningún hueco podrá tener más de 1,25 m. de ancho. De esto se exceptúan las puertas de garajes, almacenes, talleres, e industrias siempre que se justifique la necesidad de abrir un hueco más ancho y siempre en planta baja.

2. Materiales.

El tratamiento base de la fachada será el revoco, pintado o encalado, quedando taxativamente prohibidos cualquier otro (ladrillo visto, placas de piedra, marmolinas, azulejos, morteros monocapas en sus distintas texturas y colores, etc.) Se permiten chapados de piedra natural y artificial para la formación de recercados de huecos y cenefas en tiras de anchura no superior a 10 cm. y ocupando como máximo el 10 % de la superficie de la fachada.

Los zócalos no podrán tener más de 0,90 m. de altura respecto al nivel del acerado y serán de revoco pintado, ladrillo visto pintado, piedra artificial y natural, o la tirolesa. Se prohíben materiales plásticos, chapados de acero inoxidable o aluminio o celosías de cualquier material.

3. Color.

El color base es blanco.

Se permite como base otros colores claros similares a los que tienen los edificios de vivienda Catalogados.

Se autorizan otros colores que no sean oscuros (tales como negro o cualquier otro color con una proporción muy alta de negro) para los recercados, cornisas y zócalos en proporción inferior al 20% del total de la superficie de la fachada.

El color base no podrá ocupar menos del 80% de la superficie total de fachada, en ningún caso.

4. Cierres.

Los cierres de seguridad en locales y portales quedarán remitidos del plano de fachada del edificio.

5. Portadas y escaparates.

Se acogerán a la distribución de huecos de su propia planta y a los huecos de las plantas superiores. No superaran los 2 m. de anchura.

Las carpinterías se remeterán 10 cm. del plano de fachada, excepto en casos de portadas asimilables a las históricas

superpuestas sobre el plano de fachada y con tratamiento unitario. Se prohíbe el empleo del aluminio y materiales distintos a los autorizados para las fachadas.

2. Anuncios.

Los rótulos comerciales, de publicidad informativa de los locales, se diseñarán de forma integrada con el edificio y sin ocultar sus elementos arquitectónicos. Cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Los anuncios que no sobresalgan del plano de fachada mas de su espesor y nunca mas de 20 cm. , podrán colocarse:

En planta baja:

- No Luminosos: se permiten en toda la zona y se situarán preferentemente en los huecos del edificio. Estarán conformados únicamente por letra suelta de tamaño 30 cm. de altura. Se prohíbe su colocación en edificios Catalogados.
- Luminosos: se permiten solo en las calles de uso preferente comercial, bares y comercios del Grupo 1. Estarán conformados por cinta de neón limpia o letra suelta cajeadada con iluminación interior. Se prohíbe su colocación en edificios Catalogados.

En plantas altas:

- No luminosos: se permiten en toda la zona, limitándose su colocación a antepechos de balcones con letra suelta de 30 cm. de altura. Se permite su colocación en edificios protegidos en todos los Niveles.
- Luminosos: no se permiten en toda la zona.

Como coronación de edificios: no se permiten en toda la zona.

2. Banderines o anuncios que se colocan perpendiculares al plano de fachada.

- Solo se autoriza su colocación en planta baja. La altura mínima del banderín sobre la rasante de la calle y acera será 2,75 m. La dimensión máxima en altura será de 1 m. con un saliente máximo de 0,50 m. Se prohíbe su colocación en edificios Catalogados.
- No Luminosos: se permiten en toda la zona.
- Luminosos: se permiten solo en las calles de uso comercial preferente y en los bares y comercios.

3. Otros elementos.

- Toldos: deberán encajarse dentro de los huecos de fachada.
- Instalaciones de climatización: se prohíbe la colocación en fachada de unidades condensadoras exteriores, torres de refrigeración, líneas refrigerantes y conexiones eléctricas.

En los casos de locales, las unidades condensadoras exteriores, se contemplarán expresamente en el diseño y composición de la fachada del local, y la del edificio que lo contiene.

Se exceptúan los equipos individuales de ventana, incorporados a muros o carpinterías.

- o En todo Proyecto que contenga el uso comercial, se deberá incluir el tratamiento de fachada, ateniéndose a lo anteriormente expuesto y ejecutándose junto al resto de la edificación.

Artículo 13.4.6. Adecuación ambiental y entorno de edificios protegidos

Para edificaciones de nueva planta, simultáneamente a la solicitud de Cédula Urbanística o licencia de edificación se presentará fotos en color de alzados y panorámicas de las edificaciones contiguas 20 m. a cada lado del edificio, para el que se solicita la licencia y de la acera opuesta de la calle en la misma longitud; así como al finalizar la obra deberá notificarse al Ayuntamiento para obtener la licencia de ocupación y apertura de usos, adjuntando fotografía en color de los alzados de la obra terminada.

Las intervenciones en edificios colindantes a edificios Catalogados, y cualquier construcción que pueda alterar las relaciones de los edificios Protegidos con su entorno, principalmente modificaciones de perspectivas visuales, tendrán que adecuarse, respetando a los edificios protegidos, a sus perspectivas de calles y entorno. Se cuidará especialmente, la integración volumétrica de las alturas y cubiertas, fachadas, disposición de medianerías, elementos compositivos y ornamentales.

Artículo 13.4.7. Condiciones de uso: usos preexistentes

En los casos de edificios actualmente en funcionamiento, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, entendiendo este en el sentido indicado por el apartado e) del Artículo 12.1.3. de estas Normas.

El uso industrial solo se podrá mantener si es de 1ª Categoría, de acuerdo con la normativa específica.

En los edificios catalogados con nivel de protección Integral y Estructural, el mantenimiento de los usos preexistentes será posible, en las mismas condiciones, siempre que no resulten ser inconvenientes para la conservación de las características del edificio que motivan su protección, o sea impedido el uso por su Ficha del Catalogo.

Artículo 13.4.8. Condiciones de uso: nuevos usos

En los casos de cambio en la actividad de un edificio, sustitución de los mismos o construcción de edificios de nueva planta, los usos permitidos son los siguientes:

1. Uso residencial.

Se permite el uso de vivienda en todas las plantas de la edificación. Asimismo, se permiten viviendas interiores (entendidas como tales, aquellas en que ninguna de sus dependencias tiene huecos a calles), siempre y cuando los huecos de las mismas den a patios que cumplan las condiciones que se regulan en el punto 4.a) del artículo 13.4.4. o a Plazas y Jardines Interiores según se regulan en el artículo 13.2.19. de estas Normas

En los edificios de protección Integral y Estructural, la única limitación es que las estancias vivideras y dormitorios den a un patio en el que se pueda inscribir un círculo, en todas sus plantas, de 1/3 de la altura total del edificio, con un mínimo de 3 m.

2. Uso de aparcamiento.

El uso de garaje-aparcamiento se autoriza formando parte de edificios de vivienda. En casos excepcionales y por causas justificadas (fachada muy reducida, fondo excesivo de la parcela, etc. Se podrá proponer el uso de garaje-aparcamiento sin formar parte de la vivienda y ocupando la totalidad de la parcela en planta baja.

Todo edificio de nueva planta cumplirá lo especificado en los artículos 13.2.29 y 13.2.30 de estas Normas. El Ayuntamiento, podrá eximir del cumplimiento de lo anterior en razón de las características de la vía en que se ubique la nueva edificación.

El Ayuntamiento, atendiendo a las características de la vía pública podrá autorizar el uso exclusivo de garaje-aparcamiento.

3. Usos compatibles.

- Industria 1ª y 2ª Categorías.
- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios)

Terciario, con las limitaciones establecidas en el Capítulo 1º, Regulación de los Usos. En las calles de uso comercial preferente, listadas en el mencionado capítulo, se podrá excusar de cumplir las condiciones de disponer de zonas de aparcamiento y carga / descarga en lugar distinto de la vía pública, si se justifica debidamente la imposibilidad de cumplirlas. Asimismo en estas calles los usos comerciales podrán ocupar el 100 % de la superficie construida de la planta baja, incluso patios, con excepción de las plazas o jardines interiores.

Artículo 13.4.9. Espacios libres y urbanización

Las calles peatonales señaladas en los Planos de Clasificación y Calificación del Plan se atenderán en su diseño a los siguientes criterios:

Eliminación de aceras, recuperación de pavimentos tradicionales (se prohíbe el empleo del hormigón y del asfalto) utilizándose materiales que por su naturaleza y disposición no impermeabilicen totalmente y sean antideslizantes y permitir el paso ocasional de vehículos de servicio público.

Artículo 13.4.10. Condiciones particulares para las Subzonas CA 1 y CA 2

1. Ámbito.

Se define dos subzonas, CA1 (Barrio de San Pedro) y CA2 (Calle Aguas / Toledana), como ámbitos unitarios de proyecto de viviendas sociales de Promoción Pública.

2. Parcelación.

El parcelario actual será motivo de reflexión a la hora de la elección tipológica de organización y diseño interno. Se autorizan cualquier tipo de agregación o subdivisión parcelaria.

3. Alineaciones.

Las alineaciones son las existentes en la realidad. Estas prevalecen sobre los errores de la cartografía motivados por el mal estado de la zona, autorizándose su modificación, debidamente justificada, en la solución o actuación a realizarse.

4. Altura y número de plantas.

Subzona CA1: altura máxima 2 plantas y mínima 1 planta. Se cuidará de conservar las vistas paisajísticas de la vega del Marbella.

Subzona CA2: altura máxima y mínima 2 plantas.

5. Tipología y número de viviendas.

Subzona CA1: vivienda unifamiliar entre medianeras y excepcionalmente en alguna unidad y debidamente justificado vivienda plurifamiliar con plaza o jardín interior. La composición contemplará la mejor adecuación a la elevada pendiente del terreno inspirándose en la solución tradicional a base de muros de contención, creando plataformas horizontales escalonadas a diversos niveles. La capacidad de viviendas de esta subzona es de 125 como máximo.

