

GUIA PRÁCTICA

APLICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU Y PEPCH*

**Elaborado con la colaboración del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba*

NOTA: Lo indicado en AZUL corresponde a Innovaciones del PGOU o a "Aclaraciones sobre consultas frecuentes" que se sometió a conocimiento de la Comisión de Licencias de 25 de enero de 2010

NOTA: Lo indicado en ROJO corresponde a "interpretaciones" del Servicio de Licencias en las reuniones de coordinación y que se propone llevar a la Comisión de Licencias para su conocimiento y posterior difusión.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CÓRDOBA

NORMATIVA: USOS, ORDENANZAS Y URBANIZACIÓN (TOMO II)

TITULO DUODÉCIMO.- REGULACION DE LOS USOS

CAPITULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES

[...]

Artículo 12.1.2. Tipos de Usos

[...]

b).- Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad a lo que se indica en el presente Título y se determina para cada parcela en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas".

En los proyectos de edificación de nueva planta así como sus ampliaciones deberá indicarse su uso pormenorizado y deberán contar con el acabado suficiente para el inicio inmediato de alguna actividad, salvo los locales de planta baja contemplados en el art. 13.2.26 de las NN.UU. Del PGOU. (Conforme al art. 13.1.b. del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, "las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como ampliaciones de las mismas, deben indicar su destino")

[...]

CAPITULO CUARTO. USO TERCIARIO

[...]

Artículo 12.4.7. Oficinas

[...]

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

- a).- Despachos profesionales, consultas médicas, etc (se entiende de un sólo titular)
- b).- Talleres domésticos de relojeros, joyeros, etc.
- c).- Inmobiliarias, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración, Colegios Profesionales, etc.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

- a).- Si el acceso a las actividades clasificadas en este grupo se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrán superar los 500 m² de superficie construida.
- b).- Las actividades del tipo a) y b) de este artículo, se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realiza en dependencias compartidas con viviendas y no ocupan más del 40% de la misma.
- c).- Una actividad del tipo c) de este artículo, podrá ejercerse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo. Es decir, podrá desarrollarse en la planta baja y planta primera, quedando prohibido en las restantes.

[...]

Artículo 12.4.3. Comercio.

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando:

- a).- Se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor.
- b).- Desarrollan actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o realizan reparaciones de los mismos.
- c).- Se entenderán específicamente incluidos en este grupo, además de las anteriores, las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2). Es decir, podrá desarrollarse en plantas baja, primera y segunda.

Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el apartado 1.b de este artículo, en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse en planta baja y/o sótano.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a).-En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b).-En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad, **a menos que se acceda desde el interior del local comercial.**

[...]

CAPITULO SÉPTIMO. TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

[...]

Artículo 12.7.12. Reservas de aparcamiento por usos

[...]

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

[...]

d).-Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Se estima que esta previsión está enfocada a actividades con asientos o graderíos, y el uso de gimnasio para práctica de un deporte no es espectáculo, por lo que será de aplicación la previsión de 1/100 m² al considerarse uso dotacional.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

[...]

TITULO DECIMOTERCERO. REGULACION DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

CAPITULO 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 o 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 del Suelo. La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Cuando se trate de locales que pertenezcan a distintas parcelas catastrales, se entiende que es posible su unión para dedicarlos a un único uso, siempre y cuando cada uno de ellos cuenten con su propio acceso y quede garantizado su funcionamiento independiente, tanto desde el punto de vista funcional como sectorial.

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.

La parte de rampa de acceso a planta sótano situada en la zona que tenga la consideración de planta baja (p.ej. hasta 0,75m en edificios con alineación obligatoria a vial) computará íntegramente cuando este cubierta.

Los cuerpos por encima de la altura reguladora máxima, tales como castilletes de acceso a cubierta, no computarán.

La superficie de ático vividero computa a partir de una altura libre de dos (2) metros.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente (al 100%) 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.

Las escaleras computan al 100% en cada planta, quedando únicamente excluidos en planta sótano cuando se destine a usos que no computen edificabilidad y en el castillete de acceso a cubierta.

En las ordenanzas donde no se establezca coeficiente de edificabilidad, se calculará la máxima permitida en función de los parámetros de ocupación aplicados dentro de los límites de la parcela. En el caso de existir cuerpos volados cerrados deberá reducirse la ocupación en el interior de la parcela para que no se supere la edificabilidad máxima antes expuesta. (Es el caso de ordenanza MC y Zona Renovada del Conjunto Histórico).