Subzona CA2: vivienda unifamiliar entre medianeras o plurifamiliar con plaza o jardín interior, ambas en manzana cerrada. La capacidad de viviendas de esta subzona es de 75 viviendas.

6. Condiciones de composición y ejecución.

Debido a que constituyen unidades autónomas de suficiente importancia, se procurará que tengan una imagen propia e identificable respecto del resto del Casco Antiguo, inspirándose en las invariantes tipológicas del mismo.

Capítulo quinto. Ordenanza de la zona del ensanche (E)

Artículo 13.5.1 Definición y objetivos

Comprende las áreas de extensión del casco antiguo y del ensanche de la ciudad que se han desarrollado tradicionalmente en manzana cerrada, bien con viviendas unifamiliares o con viviendas plurifamiliares, ambas entre medianeras, donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental. La edificación se dispone alineada a vial, configurando manzanas de tipos muy diferentes según el parcelario y las condiciones de ocupación internas, de ahí que, para atender a esta diversidad morfológica, se establezca una subzonificación dentro de la ordenanza. La Ordenanza de esta Zona, reconoce y consolida dicho proceso edificatorio, manteniendo los parámetros ordenadores heredados del planeamiento anterior.

Artículo 13.5.2. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas por (E) en los Planos de Clasificación y Calificación del Plan e integrada por las subzonas E1, E2, E3, E4 y E5 de los mismos planos.

Artículo 13.5.3. Condiciones de ordenación

1. Parcelación.

1. Se define la parcela como unidad de actuación edificatoria. Se entienden por parcelas las recogidas como tales en el Parcelario del Ministerio de Hacienda, prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable sobre los posibles errores de dicho parcelario.
2. En parcelas de superficie superior a 1.000 m² será necesario realizar, previamente al proyecto de edificación un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con la edificación colindante.

Excepcionalmente se podrá evitar la redacción de un Estudio de Detalle cuando se proyecte con la tipología de viviendas plurifamiliares dando a Plaza o Jardín Interior.

3. Se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones para las diferentes subzonas:

Subzonas E1 se autorizara concretamente:

- Las segregaciones de parcelas existentes siempre que no superen estas los 250 m² de superficie. En las parcelas mayores se realizara un proyecto de parcelación.
- Las agregaciones solo de aquellas parcelas de superficie inferior a 70 m².
- Subzona E2: la parcela mínima será la existente, 70 m² de superficie y 6 m de fachada.
- Subzona E3: para tipología de vivienda unifamiliar, la parcela mínima tendrá una superficie de 160 m² y un frente mínimo de 8 m. Para tipología de vivienda plurifamiliar con altura de PB+3, la parcela mínima tendrá una superficie de 500 m² y un frente mínimo de 20 m., para vivienda plurifamiliar con altura de PB+2 la parcela mínima será la existente.
- Subzona E4: para tipología de vivienda unifamiliar la parcela mínima será la misma que para la subzona E3. Para tipología de vivienda plurifamiliar con altura de PB+3, la parcela mínima tendrá 300 m² y frente un frente mínimo de 15 m., para una altura de PB+2 la parcela mínima será la existente.

4. Edificabilidad.

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de los parámetros y normas de composición expresados en el presente Capítulo.

5. Profundidad máxima edificable.

1. En las viviendas unifamiliares entre medianeras no se limita el fondo edificable en aquellas subzonas donde esta es la única tipología de edificación admitida.
 2. Para todas las subzonas, en las viviendas plurifamiliares el fondo edificable máximo exterior será de 14 m y el fondo edificable máximo interior será de 10 m. En el fondo edificable exterior se podrá edificar el número de plantas señalado en los planos, así como en el fondo edificable interior, a excepción de que el número de plantas permitidas sea cuatro en cuyo caso el fondo edificable interior solo podrá tener tres plantas.
 3. En las zonas donde se comparte la tipología unifamiliar entre medianeras y la plurifamiliar, cuando por las dimensiones de la parcela no pueda inscribirse una plaza o jardín interior y por lo tanto no sean posibles los fondos edificables interiores, se permitirá un fondo edificable exterior de 19 m.
 4. Se autoriza la construcción como máximo de dos viviendas en todas aquellas zonas en las que se determina la tipología de vivienda unifamiliar, entendiéndose que ha de mantenerse en cuando a tipología arquitectónica y condiciones de diseño y estéticas la de vivienda unifamiliar aunque alberguen dos viviendas como máximo. En éste caso le serán de aplicación las condiciones volumétricas fundamentalmente en cuanto a fondo edificable de las viviendas plurifamiliares.
6. Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial, con las siguientes excepciones:

- Subzona E2:

La alineación de fachada se retranqueará 5 metros de la alineación del vial en la margen derecha o de los números pares de la Avda. Padre Villoslada, a excepción del equipamiento docente de la S.A.F.A que mantiene sus alineaciones. Se fija igual retranqueo en la margen izquierda o de los números impares en el tramo de esta misma calle comprendido entre las calles Duque de Sessa y Poeta Francisco Baena.

- Subzonas E3 y E4:

Las viviendas de tipología unifamiliar se retranquearán 3 m. de la alineación del vial, tratándose el espacio resultante como jardín privado.

7. Tipología de viviendas.

La tipología de la edificación en la Zona del Ensanche es la de manzana cerrada. Las tipologías a incluir en las manzanas cerradas serán las de vivienda unifamiliar entre medianeras, vivienda plurifamiliar y vivienda plurifamiliar con plaza o jardín interior.

Artículo 13.5.4. Condiciones de la edificación

1. Altura máxima y número de plantas.

El número de plantas es el definido en los Planos de Clasificación y Calificación del Plan.

En cuanto a las alturas, estas se regularan según se establece en los artículos 13.2.8, 13.2.9. y 13.2.10. de estas Normas. Sólo se permite una planta de sótano ó semisótano. Excepcionalmente se admitirán más plantas de sótano con usos exclusivos de aparcamientos.

Para la autorización de semisótanos con huecos a vía pública, el ayuntamiento valorará su adecuación o no a vía pública y a la composición del edificio y su entorno.

Para la subzona E1, se limita la altura máxima en 8 m y como máximo dos plantas de altura.

2. Tratamiento de ático.

Se entiende por ático el cuerpo de edificación situado en última planta de forma que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 45° que se apoya en la cara superior del forjado de la planta inferior en su intersección con el plano de fachada interior y exterior del edificio.

Los áticos sólo se permitirán en los lugares que expresamente se determinan en los Planos de Clasificación y Calificación del Plan.

Se prevé la existencia de áticos en toda la Avenida Padre Villoslada, C/ Salvador Muñoz (excepto en la zona con fachada a la subzona E1 Barriada del Terremoto) C/ Doctor Flemig, C/ Jose María Onieva, C/ Salvador Muñoz, Avenida de Cervantes, Travesía de Avenida de Castro de Río y 1º Tamo de C/ Mateo Gaya hasta su intersección con la C/ Bermúdez Cañete.

3. Profundidad de la altura máxima.

1. La profundidad de la altura máxima, se regulara 13.2.9. de las estas Normas.
2. En parcelas de esquina o que den a calles de distinto número de plantas, se estará a lo dicho en el artículo 13.2.10. de estas Normas. En el caso de que den a calles de distinta rasante y en una de ellas no tenga señalado, en el plano, ningún número de plantas, se entenderá que la altura en ella es cero, no pudiendo levantar ninguna edificación que sobre-pase al altura marcada para la calle en la que sí se señale el número de plantas.

4. Vuelos y elementos salientes.

Del plano de fachada solo podrán volar sobre la vía pública:

- En calles de menos de 10 m.: 0,40 m. máximo
- En calles de menos de 15 m.: 0,70 m. máximo
- En calles de mas de 15 m. : 1,00 m. máximo

El total del ancho de los vuelos no podrá sobrepasar el 75% del ancho de la fachada, separándose de las lindes de parcelas colindantes una distancia igual al vuelo. Los cuerpos volados y miradores no podrán superar el 50% de la anchura total de vuelo permitida. En las viviendas unifamiliares queda expresamente prohibido el cuerpo volado cerrado.

5. Patios de Luces.

Los patios de luces se regularán según el punto 6, artículo 13.2.28, y las plazas o jardines interiores según el artículo 13.2.19. de estas Normas.

0. En las subzonas donde la vivienda unifamiliar sea la única tipología de edificación permitida las viviendas tendrán al menos un patio vividero de una superficie mínima equivalente al 33% de la superficie del solar, descontando la superficie comprendida entre la alineación de fachada y una línea paralela a ésta a 5 metros de la misma, teniendo lo mínimo ya señalados para los patios de luces y siendo el doble de la longitud menor.

1. Los casos en que la superficie obtenida sea mayor de 40 m² el porcentaje de superficie podrá ser inferior al 33% y nunca menor de 40 m². Los casos en que la superficie obtenida se a menor de 9 m², podrá eliminarse dicho patio, siempre que se cumplan las disposiciones higiénico-sanitarias vigentes.

6. Cubiertas.

En las viviendas unifamiliares y plurifamiliares con una altura máxima de 2 plantas, las cubiertas serán de teja curva árabe cuando al menos una de las colindantes posea dicho tipo de cubierta.

Excepcionalmente y siempre que se justifique la necesidad de su uso, el ayuntamiento podrá autorizar cubierta plana.

7. Tratamiento de fachadas.

Cierres: los cierres de seguridad en los locales y portales quedaran remetidos del plano de fachada del edificio.

Portadas y escaparates: la longitud de los escaparates nunca será superior al 75% de la longitud de la fachada.

8. Anuncios.

Los rótulos comerciales, de publicidad informativa de los locales, se diseñaran de forma integrada con el edificio y sin ocultar sus elementos arquitectónicos. Cumplirán con las siguientes condiciones:

0. Anuncios que no sobresalgan del plano de fachada más de su espesor y nunca más de 20 cm. Se regula su colocación en función de su situación en el edificio:

En planta baja:

- no luminosos: se situarán preferentemente, en los huecos de los edificios. Se autorizan en todos los edificios de la Zona Ensanche a excepción de los edificios Catalogados con nivel de protección Integral o estructural. En el caso de su colocación en edificios catalogados de ambiental, estarán conformados únicamente por letra suelta de tamaño máximo de 30 cm de altura.
- Luminosos: no se permitirán en edificios Catalogados con nivel de protección Integral o Estructural. En los edificios de protección Ambiental, se permitirán únicamente cuando éste pertenezca a una calle de uso comercial preferente en los bares y comercios, en cuyo caso el anuncio estará constituido a base de cinta de neón limpia o letra suelta cajeadada con iluminación interior. Los anuncios no constituidos por letra suelta o cinta de neón solo se permitirán en las calles de uso comercial preferente.

En plantas altas:

- No luminosos: se limita su colocación en antepechos de balcones con letra suelta y las mismas dimensiones del párrafo anterior. Se excluye su colocación en los edificios Catalogados con nivel de protección Integral o Estructural.
- Luminosos: se autorizan únicamente en 1ª planta, siempre a base de cinta de neón limpia o letra cajeadada suelta, en calles de usos comercial preferente y en los bares y co-mercios.

Como coronación de edificios: No se autorizan en esta Zona.

1. Banderines o anuncios que se colocan perpendiculares al plano de fachada.
 - Solo se autoriza su colocación en planta baja. La altura mínima del banderín sobre la rasante de la calle y acera será de 2,75 m. La dimensión máxima en altura será de 1 m. con un saliente máximo de 0,50 m.
 - No luminosos: se autorizan en toda la zona.

Artículo 13.5.5. Condiciones de composición y entorno de edificios protegidos

Para los edificios colindantes con edificios catalogados, se procurara una composición arquitectónica concorde con estos, sin que ello suponga un mimetismo decorativo. Se trata por el contrario de adecuarse al entorno en sus elementos fundamentales: materiales, color, relación hueco-macizo, tamaño y proporción de los huecos, tipología, etc..., sin que ello suponga la definición de un estilo arquitectónico concreto. Para el uso de materiales, colores y disposición de los elementos arquitectónicos en estos edificios colindantes a los catalogados, se estará a lo dispuesto en el artículo 13.4.5. Ordenanzas de la Zona Casco Antiguo.

Las intervenciones en edificios colindantes a edificios Catalogados y cualquier construcción que pueda alterar las relaciones de los edificios

Protegidos con su entorno, principalmente modificaciones de perspectivas visuales, tendrán que adecuarse, respetando a los edificios protegidos, a sus perspectivas de calles y entorno. Se cuidará especialmente, la integración volumétrica de las alturas y cubiertas, fachadas, disposición de medianerías, elementos compositivos y ornamentales.

En estos casos para la solicitud de Cédula Urbanística previa a la licencia de edificación se deberá presentar fotografías a color de los edificios del tramo de calle que se trate, de forma que se justifique la actuación propuesta.

En todo caso deberán ajustarse, en cuanto a sus elementos fundamentales se refiere (alturas, cubiertas, fachadas, volumen, ordenación, etc...), a las visuales, perspectivas y ordenación propias de las calles donde están situadas.

Artículo 13.5.6. Condiciones de uso

Solo se admiten los siguientes usos:

- Uso dominante:

Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar

- Uso de aparcamiento:

El uso de garaje-aparcamiento solo se autoriza formando parte de edificios de vivienda. Se prohíben taxativamente los edificios de uso exclusivo garaje-aparcamiento de vehículos turismo. En casos excepcionales y por causa justificada, se podrá proponer el uso de garaje-aparcamiento sin formar parte de la vivienda y ocupando la totalidad de la parcela en planta baja.

Todo edificio de nueva planta cumplirá lo especificado en los artículos 13.2.29. y 13.2.30. de esta Normas.

- Usos compatibles.
 - Industria 1ª y 2ª Categorías.
 - Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios)

Terciario, con las limitaciones establecidas en el Título Duodécimo, Regulación de los Usos. En las calles de uso comercial preferente, listadas en el Capítulo Cuarto, Comercio del mencionado Título, se podrá excusar de cumplir las condiciones de disponer de zonas de aparcamiento y carga/descarga en lugar distinto de la vía pública, si se justifica debidamente la imposibilidad de cumplirlas.

Asimismo en estas calles los usos comerciales podrán ocupar el 100 % de la superficie construida de la planta baja, incluso patios, con excepción de las plazas o jardines interiores.

- Usos prohibidos:

En la Zona del ensanche no se autorizan Estaciones de servicio, a excepción de las parcelas incluidas en las zonas industriales, y siempre que cumplan con la reglamentación vi-gente.

Artículo 13.5.7. Espacios libres y urbanización

Las calles peatonales señaladas en los Planos Clasificación y Calificación del Plan se atenderán en su diseño a los siguientes criterios:

Eliminación de aceras, recuperación de pavimentos tradicionales (se prohíbe el empleo del hormigón y del asfalto) utilizándose materiales que por su naturaleza y disposición no impermeabilicen totalmente y sean antideslizantes y permitir el paso ocasional de vehículos de servicio público.

Artículo 13.5.8. Condiciones particulares para las subzonas

- Subzona E1.
 1. Ámbito.

Se define esta subzona como tres grupos de viviendas de especial interés en cuanto que representan actuaciones unitarias de edificación de gran calidad en el entorno en que se ubican, Barriada del Terremoto, Calle Bolivia y Viviendas de Obras Públicas.

Las tres barriadas se hallan incluidas dentro del Catálogo de Bienes Protegidos con nivel de protección Ambiental.

Las actuaciones en el ámbito de esta subzona se atenderán a las condiciones establecidas en estas Normas para su nivel de protección y se respetará la estructura unitaria de los grupos de viviendas.

La tipología de vivienda es la de vivienda unifamiliar entre medianeras.

2. Barriada del Terremoto.

Se permiten 2 plantas de altura en los casos en que la necesidad de ampliación de la vivienda no pueda realizarse en la planta baja. En caso de que se conceda la licencia para edificar la segunda planta, las condiciones serán las establecidas para los edificios catalogados con nivel de protección Ambiental.

Los cambios en el tratamiento de fachadas, especialmente de color, no podrán efectuarse aisladamente, y habrán de constituir modificaciones unitarias de tramos de calles.

Quedan fuera de ordenación todas las obras realizadas que modificaron en su día la estructura original de la barriada y que no se atienen a las condiciones de remodelación para los edificios catalogados con nivel de protección Ambiental. Se considerarán prioritarias las tareas de reconversión de dichas obras para su adecuación al nivel de protección antedicho.

No se permiten las instalaciones de garajes aparcamientos, y de todas las categorías de Industrias y Almacenes.

3. Calle Bolivia.

Los espacios libres de esta barriada se diseñarán con el objetivo de configurar una unidad identificable respecto al resto del Ensanche.

4. Viviendas de Obras Públicas.

Se prohíbe la modificación del parcelario de las viviendas del grupo de Obras Públicas.

Se hace extensible para toda la subzona la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras, excepto en las zonas marcadas en los Planos con 3 plantas en las que se autoriza la vivienda plurifamiliar.

La altura máxima permitida es de 3 plantas y la mínima de 2 plantas.

Se permite la continuidad del uso del Almacén actual de Obras Públicas. En caso de cambio de este uso se sustituirá por el residencial con la tipología y condiciones de uso y estéticas de la subzona.

- Subzona E2.

1. Ámbito.

Comprende el área de influencia del eje viario Avda. Padre Villoslada.

2. Objeto.

Reconvertir este importante acceso a la ciudad en un eje urbano verde, a base de tratamiento de sus márgenes con arbolado de alineación y la implantación de la tipología de vivienda plurifamiliar con jardín delantero comunitario.

3. Alineaciones.

Las alineaciones de fachada se retranquearan 5 metros respecto del vial en la margen derecha o de los números pares, a excepción del colegio de la SA.FA que mantiene sus alineaciones. Se fija igual retranqueo en la margen izquierda o de los números impares en el tramo comprendido entre Duque de Sessa y Poeta Francisco Baena.

Se ensancha la calle Ramón Santaella como prolongación de la Avda, de Cervantes, para dar acceso a la zona de la calle José M^a Onieva. La anchura de la misma se mantiene en 12 mts. afectando únicamente la nueva alineación a la margen izquierda o de los impares.

4. Vallas y cerramientos.

Los jardines privados señalados en los Planos se cercaran con murete de ladrillo visto de 0,80 m. de altura, sobre el cual se colocará una verja metálica o de madera perforada en un 70% como mínimo. Las puertas de acceso desde la calle serán metálicas o de madera, perforada en un 70%.

5. Tipología de vivienda.

Plurifamiliar con jardín delantero.

6. Altura máxima y número de plantas.

El número de plantas es el definido en los Planos de Clasificación y Calificación del Plan.

7. Espacios libres y urbanización.

Se plantaran árboles de alineación a ambos lados de la calle, con similar disposición que en el primer tramo de la misma frente al colegio de la S.A.F.A.

Las aceras tendrán una anchura mínima de 4 metros y se les dará tratamiento de paseo peatonal con el mobiliario urbano apropiado.

- Subzona E3 y Subzona E4

Corresponden a los barrios de San Antón y Juncal respectivamente, procedentes ambos de planeamiento de desarrollo.

- Subzona E5

1. Ámbito y características

Comprende las dos únicas ordenaciones de vivienda plurifamiliar con tipología de bloque abierto existentes en la Zona del Ensanche, constituyendo dos proyectos unitarios de características singulares, no asimilables a ninguna de las ordenanzas predominantes en el ensanche.

2. Objeto.

Reconocer y consolidar estas tipologías singulares en sus condiciones actuales, por lo que las condiciones de ordenación y edificación y de mas circunstancias urbanísticas serán las concretadas en su licencia y/o normativa preexistente.

En estas dos áreas, podrán realizarse cuantas obras de Reforma o Consolidación sean necesarias para su adecuado mantenimiento.