La superficie de los cuerpos salientes abiertos, las plantas diáfanas técnicas, soportales, los pasajes públicos, los porches cubiertos y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor, computarán a estos efectos en un 50%.

Cuando el porche o soportal se encuentre cerrado, en más del 50% de su perímetro, computará al 100%.

Los cuerpos salientes abierto cerrados con vidrio (incluso vidrio sin carpintería tipo Lumon), computarán al 100% a efectos de edificabilidad.

Los cuerpos salientes abiertos que recaen a viario público computan a efectos de edificabilidad solamente en el caso de que estén cubiertos.

Se consideran porches aquellos espacios cubiertos situados en el interior de la parcela, con independencia de sus dimensiones, altura del elemento de cubrición o la utilización de pilares como soporte estructural.

Las pérgolas no computarán siempre que su cubrición sea textil o vegetal. Si tienen cubrición no permeable (policarbonato...) computan, sean fijas o retráctiles.

Los sótanos de locales destinados íntegramente a almacén no computarán a efecto de edificabilidad, incluso cuando su superficie supere la de planta baja.

[...]

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.

2.-Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

a).-En cubiertas inclinadas, la línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 2,75 metros sobre la altura reguladora máxima, debiendo coincidir el arranque de los faldones inclinados con el plano superior del último forjado de la edificación, o en su ausencia, con el que establezca la altura libre de la última planta.

La condición del arranque de los faldones inclinados debe cumplirse incluso en aquellos casos donde se proyectan áticos vivideros.

Sólo en el caso de que la edificación no se encuentre en una zona con condiciones de adecuación ambiental que afecten a la cubierta inclinada (como en determinadas zonas de CTP, o cuando así se determine en el planeamiento de desarrollo), con el fin de facilitar la implantación de áticos vivideros, podrán disponerse cubiertas inclinadas cuyo arranque coincida con la cara superior del último forjado y cuya cumbrera esté como máximo a 9,75 m, medido conforme a las condiciones particulares de zona.

b).-En cubiertas planas podrá sobresalir sobre la altura reguladora máxima, un casetón de acceso, cuya altura libre no podrá ser superior a 2,75 metros, ni su ocupación superior a la que ocupe la escalera, incluyendo zancas, mesetas y descansillos, en la planta de acceso a la cubierta. Dicho casetón deberá estar dispuesto de manera tal

que no sea visible desde la vía pública, y su cubierta podrá ser inclinada con el mismo ángulo que el resto de la cubierta del edificio. En el supuesto que ello no sea posible, por las características de la edificación o del entorno, habrá de ser previsto en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.

c).-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.

Los petos de separación entre azoteas medianeras deberán ser opacos. Entendiendo que lo que pretende el PGOU es evitar las vistas entre predios colindantes, se admite colocar vidrio traslúcido que permite el paso de luz pero no la visión entre fincas medianeras.

d).-Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

e).-Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 13.2.25. de estas Normas.

f).-Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativos.

g).-Las piscinas en cubierta, con los límites de altura contenidos en el presente artículo, y en todo caso con aquella que impida su visión desde la vía pública.

Las piscinas en cubierta pueden disponerse adosadas a medianeras siempre y cuando la lámina de agua quede por debajo de 1,20m de la cota de coronación de los muros de separación medianeros, cuya altura será 1,80m conforme al artículo 13.2.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU. El brocal se realizará de manera que imposibilite o dificulte las vistas sobre el predio colindante.

Se permitirá una plataforma de acceso a las piscina con una altura no mayor que la lámina de agua, siempre que esté retranqueada de las fachadas y las medianeras al menos 2 metros.

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

[...]

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:

2.1. 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.

2.2. 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.

2.3. 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.

Se entiende como "cota natural del terreno", la establecida en la última planimetría oficial. En el caso de parcelas incluidas en planes de desarrollo (Planes Praciales, Planes Especiales, Estudios de Detalles, etc) dicha cota será la definida en documento correspondiente.

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 13.2.22. Cuerpos salientes

[...]

4. Cómputo de superficies:

a) 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.

b) 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.

c) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos, **que recaigan a viario público**, no computará a efectos de ocupación máxima de parcela, computando no obstante a efectos de separaciones a los límites de parcela.

[...]

Artículo 13.2.24. 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.

Las piscinas en cubierta se pueden adosar a medianeras siempre y cuando la lámina de agua quede por debajo de 1,20m de la cota de coronación de los muros de separación medianeros, cuya altura será 1,80m conforme al artículo 13.2.10 de las Normas Urbanísticas

del PGOU. El brocal se realizará de manera que imposibilite o dificulte las vistas sobre el predio colindante.

Se permitirá una plataforma de acceso a las piscina con una altura no mayor que la lámina de agua, siempre que esté retranqueada de las fachadas y las medianeras al menos 2 metros.

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 13.2.27. Normas específicas de la edificación Residencial.

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

Se entiende que lo especificado en este artículo será de aplicación en la zona del Conjunto Histórico en todo lo que no se oponga a lo dispuesto en el PEPCH, ya que el art. 95 del citado PEPCH, que regula los usos, se remite a las condiciones establecidas en el planeamiento general vigente. Por ejemplo, las superficies mínimas de las estancias en el uso de vivienda fijadas en el PGOU serán de aplicación en las viviendas pertenecientes al Conjunto Histórico.

En los ámbitos con planeamiento de desarrollo vigente cuyas Normas Generales de Edificación sean, por trasposición o remisión expresa, las del Plan General, se admite la aplicación del régimen urbanístico regulado en el presente artículo, de forma directa si con ello no se altera la densidad global fijada por el Plan General para el sector o zona, o, en caso contrario, por medio del procedimiento de modificación que corresponda.

1. Superficies

[...]

b) Condiciones mínimas de habitabilidad

[...]

b.2. VIVIENDAS EN ESPACIO ÚNICO

Se recomienda, para una mejor comprensión de la justificación del cumplimiento del artículo, se identifiquen mediante tramas, en el caso de Vivienda de Espacio Único o en aquellas donde el estar comedor y cocina se dispongan en el mismo espacio, las distintas funciones que integran la vivienda: Función Estar-Comedor, Función Cocina y Función Dormitorio, como si se tratara de una vivienda compartimentada. Cada una de estas funciones deben cumplir las superficies mínimas establecidas en dicho artículo, debiéndose poder inscribir en esta superficie mínima un círculo del diámetro correspondiente en todo el ámbito de la Función, exceptuando elementos estructurales puntuales que no impidan el uso racional de dichos espacios.

3. Condiciones de distribución de las dependencias.

3.1. VIVIENDAS COMPARTIMENTADAS

a).-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.

Se podrá disponer el lavabo en el vestíbulo del baño, y para el cómputo de la superficie mínima del baño, en este caso, se podrá sumar la superficie del vestíbulo.

b).-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.

c).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.

[...]

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. Un mismo patio podrá considerarse de ventilación o de luces en función de su altura respecto a la estancia que ventile y/o ilumine (ver apartado 6.5b) de la innovación del art. 13.2.27 aprobada definitivamente el 9-10-12, que permite implantar diferentes usos en distintas plantas que recaen al mismo patio)

[...]

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 metros. Ésto no quiere decir que el lado mínimo del patio tiene que ser de 3m., sino que delante de cada hueco de ventilación debe poder inscribirse un círculo de diámetro igual a un cuarto de su altura, con un mínimo de 3 metros. No obstante, ningún punto del edificio puede estar a menos de 2 metros de cualquier elemento constructivo, es decir el lado mínimo de dicho patio no deberá ser inferior a 2m. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes.

[...]

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:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la planta donde se encuentre la estancia hasta la más elevada que lo rodee. Los casetones de acceso a cubierta no se consideran plantas.

(Esta nueva redacción del artículo, fruto de la innovación del art. 13.2.27 aprobada definitivamente el 9-10-12, permite implantar diferentes usos en distintas plantas que recaen al mismo patio)

c) 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.

Esa garantía se consigue con huecos de ventilación abiertos de manera permanente.

d) Lo indicado en el apartado anterior no se podrá realizar si a el patio de luces recaen viviendas interiores.

CAPITULO QUINTO. ORDENANZA DE LA ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA

[...]

Artículo 13.5.2. Condiciones de ordenación en MC

[...]

5. Ocupación máxima de parcela.

1º. Con carácter general la ocupación máxima será: para MC-1, MC-2 y MC-3.