Podrán realizarse obras de mejora de la urbanización y adecuación de espacios libres y zonas verdes.

Para los casos de ampliación, sustitución de la edificación y cambios de uso, se redactará un Plan Especial que

determinará la ordenanza de aplicación y/o parámetros urbanísticos, solucionándose adecuadamente su relación con los barrios colindantes.

Capítulo sexto. Ordenanza de la zona de vivienda unifamiliar adosada (UAD)

Artículo 13.6.1. Definición y objetivos

Comprende esta zona las áreas que se han desarrollado con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología esta caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, donde la calle es el elemento ordenador fundamental. Esta ordenanza de vivienda unifamiliar adosada, utilizada conjuntamente con la ordenanza de Ciudad Jardín, es apropiada para ser aplicada en los nuevos sectores urbanizables residenciales periféricos al casco urbano tradicional, consiguiendo así conjuntos que potencien la calidad ambiental y paisajística de los futuros crecimientos de la ciudad.

Artículo 13.6.2. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en los planos de Clasificación y Calificación de este Plan General con la denominación UAD. Han quedado establecidas dos subzonas según la intensidad y uso de la edificación y que se denominan UAD-1 y UAD-2.

Artículo 13.6.3 Condiciones de Ordenación

1. Parcelas:
 1. Superficie mínima admisible de parcela:
 - UAD-1 150 m² s
 - UAD-2 250 m²s
 2. Fachada mínima admisible de parcela:
 - UAD-1 8 m
 - UAD-2 8 m
2. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de parcela será para cada subzona:

- UAD-1 80%
 - UAD-2 40%
3. Edificabilidad y techo máximo edificable
 - UAD-1 1,35 m²t/m²s
 - UAD-2 0,70 m²t/m²s

Artículo 13.6.4. Condiciones de la edificación

1. Ordenanza de valla
 1. Parcelas edificadas.
 - Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1.10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cms.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberán ser superiores a 1.50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2.10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cms.

2. Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el apartado a).

3. La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

2. Retranqueo de fachada

1. Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de Zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.
2. La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la valla una distancia de 3 m para todas las subzonas, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de calle:

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

3. Separación al lindero de fondo de parcela

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela una distancia de 3 m para todas las subzonas.

4. Altura máxima y número de plantas

Para todas las subzonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 8 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 13.2.8. y siguientes de estas Normas.

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

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la ocupación total de cada unidad de vivienda, y una altura máxima libre de 2.50 m.

5. Sótano

Se admite en todas las subzonas una planta sótano para uso de garaje y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 13.2.13 de estas Normas.

Artículo 13.6.5. Edificación conjunta de parcelas

1. Para todas las subzonas: en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 5.000 m², cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:
 1. Se tramitará un Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder proyecto de edificación y licencia de obras unitarios.
 2. El Estudio de Detalle podrá ser tramitado con el proyecto de edificación de la totalidad o en su caso de la primera fase, de forma que su aprobación y el otorgamiento de la licencia se puedan resolver en un sólo acto.
 3. El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicarlas condiciones de parcela mínima para cada subzona.
 4. No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo la edificabilidad y la ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.
 5. Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de ordenación y edificación regulados en los artículos anteriores de esta sección que no hayan sido expresamente excepcionales en este artículo.
 6. A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.
2. En los casos cuyo objetivo, sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en esta sección.

Artículo 13.6.6. Regulación de usos

1. Uso dominante

Residencial Unifamiliar

2. Usos compatibles:

- o Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música y grupo c) de uso Recreativo.
- o Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios.
- o Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Capítulo séptimo. Ordenanza de la zona de vivienda unifamiliar aislada (UAS)

Artículo 13.7.1. Definición

Comprende las áreas de trama urbana tradicional o de urbanizaciones, que se han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología. Asimismo, esta ordenanza es apropiada para ser aplicada conjuntamente con las ordenanzas de Ciudad Jardín y Unifamiliar Adosada en los nuevos sectores urbanizables residenciales periféricos al casco urbano tradicional, consiguiendo así conjuntos que potencien la calidad ambiental y paisajística de los futuros crecimientos de la ciudad.

Artículo 13.7.2. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Clasificación y Calificación de este Plan General con la denominación UAS. Se establecen cuatro subzonas: UAS-1, UAS-2, UAS-3 y UAS-4 diferenciadas por sus condiciones de intensidad y edificación.

Artículo 13.7.3. Condiciones de ordenación

1. Parcela mínima

1. La superficie mínima de parcela será para cada subzona:

Subzona Superficie mínima m²

UAS-1	525
UAS-2	1.000
UAS-3	1.200
UAS-4	1.500

2. Fachada mínima admisible

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

Subzona Fachada mínima en m.

UAS-1	15
UAS-2	15
UAS-3	20
UAS-4	20

Para la subzona UAS-2, la fachada mínima admisible podrá ser de 10 m si en el interior de la parcela puede inscribirse un círculo de 15 m de diámetro.

2. Edificabilidad neta

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las subzonas:

Subzona Edificabilidad m²/t/m²s

UAS-1	0,50
UAS-2	0,35
UAS-3	0,25
UAS-4	0,21

- Se exceptúan de esta gama aquellas parcelas que no cumplan las condiciones antedichas por causa de la apertura de nuevo viario y que cumplan además las condiciones de:
 1. La superficie resultante tras deslindar el vial no sea inferior al 60% de la parcela mínima.
 2. Se encuentre encajada entre parcelas edificadas que imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio.
- También se exceptúan aquellas parcelas que con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan tuvieron sus bordes consolidados de forma que impidan homologar su superficie o dimensión mínima de fachada.

3. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada subzona:

Subzona Ocupación

UAS-1	25%
UAS-2	16%
UAS-3	25%
UAS-4	21%

En la subzona UAS-1, para las parcelas con 50 m de fondo la ocupación máxima de la parcela será de 17,5%.

4. Vivienda bifamiliar

En la subzona UAS-2 se admite la vivienda pareada o bifamiliar adosada. En este caso la parcela mínima será de 1.800 m², siendo el resto de las condiciones las mismas que para la vivienda unifamiliar de esta subzona.

Artículo 13.7.4. Condiciones de la edificación

1. Separación de linderos.

La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será de 8 m para la UAS-1 y de 5 m para UAS-2.

La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será para el resto de las subzonas de 6 m.

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela, distante 5,00 m. a la alineación de la calle, fuera igual o superior a 3,00 m. de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de esta ordenanza.

2. Separación a linderos privados.

La separación mínima de la edificación a los linderos de parcela que no den frente al vial será para todas las subzonas de 3 m. Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras.

3. Altura máxima y número de plantas.

Para todas las subzonas, la altura máxima permitida será de PB + 1, con un total de 7 m. de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 13.2.8. de estas Normas.

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

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta a la que se acceda, y una altura máxima libre de 2.50 m.

Se permiten remates con pérgolas, belvederes, toldos, etc. así como la ubicación de piscinas en cubiertas.

4. Altura libre de plantas.

Para todas las subzonas, la altura libre de plantas Bajas y plantas Altas no será inferior a 2,60 m.

5. Sótanos.

Se admite en todas las subzonas una planta de sótano para usos de garaje y trasteros u otros usos, debiéndose cumplir las especificaciones contenidas en el Artículo 13.2.13. de estas Normas.

6. Ordenanza de valla.

1. Parcelas edificadas.

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 m de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1.10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto

medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cms.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1.50 m, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2.10 m, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cms.

2. Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el Apartado a).

3. La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

Artículo 13.7.5. Regulación de usos

1. Uso dominante:

Residencial Unifamiliar.

2. Usos compatibles:

- Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música los correspondientes al grupo c) del uso recreativo)
- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios.
- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Artículo 13.7.6. Parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo del Planeamiento precedente

Las parcelas incluidas en un ámbito de gestión con aprobación definitiva de su planeamiento y culminada su gestión urbanística mediante su Proyecto de Compensación o Reparcelación, podrán tramitar proyectos de agregación y segregación o de reparcelación total o parcial del ámbito para ajustar sus parámetros dimensionales a la nueva normativa.

Las parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo con planeamiento o gestión no aprobados definitivamente podrán culminarlos de acuerdo con sus determinaciones, o adaptarlas a la nueva normativa mediante los trámites de modificación necesarios.

Capítulo octavo. Ordenanza de la zona de Ciudad Jardín (CJ)

Artículo 13.8.1. Definición y objetivos

Bajo esta denominación se designan zonas de conjuntos residenciales de baja o media densidad situadas en la periferia del casco y con vivienda unifamiliar o plurifamiliar extensiva, permitiendo la existencia de grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime a estas zonas su carácter más significado propiciando una elevada calidad ambiental. Esta ordenanza de Ciudad Jardín será de aplicación en aquellos suelos urbanizables residenciales, periféricos al casco urbano tradicional, y que constituyen los nuevos crecimientos de la ciudad.

Artículo 13.8.2. Delimitación y subzonas

Esta integrada por las siguientes subzonas CJ-1, CJ-2 y CJ-3.

Artículo 13.8.3. Condiciones de la Ordenación

1. Parcelación.

La parcelación para las distintas subzonas se regula del modo siguiente:

Subzona Parcela mínima m²

CJ-1	210
CJ-2	250
CJ-3	250

2. Edificabilidad neta.

Subzona Edificabilidad neta m²t/m²s

CJ-1	0.66
CJ-2	0.83
CJ-3	1.16

3. Ocupación máxima de parcela.

Subzona Ocupación máxima

CJ-1	45%
CJ-2	45%
CJ-3	50%

Artículo 13.8.4. Condiciones de la edificación

1. Altura de la edificación.

Subzona Nº de plantas Altura máxima

CJ-1	PB+2 Hasta 10 m
CJ-2	PB+2
CJ-3	PB+2+ATICO Hasta 13 m

2. La correspondencia entre el numero de plantas y la altura máxima, expresada en metros, se regula del modo siguiente:

Altura máxima N° de plantas

Hasta 4,20 m PB

Hasta 7 m PB+1

Hasta 10 m PB+2

Hasta 13 m PB+2+ATICO

3. Separación a linderos públicos.
 1. La separación a linderos públicos dependerá de la altura de la edificación, y será la siguiente:
 - Para edificaciones hasta 3 plantas de altura la separación será de 3 m
 2. Se exceptúan de esta condición los casos siguientes:
 - Las parcelas que den fachada a viales estructurantes podrán o no alinearse a vial.
 - En zonas de pendiente acusada, y previa propuesta al Ayuntamiento, podrá disponerse la edificación en los mismos términos que se establecen en el artículo 13.2.32 sobre Normas de Edificación "en ladera" con muros e instalaciones complementarias alineados, debiendo cumplirse simultáneamente el resto de los parámetros reguladores.
4. Separación a linderos privados.