- En Planta Baja: 100%
- En plantas Altas: 70%

Se exceptúan*:

a) Los solares de esquina, solares con poco fondo o solares con fachada a dos o más calles, cuyas viviendas o usos compatibles asimilables (hospedaje, asistencia sanitaria, bienestar social,...), puedan recibir luces del espacio público, en todas sus piezas que así lo requieran (estancias, comedores, dormitorios y cocinas), podrán tener una ocupación del 100% en todas sus plantas. En este caso, si el solar se destina a otro uso compatible, podrá también optar por una ocupación del 100% en todas sus plantas.

b) Los solares de superficie menor de 175 m² donde se necesite disponer un patio de luces podrán ocuparse en más del 70% en todas sus plantas, debiendo atenerse el patio a las condiciones generales de lado mínimo y superficie mínima.

*Para aplicar los criterios de excepcionalidad, a la regla general de ocupación máxima, se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de vivienda compartimentada, admitiéndose la Cocina incorporada al Estar-Comedor (no susceptible de división posterior), siempre que este espacio cumpla las condiciones que le son de aplicación para las Vivienda en Espacio Único (Art. 13.2.27 innovado). Si posteriormente, por motivos funcionales, el redactor del proyecto quiere eliminar los tabiques podrá hacerlo.

CAPITULO SEXTO.

ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA

[...]

Artículo 13.6.2. Condiciones de la Ordenación

[...]

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 40% de su superficie, en todas las plantas del edificio.

El espacio libre de la parcela no ocupado por la edificación no podrá estar cerrado, ni tener limitado su uso y disfrute. Los propietarios de este suelo deberán mantenerlo en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Subsidiariamente el Excmo. Ayuntamiento podrá formular y ejecutar Proyectos para la ordenación de dichos espacios, en cuyo caso podrá asumir el mantenimiento de los citados espacios de modo convenido con los propietarios.

Se permite el uso de aparcamiento en los espacios libres para uso de los residentes de los edificios.

[...]

CAPITULO SÉPTIMO.

ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR AISLADA

[...]

Artículo 13.7.3. Condiciones de edificación

[...]

5. Ordenanzas de vallas.

a).-Solar sin edificar:

Se estará a lo dispuesto en la normativa general de aplicación para solares sin edificar.

b).-Parcelas edificadas.

1.-Vallas alineadas a vial:

Se realizará hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. Se representará el proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de edificación.

Se considera cerramiento ligero y trasparente aquel que presenta, en toda la longitud del plano frontal, un porcentaje de relación hueco-macizo de al menos el 50% . Si hay elementos vegetales, dichos elementos pueden ser macizos, no obstante, la altura deberá cumplir la establecida para las vallas.

Esta valla coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En caso de que la planta baja de la edificación se destine parcial o totalmente a usos compatibles, la valla podrá desaparecer permitiendo la observación de escaparates y el libre acceso a los locales.

2.-Vallas medianeras:

Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m.

CAPITULO OCTAVO.

ORDENANZA DE LA ZONA DE COLONIA TRADICIONAL POPULAR

[...]

Artículo 13.8.3. Condiciones de la edificación (CTP-1)

1. Altura edificable

Se establece una altura máxima en plantas de PB+1, con un máximo de 7 metros.

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 una altura libre de 2,00 m contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

Se autorizan ampliaciones con dos plantas de altura en zonas no ocupadas por la edificación original.

Las piscinas en cubierta se pueden adosar a medianera siempre y cuando la lámina de agua quede por debajo de 1,20m respecto a la cota de coronación de los muros de separación medianeros, cuya altura será de 1,80m conforme al art. 13.2.10. de las Normas Urbanísticas del PGOU

2. Vuelo de cuerpos salientes

Se permiten los balcones con un vuelo máximo de 0,40 m.

Artículo 13.8.4. Condiciones de adecuación ambiental (CTP-1)

Las edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, y en su caso a las condiciones del medio (urbano o semirural), así como la utilización de los mismos materiales o, en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta Ordenanza, pudiendo proponerse en estos casos la alineación de la edificación y profundidad máxima edificable más adecuados a la morfología edilicia de la zona en que se integre (en coordinación con el artículo 13.8.2. de la presente Normativa).