En todas las subzonas, la separación a linderos privados será como mínimo de $\frac{1}{2}$ de la altura en cada punto del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

5. Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela; la limitación solo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona.

Respetando las separaciones a linderos, podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de vuelos de cuerpos salientes.

En los casos en que se alineen a vial, según el apartado 3.b), los vuelos serán como máximo de 1,50 m. En todo caso no podrá exceder de $\frac{1}{10}$ del ancho del vial.

6. Ordenanzas de valla.
 1. Solar sin edificar: será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2 m de altura.
 2. Parcelas edificadas.
 1. Vallas alineadas a vial: se realizara hasta 1 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, solo se permitirá una valla de 1,10 m sobre dicho muro, de cerramiento ligero y

- transparente. Se presentara el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.
2. Vallas medianeras: en las lindes medianeras, las diferencias de cota de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciara las zonas de dominio publico y privado.

7. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

En todas las subzonas será, como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.

Artículo 13.8.5. Regulación de usos

Solo se admiten los usos siguientes:

1. Uso dominante:

Residencial Plurifamiliar

2. Usos compatibles:

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

Artículo 13.8.6. Condiciones particulares de estética

El espacio de separación a lindero público, en todo caso, y un total del 20% de la superficie de la parcela como espacio unitario, donde pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo igual a la separación a lindero público de la subzona correspondiente, se tratará como área libre con tratamiento de jardín, u otro alternativo (no vial o aparcamiento) de cuidada urbanización que deberá justificarse en el proyecto por el que se solicita licencia de obras y estar concluido a la obtención de la 1ª ocupación.

Capítulo noveno. Ordenanza de la zona de Albendín (A)

Artículo 13.9.1. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona el núcleo urbano de la pedanía de Albendín, representada en los Planos de Clasificación y Calificación de este Plan

General con la denominación A y las subzonas A1, A2 y A3 de los mismos planos.

Artículo 13.9.2. Condiciones de ordenación

1. Parcelación.

Se define la parcela como unidad de actuación edificatoria. Se entienden por parcelas las recogidas como tales en el Parcelario del Ministerio de Hacienda, prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable sobre los posibles errores de dicho Parcelario.

Con carácter general quedan prohibidas las actuaciones sobre agregaciones de parcelas que hayan albergado edificaciones independientes.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la agregación de parcelas a la vista de la actuación que se pretenda realizar, teniendo en cuenta que la solución suponga una mejora sustancial en la trama urbana. Concretamente se autorizarán agregaciones en aquellas soluciones que posibiliten la conexión de "fondos de saco", con el resto del entramado viario, a través de plazas o jardines interiores de uso público.

Se autorizarán las segregaciones de parcelas existentes siempre que no superen éstas los 250 m² de superficie. En parcelas de más superficie se realizará un proyecto de parcelación.

Se autorizan agregaciones solo de aquellas parcelas de superficie inferior a 70 m². y nunca más de dos.

2. Profundidad máxima edificable.

1. En las viviendas unifamiliares entre medianeras no se limita el fondo edificable.
2. En las viviendas plurifamiliares el fondo edificable máximo exterior no será superior a 15 m. y el interior tendrá como máximo 10 m. En el fondo edificable exterior se podrá edificar el número de plantas señalado en los planos. En el fondo edificable interior solo se podrán levantar dos plantas como máximo. Se procurará hacer coincidir los patios con los de las viviendas colindantes.

3. Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial.

4. Tipología de viviendas.

La tipología de la edificación en la Zona Albendín es la de manzana cerrada de viviendas unifamiliar entre medianeras, vivienda plurifamiliar y vivienda plurifamiliar con patio o jardín interior.

Artículo 13.9.3. Condiciones de la edificación

1. Altura máxima y número de plantas.

El número de plantas es el definido en los planos de Clasificación y Calificación del Plan.

En cuanto a las alturas, estas se regularan según el artículo 13.2.8 de estas Normas.

Para la autorización de semisótanos con huecos a vía pública, el ayuntamiento valorará su adecuación o no a vía pública y a la composición del edificio y su entorno.

2. Profundidad de la altura máxima.

En parcelas de esquina o que den a calles de distinto número de plantas, se estará a lo especificado en el artículo 13.2.9. de estas Normas.

En el caso de que den a calles de distinta rasante y en una de ellas no tenga señalado, en el plano, ningún número de plantas, se entenderá que la altura en ella es cero, no pudiendo levantar ninguna edificación que sobrepase al altura marcada para la calle en la que sí se señale el número de plantas.

3. Vuelos y elementos salientes.

Solo podrán volar sobre la vía pública:

- En calles de menos de 10 m.: 0,40 m. máximo.
- En calles de menos de 15 m.: 0,70 m. máximo.
- En calles de más de 15 m. : 1,00 m. máximo.

El total del ancho de los vuelos no podrá sobrepasar el 75% del ancho de la fachada, separándose de las lindes de parcelas colindantes una distancia igual al vuelo. Los cuerpos volados y miradores no podrán superar el 50% de la anchura total de vuelo permitida. En las viviendas unifamiliares queda expresamente prohibido el cuerpo volado cerrado.

4. Patios de Luces.

Los patios de luces se regulan según el artículo 13.2.28. num. 6 de estas Normas y las plazas o jardines interiores según el artículo 13.2.19. de las mismas.

Las viviendas unifamiliares tendrán al menos un patio vividero de una superficie mínima equivalente al 33% de la superficie del solar, descontando la superficie comprendida ente la alineación de fachada y una línea paralela a ésta a 5 metros de la misma, teniendo lo mínimos ya señalados para los patios de luces y siendo el doble de la longitud menor. Los casos en que la superficie obtenida sea mayor de 40 m² el porcentaje de superficie podrá ser inferior al 33% y nunca menor de 40 m². Los casos en que la superficie obtenida se a menor de 9 m², podrá eliminarse dicho patio, siempre que se cumplan las disposiciones higiénico-sanitarias vigentes.

5. Cubiertas.

Serán de tejado de teja curva árabe. Excepcionalmente y siempre que se justifique la necesidad de su uso, el Ayuntamiento podrá autorizar cubierta plana.

6. Composición arquitectónica y tratamiento de fachadas.

En lo referente a composición arquitectónica de los edificios, tratamiento de fachadas y anuncios, se estará a lo dispuesto en el artículo 13.4.5 de estas Normas.

7. Aparcamientos.

A excepción de las viviendas unifamiliares aisladas, se exime a todo el resto de viviendas de la obligatoriedad de tener plazas de aparcamiento.

Las unifamiliares aisladas estarán obligadas a ubicarlos en el interior de su parcela.

Artículo 13.9.4. Condiciones de uso

Solo se admiten los siguientes usos:

1. Uso dominante:

Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar

2. Usos compatibles.

- o Industria 1ª y 2ª Categorías.

Se autorizan Talleres de Automóvil, pero se prohíbe el depósito de materiales y arreglo de vehículos en la vía pública, debiendo disponer de suficiente espacio en el interior de la parcela para estas tareas.

- o Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios)
- o Terciario, con las limitaciones establecidas en los artículos 12.4.1. y siguientes de estas Normas. En el tramo de la calle Baena, de uso comercial preferente, se podrá excusar de cumplir las condiciones de disponer de zonas de aparcamiento y carga/descarga en lugar distinto de la vía pública, si se justifica debidamente la imposibilidad de cumplirlas. Los usos comerciales podrán ocupar el 100% de la superficie construida de la planta Baja, incluso patios, con excepción de las plazas o jardines interiores.

3. Uso de aparcamiento.

El uso de garaje-aparcamiento solo se autoriza formando parte de edificios de vivienda. Se prohíben taxativamente los edificios de uso exclusivo garaje-aparcamiento de vehículos turismo.

Artículo 13.9.5. Espacios libres y urbanización

Las calles peatonales señaladas en los Planos de Clasificación y Calificación se atenderán en su diseño a los siguientes criterios:

Eliminación de aceras, recuperación de pavimentos tradicionales (se prohíbe el empleo del hormigón y del asfalto) utilizándose materiales que por su naturaleza y disposición no impermeabilicen totalmente y sean antideslizantes y permitir el paso ocasional de vehículos de servicio público.

Artículo 13.9.6. Condiciones particulares para las subzonas

- Subzona A1

1. Ámbito.

Se define esta subzona de viviendas subvencionadas como un grupo de viviendas de especial interés en cuanto que representa una actuación unitarias de edificación de gran respeto al entorno en que se ubica.

La barriada se halla incluida dentro del Catalogo de Bienes Protegidos con nivel de protección Ambiental.

Las actuaciones en el ámbito de esta subzona se atenderán a las condiciones establecidas en estas Normas para su nivel de protección y se respetara la estructura unitaria de este grupo de viviendas.