Colonia Tradicional Popular con referencia a la implantación original.
(Cañero, Fray Albino y Campo de la Verdad)

(Criterios de aplicación de la adecuación ambiental adoptados por el Servicio de Licencias en mayo de 2004)

- a) Orden de huecos de proporción vertical con correspondencia entre plantas. No obstante se permite la agrupación de huecos (p.ej. con recercados)
- b) Se autorizan recercados de escaso relieve y trazado regular siguiendo los huecos proyectados.
- c) Color blanco para el fondo de fachada.
- d) Cerrajería de proporción vertical a base de elementos lineales. Carpintería en acabado oscuro no reflectante.
- e) Acabados mate en fachada a excepción de alfeizar
- f) Tonos tradicionales no intensos (albero, gris, tierra...) ni reflectantes en elementos de composición

- g) Primera crujía (al menos los 3 primeros metros si la crujía es mayor) a vial rematada con faldón de teja curva cerámica, no siendo autorizables los conformados de chapa, y debiendo tener pendiente adecuada. No se autorizarán apertura de huecos en los faldones de cubierta.
- h) Zócalo de altura inferior a la del alfeizar de planta baja.
- i) Autorización de materiales y recursos formales que guarden estrecha correlación con los utilizados en la arquitectura tradicional de la barriada.

Colonia Tradicional Popular con referencia a la implantación original

(Olivos, Villarrubia, Veredón, Cañada Real, Alcolea, Cerro Muriano, Carretera de Trassierra, Electromecánicas, Zumbacón, San Rafael de la Albaida, otros):

(Criterios de aplicación de la adecuación ambiental adoptados por el Servicio de Licencias en mayo de 2004)

- a) Orden de huecos de proporción vertical con cierta correspondencia general. No obstante, se permite la agrupación de huecos.
- b) Acabados mate en fachada a excepción del alfeizar
- c) Colores blanco o no intensos para el fondo de fachada
- d) No autorización de acabados y recursos formales que resulten agresivos para el medio urbano

En todos los casos resulta procedente la justificación expresa de las soluciones compositivas adoptadas con el reflejo de los materiales y tonos a emplear en la planimetría de alzado así como reportaje fotográfico del tramo de calle y entorno inmediato.

En el caso de que la edificación deba disponer de patio o jardín delantero, no será posible utilizar este espacio como aparcamiento. El cerramiento de este espacio se realizará hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. Se representará el proyecto de valla conjuntamente con el proyecto de edificación.

Se considera cerramiento ligero y transparente aquel que presenta, en toda la longitud del plano frontal, un porcentaje de relación hueco-macizo de al menos el 50% . Si hay elementos vegetales, dichos elementos pueden ser macizos.

CAPITULO NOVENO.

ORDENANZA DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

[...]

Artículo 13.9.3. Condiciones de la edificación

1.-Ordenanza de valla.

a).-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 cm.

Se considera cerramiento ligero y transparente aquel que presenta, en toda la longitud del plano frontal, un porcentaje de relación hueco-macizo de al menos el 50% . Si hay elementos vegetales, dichos elementos pueden ser macizos, no obstante, la altura deberá cumplir la establecida para las vallas.

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 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 cm.

Con el fin de preservar los derechos de ambos colindantes, la limitación de los movimientos de tierras para cada una de las parcelas colindantes será de 0,75 metros en la franja de separación a linderos privados.

b).- 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).

c).-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

a).-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.

b).-La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la valla las siguientes distancias para cada subzona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de calle:

UAD-1	4 m
UAD-2	5 m

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.

Para la subzona UAD-3 la edificación vendrá dispuesta sobre la alineación de vial, salvo en aquellos casos en los que en el plano de Alineación y Rasantes del Plan General se establece un retranqueo de fachada obligatorio.

Deberá conformarse la alineación obligatoria incluso en el caso de disponerse acceso a sótano para aparcamiento. No se permite el uso de aparcamiento en la zona de retranqueo.

[...]

CAPITULO NOVENO.

ORDENANZA DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

[...]

Artículo 13.10.2. Condiciones de ordenación

[...]

3. Ocupación máxima de parcela

Los movimientos del terreno en el interior de parcela (no en la zona de separación a linderos) superiores al intervalo +1/-1 metros computarán a efectos de ocupación.

[...]

Artículo 13.10.3. Condiciones de la edificación

[...]

5. Ordenanza de valla.

a).-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 cm.

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 metros.

Con el fin de preservar los derechos de ambos colindantes, la limitación de los movimientos de tierras para cada una de las parcelas colindantes estarán comprendidos en el intervalo +0,75/-0.75 metros en la franja de separación a linderos privados.

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 cm.