2. La tipología de vivienda es la de vivienda unifamiliar entre medianeras.
3. Se mantienen los retranqueos de fachada existentes con respecto a la alineación oficial exterior de calle.
4. Se permiten 2 plantas de altura en los casos en que la necesidad de ampliación de la vivienda no pueda realizarse en la planta baja. En caso de que se conceda la licencia para edificar la segunda planta, las condiciones serán las establecidas para los edificios catalogados con nivel de protección Ambiental.
5. Se autoriza la construcción como máximo de dos viviendas por parcela, entendiéndose que ha de mantenerse las condiciones de diseño y compositivas propias de la vivienda unifamiliar. En este caso le serán de aplicación las condiciones de edificación de las viviendas plurifamiliares.
6. Para el caso particular de solicitud de elevar en una planta por parte del antiguo Tele-Club, y siempre que se cumplan las condiciones exigidas como edificio catalogado, esta elevación se considerará plenamente aceptable.
7. Los cambios en el tratamiento de fachadas, especialmente de color, no podrán efectuarse aisladamente, y habrán de constituir modificaciones unitarias de tramos de calles.
8. No se permiten las instalaciones de garajes aparcamientos, y de todas las categorías de Industrias y Almacenes, quedando fuera de ordenación actualmente existentes.

- Subzona A2.

1. Ámbito.

Se define esta subzona con objeto de configurar un grupo de viviendas unifamiliares aislada en la zona del callejón de Santa Ana.

2. Condiciones de ordenación y edificación.

Parcela mínima: la existente.

Ocupación máxima: 75% de la superficie de la parcela.

Altura y nº de plantas: PB+1 y 7 m. máximo.

Separación a linderos: mínima de 2 m.

Vallas: serán iguales a las definidas para la zona de ordenanza UAS. Se dejara entre los cerramientos laterales un paso de 1,50 m. de anchura para permitir el acceso a las puertas colindantes.

- Subzona A3
 1. **Ámbito:** se define esta subzona como el grupo unitario de viviendas denominado "Soto de Henares" desarrolladas según Estudio de Detalle procedente del planeamiento anterior.
 2. **Altura y número de plantas.** Será como máximo y como mínimo de 5,85 metros y 2 plantas, con el objeto de mantener una altura uniforme para el conjunto de viviendas. Se permite una planta de sótano, pero no de semisótano.
 3. **Cubiertas.** Serán de tejado de teja curva cerámica "árabe" y no se admitirán las cubiertas planas ni total ni parcialmente.
 4. **Aparcamientos.** Todas la edificaciones cumplirán lo establecido en los artículos 13.2.29. y 13.2.30. de estas Normas. El uso de garaje-aparcamiento se autoriza solo formando parte de los edificios de viviendas.
 5. **Tipologías de viviendas:** será la de vivienda unifamiliar entre medianeras en manzana cerrada.
 6. **Usos permitidos:** no se autorizan talleres del automóvil o de cualquier otro tipo, ni industrias de 1ª Categoría. Se permiten los usos oficinas y hostelería, este ultimo con las limitaciones del artículo 12.4.9. de estas Normas.
 7. **Se respetarán las alineaciones de fachada señaladas en los planos**
 8. **Cerramiento de parcelas.** Aquellas parcelas que presentan retranqueo de fachada con respecto a la alineación del viario, llevarán un cerramiento opaco hasta una altura máxima de 1,30 m. Desde la rasante de la calle, siendo el resto del cerramiento con materiales que no impidan la visión, preferentemente con rejas metálicas, hasta una altura total igual ó inferior a 2 m.

Capítulo décimo. Zona de industria (IND)

Artículo 13.10.1. Definición y subzonificación

Comprende la zona grafiada con la denominación IND en los planos de Calificación y Clasificación del Plan que se ha subdividido en las zonas llamadas: IND-I, IND-2, IND-3, IND-4, IND-G e IND-AP.

- **IND-I. Industria escaparate:** Zonas industriales en suelo urbano ó situadas a lo largo de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar fachadas urbanas. En esta zona se integra el polígono industrial Quebracostillas del núcleo urbano de Baena.
- **IND-2. Industria media:** Zonas industriales caracterizadas por la presencia de parcelas de tamaño medio y que requieren zonificación

industrial específica. Esta zona está integrada por las subzonas (IND-2a) e (IND-2b). En ella se integran los polígonos urbanos Quiebracostillas e Industrial Carretera de Valenzuela en el núcleo urbano de Baena, y los polígonos industriales de la Pedanía de Albendín.

- IND-3. Industria pesada: Polígonos caracterizados por la aparición de grandes industrias con un elevado consumo de suelo.
- IND-4. Industria mixta: Polígonos caracterizados por la posibilidad de implantación de industrias de todas las categorías.
- IND-G. Industrial – Estaciones de Servicio
- IND- AP. Industrial Agropecuario

Se incluyen asimismo normas específicas de Ordenación y Edificación para las zonas Área del Transporte y Servicios Múltiples Los Llanos (IND-TSM), Zonas Industriales Históricas (IND-H) y Matadero Mimarsa (IND-M).
Artículo 13.10.2. Condiciones de ordenación y edificación en la industria escaparate IND-1

1. Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 624 m²
- Fachada mínima al vial principal: 12 m.

2.

3. Edificabilidad neta máxima

4. Será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente artículo.

5. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados

La fachada de las edificaciones deberá retranquearse 3 m. respecto a la alineación de la calle.

Las edificaciones podrán adosarse o no a los linderos laterales y posteriores, siempre que no se les exija la condición de edificios exentos en razón de su uso.

Las edificaciones adosadas deberán resolver el tratamiento de las fachadas ciegas en aquellos tramos de medianerías que quedasen al descubierto.

En caso de tratarse de la sustitución de una edificación localizada en parcela proveniente de planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a este Plan, prevalecerán sus parámetros de separación a linderos privados sobre los concretados en este artículo.

6. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente artículo.

7. Altura máxima edificable y número de plantas.

La altura máxima edificable será de 10 m.

El número de plantas máximo será de 2 plantas y como mínimo de 2 plantas en la primera crujía edificada, entendiéndose esta obligatoriedad a los efectos de configurar fachada.

Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate una altura máxima de 20 m.

8. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

9. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en un Proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

10. Regulación de locales de actividad industrial en el interior de parcela.

En parcelas que cumplan lo indicado en esta Normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad industrial y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y las condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como del resto de normativas sectoriales de aplicación.

11. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

- Usos dominantes:
 - Uso de Industria en 1ª y 2ª Categorías.
 - Uso Terciario: Comercial y Hostelería.
- Usos compatibles:
 - Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial.

Se admite una vivienda vinculada a la explotación para vigilante y/o guarda de la instalación de la actividad principal, con las siguientes limitaciones:

La vivienda estará adosada al edificio de la actividad principal.

Su superficie se ajustará a los parámetros establecidos para las viviendas de Protección Oficial.

En casos de agregación de dos parcelas para la instalación de una única explotación, se admitirá una vivienda por parcela, siempre y cuando las viviendas estén vinculadas a la explotación.

En casos de explotaciones de carácter familiar, y por razones debidamente justificadas, el ayuntamiento podrá autorizar las viviendas necesarias para el desarrollo de la actividad en dicho régimen familiar.

Artículo 13.10.3. Condiciones de ordenación y edificación en industria media (IND-2)

1. Parcela mínima edificable.

- o Subzona (IND-2a): será aquella que tenga una superficie mínima de 1.500 m² y un frente mínimo de 20 m.
- o Subzona (IND-2b): será aquella que tenga una superficie mínima de 1.000 m² y un frente mínimo de 20 m.

En el polígono Industrial Carretera de Valenzuela, se tolerará la parcelación existente en las parcelas recayentes a la calle de nueva apertura como prolongación de Poeta Francisco de Baena.

2. Edificabilidad neta máxima.

Será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente artículo.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

La fachada de las edificaciones deberá coincidir con la alineación de la edificación marcada en los planos de Alineaciones del Plan.

Las edificaciones deberán retranquearse 4 m. en toda su altura de la alineación exterior de calle.

La separación a linderos laterales y posterior será de 4 m.

Se exceptúan de la condición anterior aquellas parcelas históricas de la calle Poeta Francisco Baena, que cuenten con escritura de propiedad y cuya superficie sea inferior a 1.000 m².

4. Cerramientos de fachada.

Los cerramientos de fachada serán a base de muretes con una altura máxima de 0,75 m. y una verja o malla metálica en su parte superior.

5. Ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente artículo.

6. Altura máxima edificable.

La altura máxima de la edificación será de 10 m. desde la rasante de la calle con un máximo de 2 plantas.

Quedan exceptuadas las instalaciones especiales tales como silos, depósitos, etc., para las que se acredite que es imprescindible mayor altura.

7. Aparcamientos.

Se preverán plazas de aparcamiento dentro de la parcela para realizar las operaciones de carga y descarga.

8. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

- Usos dominantes:
 - Uso de Industria en 1ª, 2ª y 3ª Categorías.
 - Uso Terciario: comercial y hostelería.
- Usos compatibles:
 - Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial

Se admite una vivienda vinculada a la explotación para vigilante y/o guarda de la instalación de la actividad principal, con las siguientes limitaciones:

La vivienda estará adosada al edificio de la actividad principal.

Su superficie se ajustará a los parámetros establecidos para las viviendas de Protección Oficial.

En casos de agregación de dos parcelas para la instalación de una única explotación, se admitirá una vivienda por parcela, siempre y cuando las viviendas estén vinculadas a la explotación.

3. Se prohíben expresamente aquellas industrias nocivas y peligrosas.
4. En los polígonos industriales de la pedanía de Albendín se admiten usos agropecuarios compatibles con la distancia a las zonas residenciales.

Artículo 13.10.4. Condiciones de ordenación y edificación para la Industria Pesada (IND-3)

1. Polígonos en Suelos Urbanizables.

La parcela mínima edificable será de 2.000 m² para cualquier caso, debiendo el planeamiento de desarrollo fijar el resto de las determinaciones sobre ocupación máxima, edificabilidad neta, separación a linderos y condiciones de ordenación de acuerdo con la demanda existente en ese momento. La altura máxima edificable se registrará por los parámetros establecidos para IND-1 e IND-2.

2. Regulación de locales de actividad industrial en el interior de parcela.

En parcelas que cumplan lo indicado en esta Normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad industrial y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y las

condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como del resto de normativas sectoriales de aplicación.

3. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

- Usos dominantes:
 - Uso de Industria en 1ª, 2ª y 3ª Categorías.
 - Uso Terciario: Comercial y Hostelería.
- Usos compatibles:
 - Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial,

Se admite 1 sola vivienda por parcela para vigilante y/o dueño de la instalación que se ajustara a los parámetros de superficie establecidos para las viviendas de Protección Oficial.

Artículo 13.10.5. Condiciones de ordenación y edificación para la Industria Mixta (IND-4)

1. Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 500 m²
- Fachada mínima al vial principal: 12 m.

2. Edificabilidad neta máxima

Será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente artículo.

3. Tipología de la edificación

La tipología será la adosada.

Excepcionalmente, y para parcelas de superficie mayor a 1.000 m² y fachada mínima de 20 m, la edificación podrá ser exenta.

4. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados

Para todas las parcelas la fachada de las edificaciones deberá retranquearse 3 m. respecto a la alineación de la calle.

Las edificaciones adosadas deberán resolver el tratamiento de las fachadas ciegas en aquellos tramos de medianerías que quedasen al descubierto.

Las edificaciones exentas deberán separarse de los linderos privados, laterales y fondo, un mínimo de 4 m

En caso de tratarse de la sustitución de una edificación localizada en parcela proveniente de planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a este Plan, prevalecerán sus parámetros de separación a linderos privados sobre los concretados en este artículo.

5. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente artículo.

6. Altura máxima edificable y número de plantas.

La altura máxima edificable será de 10 m.

El número de plantas máximo y mínimo será de 2 plantas, entendiéndose esta obligatoriedad a los efectos de configurar fachada.

Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate una altura máxima de 20 m.

Todas las edificaciones tendrán la totalidad de sus paramentos con tratamiento de fachada.

7. Altura libre de plantas.

La altura mínima libre entre plantas será de 2,80 m, en planta baja y de 2,60 m en planta alta.

8. Regulación de locales de actividad industrial en el interior de parcela.

En parcelas que cumplan lo indicado en esta Normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad industrial y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y las condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como del resto de normativas sectoriales de aplicación.

9. Aparcamientos interiores.

Se dispondrá de 1 plaza por cada 100 m² de edificación.

10. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

1. Usos dominantes:

- Uso de Industria en 1^a, 2^a, 3^a y 4^a Categorías, esta última con correcciones según los Artículos 12.3.2 y 12.3.6 del Título Duodécimo de estas Normas
- Uso Terciario:
 - Comercial, Hostelería y Oficinas.

2. Usos compatibles:

Todos excepto Cementerios y Residencial.

3. Se admite una vivienda vinculada a la explotación para vigilante y/o guarda de la instalación de la actividad principal, con las siguientes limitaciones:

La vivienda estará adosada al edificio de la actividad principal.

Su superficie se ajustara a los parámetros establecidos para las viviendas de Protección Oficial.

Artículo 13.10.6. Condiciones de ordenación y edificación para los equipamientos públicos y las áreas libres en (IND-4)

1. Equipamiento social y comercial.

- o Parcela mínima: será la que presente una fachada mínima de 12 m.
- o Edificabilidad: 1,136 m²/m²
- o Ocupación: la resultante de aplicar los parámetros de ordenación del presente artículo.
- o Retranqueos: las edificaciones podrán o no adosarse a linderos públicos o privados. Las edificaciones con límite a zona verde deberán tratar este lindero como fachada.

En el caso de ser necesarios accesos a espacios descubiertos deberá formalizarse la fachada en los mismos, sin que aparezcan patios abiertos a fachada.

Altura máxima y número de plantas: tendrá un máximo y un mínimo de 2 plantas a efectos de configurar fachada.

- o Tipología: edificación exenta o adosada.
- o Aparcamientos: en el interior de las parcelas se ubicaran obligatoriamente, como mínimo, 1 plaza por cada 100 m² de techo construido.
- o Usos permitidos:
 - Para la zona de equipamiento social:

Exclusivamente equipamientos de dominio y uso públicos y centros de equipamiento de zonas.

- Para la zona de equipamiento comercial:

Comercial exclusivo.

Se admite una sola vivienda para guarda y/dueño del comercio, siempre situada en planta alta y cumpliendo las condiciones de superficie de las viviendas de Protección Oficial.

2. Parque deportivo:

La parcela mínima será la definida en los planos Calificación y Clasificación del Plan.

La edificación podrá adosarse o no al lindero publico y tendrá como máximo 1 planta de altura.

El uso permitido es exclusivamente deportivo de dominio y uso públicos, compatible con el equipamiento social.

Artículo 13.10.7. Condiciones de ordenación y edificación para el uso Industrial-Estaciones de Servicio (IND-G)

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del Suelo Urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que las condiciones de ordenación y edificación, y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Para los casos de reforma y/o ampliación, y cambios de uso, se redactará un Plan Especial que determinará la ordenanza de aplicación y/o parámetros urbanísticos, solucionándose adecuadamente su relación con la red viaria, la conformación de espacios públicos, las relaciones funcionales con barrios, etc., que cada caso presente.

Se entienden incluidos entre los usos compatibles los propios de una Estación de Servicio como el Comercio y los Servicios del automóvil, no pudiendo la suma total de usos compatibles superar el 35% de ocupación del total de la parcela.

Artículo 13.10.8. Condiciones de ordenación y edificación para el uso Industrial Agropecuario (IND-AP)

1. Parcela mínima

Será aquella que tenga 300 m² de superficie y 10 m de fachada.

2. Edificabilidad neta máxima

1 m²t/m²s

3. Ocupación máxima de parcela

Se podrá ocupar el 100% de la parcela.

4. Altura máxima edificable y numero de plantas

Una planta con altura máxima de de 7 m medidos en cualquier punto con respecto a la rasante del terreno. Se permiten entreplantas que se contabilizaran a efectos de edificabilidad.

5. Con carácter general y para los aspectos no especificados en los apartados anteriores, se aplicaran, subsidiariamente, las condiciones generales de edificación contenidas en la normativa específica para suelo urbano.

6. Regulación de usos

Se admiten los siguientes usos:

1. Usos dominantes:

- Silos y almacenes de abono, herbicidas, etc.
- Industrias para la primera transformación de productos agrícolas, tales como lagares, almazaras, bodegas, secaderos.
- Aserraderos y explotaciones forestales.

- Granjas avícolas. Instalaciones destinadas a la agricultura.
 - Establos de ganado que por su situación sean compatibles con el resto del suelo urbano.
2. Usos incompatibles
- Todos los demás

Artículo 13.10.9. Normas específicas de ordenación y edificación para la zona industrial "Área del Transporte y Servicios Múltiples Los Llanos" (IND-TSM)

1. Definición.

Corresponde al sector periurbano ubicado en el enlace de las carreteras C-327 y CN-432 y que constituye un enclave estratégico para usos industriales, comercial, almacenaje, servicios y hostelería.

2. Delimitación y Subzonificación.

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Clasificación con la denominación IND-TSM e integrada por las subzonas (IND-TSM-1) y (IND-TSM-2).

3. Parcelas edificadas

Si en el momento de entrar en vigor este Plan existiesen parcelas edificadas provenientes de planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a este Plan, se entiende que, prevalecerán sus parámetros de ordenación acordes con la normativa preexistente, sobre los concretados en este artículo.

En caso de tratarse de la sustitución de una edificación localizada en parcela proveniente de planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a este Plan, prevalecerán sus parámetros de ordenación acordes con la normativa preexistente, sobre los concretados en este artículo.

4. Parcela mínima edificable:

- Subzona 1: 700 m²
- Subzona 2: 1.200 m²

Para Servicios Públicos Especiales la parcela mínima será de 40 m².

5. Edificabilidad neta máxima:

Será para todas las parcelas de 1 m²/m².

6. Tipología de la edificación.

Adosada para todas las parcelas.

7. Alineaciones y retranqueos.

Las edificaciones cumplirán el Artículo 25, Ley 25/1.988 de 29 de Julio de Carreteras.

A tal efecto, se entiende que la línea de edificación referida a la carretera N-432 se halla situada a 25 m. de la arista exterior de la calzada más próxima al sector.

Asimismo, se entiende que las líneas de edificación referidas a la carretera C-327 se hallan situadas a 25 m. de las dos aristas exteriores de ambas calzadas.

- o Subzona 1: La fachada principal se alinea al lindero público.
- o Subzona 2: Las Fachadas principales se retranquero como mínimo 3 m. respecto al lindero público.

Excepcionalmente se podrán realizar retranqueos a lindero público para salvar la existencia de alguna servidumbre pública, red de abastecimiento de agua o alcantarillado, en cuyo caso el Ayuntamiento marcará la alineación para toda la fachada de la calle, con el retranqueo que corresponda, debiendo solicitarse previamente por el interesado la alineación de fachada.

Las edificaciones con límite a zona verde deberán tratar este lindero como fachadas a espacio público.

8. Ocupación máxima de parcela:
 - o Subzona 1: 100%
 - o Subzona 2: 80%
9. Altura máxima edificable y número máximo de plantas.

La altura máxima de las edificaciones será de 10 m. y 2 plantas de altura.

Por encima de dicha altura se permitirá, excepcionalmente, la construcción de los elementos necesarios para el funcionamiento de la instalación, siempre que dicha necesidad se justifique en el proyecto de edificación.

10. Aparcamientos.

En el interior de la parcela se ubicarán obligatoriamente, como mínimo, el siguiente número de plazas:

1 plaza por cada 100 m² de techo o por 5 empleados en la instalación, eligiéndose el criterio del que resulte un mayor número de plazas.

11. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

- o Usos dominantes:
 - Uso de Industria en 1^a, 2^o, 3^o y 4^a Categorías, esta última con correcciones según los Artículos 12.3.2 y 12.3.6 del Título Duodécimo de estas Normas.