Se considera cerramiento ligero y trasparente aquel que presenta, en toda la longitud del plano frontal, un porcentaje de relación hueco-macizo de al menos el 50% . Si hay elementos vegetales, dichos elementos pueden ser macizos, no obstante, la altura deberá cumplir la establecida para las vallas.

b).-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).

c).-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.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO PEPCH'01

TITULO SEGUNDO. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES

[...]

Artículo 18. Patio principal

1. Es el que estructura la ocupación de parcela y constituye la base tipológica fundamental del tejido residencial del Conjunto Histórico, salvo en la zona renovada.

Las ordenanzas de zona definen las condiciones de este patio. Las parcelas cuyas características hagan imposible el cumplimiento de la condición de lado mínimo, podrán liberarse de esta condición, cumpliendo en cualquier caso la superficie mínima establecida en la ordenanza de zona. Si por condiciones de tamaño y morfología de la parcela así como por la tipología a implantar fuera imposible cumplir con las condiciones de superficie en un solo patio principal, puede descomponerse dicha superficie en varios patios que cumplieran cada uno con la condición de lado mínimo, quedando todos ellos ligados al resto de condiciones de este artículo.

2. El patio principal debe tener galería al menos en planta baja y en otra de las plantas, y como mínimo en toda la longitud de uno de sus lados, dedicada a espacio de circulación y acceso a las viviendas, quedando mancomunada en las viviendas plurifamiliares.

El ancho mínimo de la galería no será inferior a 1,50m.

En planta baja debe quedar abierta o acristalada al patio; en plantas altas su cerramiento tendrá al menos una longitud de huecos del 75% de la longitud total. Cuando no esté cerrada puede resolver la iluminación y ventilación de las estancias que a ella recaigan.

La conexión y continuidad espacial quedarán garantizadas entre zaguán, galería, escalera y azotea en caso de existir.

3. El tratamiento del patio principal permitirá el intercambio de temperatura y humedad entre el suelo y el aire, adoptando soluciones tradicionales (terreno mejorado, enchinado, empedrado...). Quedan prohibidas las soleras de hormigón cuyas características impidan este intercambio.

4. El patio principal podrá cubrirse con montera de cristal siempre que el uso no sea de vivienda plurifamiliar, **también se permite montera en el caso en el caso de apartamentos turísticos**. En cualquier caso ha de garantizarse una ventilación mayor a un cuarto de la superficie del patio.

4. A los efectos de aplicación de la normativa ambiental, el patio principal se considera como una estancia más de la vivienda.

[...]

Artículo 23. Construcciones por encima del último forjado

Por encima del plano superior del último forjado solo se permiten:

a).- El tejado del edificio, cuya pendiente debe estar comprendida entre 25° y 35°, y cuya cumbrera no puede sobrepasar la altura de 3m sobre la altura reguladora máxima.

El arranque de la cubierta desde los planos de fachada exterior y de patio principal debe ser horizontal, salvo en edificios en esquina, en los que esta condición puede quedar liberada en uno de los viales. El arranque se producirá en el plano superior del último forjado.

b).- El casetón de acceso a la azotea, cuya superficie no debe superar la estrictamente necesaria para su función ni estar destinado a espacios habitables y su altura no puede exceder la altura de 3 m sobre la altura reguladora máxima, quedando integrado en la composición de cubierta y siempre por debajo de un plano virtual de inclinación 35° que pase por la línea de arranque de la cubierta en fachada. **Se entiende por fachada la recayente a vial y a patio principal, en todo su desarrollo.**

Solamente se permitirá un único castillete de acceso a las azoteas.

c).- Los petos de azotea en las fachadas exteriores e interiores, cuya altura no debe superar 1,20m sobre el plano superior del último forjado, y los de separación entre parcelas, que deben resolverse opacos y tener una altura máxima de 1,80m.

d).- Los elementos técnicos de las instalaciones de climatización, ventilación, telecomunicaciones, ascensores, **chimeneas de ventilación**, que deben quedar previstos en el proyecto de edificación con dimensiones ajustadas a las exigencias funcionales e integradas en el diseño general de cubiertas. En cualquier caso deben de quedar por debajo de un plano virtual de inclinación 35° que pase por la línea de arranque de cubierta, **respecto a la fachada a vial y a la fachada a patio principal.**

Con el fin de mejorar la integración y la absorción de ruidos, se aconseja instalar las instalaciones y maquinarias bajo cubierta.