En el caso de Industrias de 4^a Categoría, será preceptiva la presentación de un Estudio de Vertidos que incluirá, caso de necesidad, un Plan de Medidas Correctoras y Proyecto de una Instalación de Pretratamiento de Vertidos, con indicación expresa de las características físico-químicas y bacteriológicas del efluente.

- Uso Terciario:
 - Todos excepto Cementerios y Tanatorios y Residencial.

El uso de oficina estará exclusivamente ligado a la actividad principal, y tendrá una superficie construida igual o menor al 20% de la edificabilidad neta de la parcela.

Se admite una vivienda para vigilante y/o guarda de la instalación de la actividad principal, con las siguientes limitaciones:

La vivienda estará adosada al edificio de la actividad principal.

Su superficie estará limitada al 14% de la edificabilidad de la zona S-1 y al 8% en la zona S-2.

Se permite 1 sola vivienda por parcela.

Artículo 13.10.10. Condiciones de ordenación y edificación para los equipamientos públicos y las áreas libres en (IND-TSM)

1. Equipamiento social, deportivo y comercial.
 - Edificabilidad: 1m²/m²
 - Ocupación: 80%
 - Retranqueos: las edificaciones podrán o no adosarse a linderos públicos o privados.

Las edificaciones con limite a zona verde deberán tratar este lindero como fachada.

- Altura máxima: 10 m.
 - N° máximo de plantas: PB+1
 - Tipología: edificación exenta.
 - Usos permitidos: exclusivamente equipamientos de dominio y uso públicos y centros de equipamiento de zonas.
 - Aparcamientos: en el interior de las parcelas se ubicaran obligatoriamente, como mínimo, 1 plaza por cada 100 m² de techo construido.
2. Áreas libres.
 - Edificabilidad: 0,01 m²/m²
 - Ocupación: máxima del 1%
 - Altura máxima: 5 m.
 - N° máximo de plantas: PB
 - Usos permitidos: exclusivamente espacios libres y zonas verde destinadas a jardines.
 - Usos compatibles: estación de bombeo de aguas residuales exclusivamente.
 3. Servidumbres.

Los conductos de las redes generales de saneamiento que discurran por el interior de una parcela, tendrán una zona de servidumbre de 5 m. de ancho. Dicha banda quedara libre de edificación y será accesible para el personal y maquinaria necesarios para su inspección y reparación.

Artículo 13.10.11. Normas específicas de Ordenación y Edificación para las Zonas Industriales Históricas (IND-H)

1. Definición.

Corresponden a las franjas industriales de carácter histórico que se desarrollan a lo largo de la travesía de la CN-432 configurando una fachada urbana.

2. Delimitación y Subzonificación.

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Clasificación y Calificación con la denominación IND e integrada por las subzonas (IND-H-SA) y (IND-H-SF).

3. Mantenimiento del uso industrial localizado en Zonas Residenciales.

Se establece el criterio general de mantenimiento de las actividades industriales, siempre que éstas sean compatibles con el uso residencial de las zonas colindantes.

En consecuencia, en las áreas así calificadas, podrán realizarse cuantas obras de Reforma, Ampliación o Consolidación sean necesarias para el mantenimiento de la actividad industrial.

4. Parcela mínima edificable:

Para (IND-H-SA):

Será la parcela catastral existente y que tenga un frente mínimo de 12 m. permitiéndose las agregaciones de parcelas.

Se fija un fondo de 30 m. a partir de la alineación exterior de la calle.

Las parcelas así originadas tendrán una superficie mínima de 360 m².

Las calles de acceso a la zona residencial de San Antón no estarán afectadas por el retranqueo de 3 m. coincidiendo la alineación de fachada con la alineación exterior de la calle.

Para (IND-H-SF):

Será aquella que tenga una superficie de 400m².

Se fija un fondo de 35 m. a partir de la alineación exterior de la calle.

5. Edificabilidad neta máxima.

Será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente artículo.

6. Alineaciones y retranqueos

La fachada del edificio deberá coincidir con la alineación de la edificación marcada en los planos de Alineaciones, que se retranquea 3 m. de la alineación exterior de la calle.

7. Cerramientos de fachada

Los cerramientos de fachada serán a base de muretes con una altura máxima de 0,75 m. y una verja o malla metálica en su parte superior.

8. Ocupación máxima de la parcela.

No se limita, pudiendo en consecuencia alcanzar el 100%.

9. Altura máxima edificable.

La altura máxima será de 8 m y 2 plantas sobre rasante.

10. Movimiento de tierras.

Para el movimiento de tierra necesario en la parte posterior, se adoptará una solución escalonada similar a la existente en la Estación de Servicio "Las Palmeras".

11. Regulación de Usos.

Se admiten los siguientes usos:

1. Usos dominantes:
 - Uso de Industria en 1ª y 2ª Categorías.
 - Uso Terciario: Comercial y Hostelería.
2. Usos compatibles:
 - Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial.
3. Se admite una vivienda para vigilante y/o guarda de la instalación de la actividad principal, con las siguientes limitaciones:

La vivienda estará situada en la planta alta.

Su superficie se ajustará a los parámetros establecidos para las viviendas de Protección Oficial.

En casos de agregación de dos parcelas para la instalación de una única explotación, se admitirá una vivienda por parcela, siempre y cuando las viviendas estén ligadas a la explotación.

En casos de explotaciones de carácter familiar, y por razones debidamente justificadas, el ayuntamiento podrá autorizar las viviendas necesarias para el desarrollo de la actividad en dicho régimen familiar.

4. Se prohíben expresamente aquellas industrias nocivas y peligrosas.

Artículo 13.10.12. Normas específicas de Ordenación y Edificación para la Zona Industrial "Matadero Mimarsa" (IND-M)

Se aplica esta calificación a la parcela concreta de Suelo Urbano, ocupada por el matadero, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que las condiciones de ordenación y edificación, y demás circunstancias urbanísticas, serán las existentes en la actualidad concretadas en su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

En caso de reforma y/o ampliación, y cambio de uso, se redactará un Plan Especial que determinará la ordenanza de aplicación y/o parámetros urbanísticos, solucionándose adecuadamente su relación con la red viaria, accesos, la conformación de espacios públicos, las relaciones funcionales con los barrios del casco antiguo etc.

Capítulo undécimo. Zona Comercial (CO)

Artículo 13.11.1. Definición

Comprende esta calificación una serie de parcelas de suelo urbano dedicados actualmente al uso comercial y con carácter general la dotación comercial fijada en los estándares de planeamiento como de obligatoria para los Planes Parciales. Es objetivo de esta ordenanza mantener la vinculación del uso comercial a estas parcelas al tiempo que se regula la aparición de esta actividad en el suelo urbanizable.

Artículo 13.11.2. Supuestos de aplicación de la ordenanza

1. En suelo urbano

Se distinguen las zonas fijadas en esta normativa:

- o Para las zonas CA; E; UAD; UAS; A; IND, los edificios íntegramente dedicados a uso comercial deberán cumplir las ordenanzas fijadas en estas zonas.
2. En suelo con planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General

Las parcelas y edificios dedicados a uso comercial deberán cumplir las ordenanzas fijadas por sus correspondientes Planes Parciales

3. En Suelo Urbanizable

Para este supuesto regirán las siguientes condiciones de ordenación:

1. Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 m².
- Longitud mínima de fachada: 10 metros

- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

No se fija parcela máxima para los Planes Parciales a desarrollar en el Suelo Urbanizable, pudiendo concentrarse el uso comercial en Centros o Zonas específicamente destinadas a ello.

2. La edificabilidad máxima sobre parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial será de 1,5 m²t/m²s sobre parcela.
3. Ocupación máxima de parcela
 - Planta Baja: 100%
 - Planta Alta: 50%
4. Altura máxima edificable

La altura máxima edificable será de 12 metros.

5. Separación a linderos públicos y privados

En ambos casos será como mínimo de 6 metros.

6. Condiciones de uso
 1. Uso dominante:
 - Comercial
 2. Usos compatibles:
 - Terciario.
 - Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).
 - Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Capítulo duodécimo. Equipamiento comunitario (EQ)

Artículo 13.12.1. Definición

Comprende el sistema general de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en las Normas de éste Plan en su título de Usos.

Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan General se establezcan de nueva construcción.

Artículo 13.12.2. Índice de edificabilidad de los equipamientos

1. En el suelo urbano la edificabilidad máxima en los distintos centros será:
 - Para los usos escolares, sanitarios y deportivos será el que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.
 - Las parcelas destinadas a estos usos procedentes de un planeamiento de desarrollo aprobado, tendrán las condiciones edificatorias que para éstas haya establecido el citado planeamiento.

2. Para el resto de S.I.P.S. la edificabilidad máxima será la que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, con la posibilidad de ocupación del 100% de la parcela neta, debiendo adaptarse a la ordenanza de zona dominante en el entorno en que se localicen, en cuanto a la organización del espacio edificable.
3. En aquellos casos en los que un centro de EQ se localice entre zonas de ordenanza distintas, un informe previo municipal determinará la ordenanza de referencia solucionando adecuadamente la organización espacial, implantación, relación con el entorno, conformación de espacios públicos, accesos, etc., sin rebasar los límites de competencia propios de un Estudio de Detalle.

Artículo 13.12.3. Ejecución y Planeamiento

La ejecución, reforma o ampliación de los equipamientos comunitarios que por sus especiales características dimensionales, de incidencia de la trama urbana, demandas extraordinarias de aparcamiento u otros servicios urbanos, así como viales de acceso, etc. deberán desarrollarse mediante un Plan Especial si el Excmo. Ayuntamiento así lo estima a la vista de la incidencia de las condiciones urbanas antes referidas.

Capítulo decimotercero. Zona verde privada

Artículo 13.13.1. Definición

Comprende aquellos espacios interiores de manzana, de carácter privado, que por sus características topográficas, ó por su uso como huertos familiares son inedificables, y que deben ser mantenidos como espacios libres.

Estas zonas no cortarán con accesos públicos, se respetarán, en todo caso, las servidumbres privadas de paso existentes para los usos actuales de estos suelos.