En ningún caso serán autorizables grandes elementos de telecomunicaciones, instalaciones o publicidad que por sus dimensiones afecten negativamente al paisaje urbano.

Tampoco son autorizables piscinas.

Por acuerdo del Consejo Rector de fecha 31-07-2007, se prohíbe la colocación de placas solares en todo el ámbito del PEPCHC, excepto en aquellos solares afectados por la ordenanza de aplicación de "Zona Renovada". Es este caso deberá cumplir los requisitos contenidos en dicho acuerdo, el cual está colgado en la página web de la GMU.

No obstante, para el resto de ordenanzas del Conjunto Histórico, se deberá optar por otros tipos de energías renovables (geotermia, aerotermia, etc.)

CAPITULO IV. ORDENANZA DE PROTECCIÓN TIPOLOGICA

[...]

Artículo 46. Ocupación

- Se establece una ocupación máxima del 70% de la superficie de parcela salvo para edificación residencial unifamiliar, en que se fija un 80%.

En el caso de coexistencia de usos diferentes (p.ej. unifamiliar y comercial) la ocupación máxima será del 70%, a no ser que se demuestre la relación funcional entre dichos usos (p.ej. negocio propio) y que no se podrá realizar división horizontal.

La superficie de las galerías perimetrales cubiertas de los patios principales computa, a efectos de ocupación, solo el 25% cuando su anchura es inferior a 2,00m y se desarrolla en dos plantas.

2. Se exceptúan de la regla de ocupación máxima, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, las edificaciones siguientes.

- a).-Edificios de equipamiento en las condiciones del art. 36.
- b).-Parcelas de fondo inferior a 7m, que resuelvan la iluminación de todas sus estancias desde el espacio público o patio de luces conforme a normativa. En parcelas recayentes a viales opuestos el fondo interior se amplía a 14m.

[...]

Artículo 52. Condiciones de imagen urbana

1.La fachada exterior de las edificaciones objeto de la ordenanza de protección tipológica y la interior a patios principales, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- a).-Composición de conjunto con huecos de proporción vertical. Salvo en última planta, la altura mínima de los dinteles será de 2,40m. sobre la cota de la planta.
- b).-Predominio del macizo sobre el hueco. La suma de longitudes de huecos no superará el 50% de la longitud total de fachada en planta baja, ni el 40% en plantas altas.
- c).-Disposición de carpinterías en cerramiento de fachada, prohibiéndose terrazas no voladas y embocaduras abiertas de garaje. Las hojas de las puertas de éstos serán de giro vertical y apertura hacia el interior, salvo exigencias impuestas por normativas sectoriales.

2.Los materiales de acabado en fachada exterior y en la interior a patios principales serán acordes con las tradicionales en el Conjunto Histórico, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- a).-Los paramentos de fachada serán enfoscados y pintados en blanco, con aspecto y textura acorde al del sector. Pueden utilizarse, con la tradicional austeridad con que aparecen el Conjunto Histórico, materiales pétreos u otros de tratamiento y textura

análogos en zócalos, cornisas, recercados y elementos especiales de la composición, recomendándose el umbral del zaguán en piedra de mina negra.

b).-La carpintería de la puerta principal y de cochera o garaje ha de ser de madera barnizada o pintada. El resto de carpintería será de madera o metálica, barnizada o pintada, quedando prohibidos los elementos sin tratamiento. Las rejas serán de hierro con tratamiento similar al tradicional, enrasadas con el plano de fachada en planta baja, pudiendo volar en las altas. Se recomienda la utilización de cancelas entre zaguán y galería o patio.

Al igual que se autorizan monteras de vidrio para cubrir los patios principales y galerías acristaladas en dichos patios principales, se permite el uso de barandillas de vidrio en galerías y balcones como sistema de protección de fachadas interiores.

c).- La resolución de tejados y azoteas se ajustará a modelos tradicionales, utilizando materiales cerámicos y prohibiéndose otros acabados (láminas asfálticas autoprotegidas, cubiertas de fibrocemento, remates prefabricados de chimeneas de ventilación...).

TITULO CUARTO. NORMAS DE USOS

CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 94. Alcance

Las presentes Normas de Usos tienen por objeto establecer el régimen de usos en el ámbito del Conjunto Histórico conforme a la asignación que para cada parcela se establece en el plano de calificación y gestión (AUG).

Artículo 95. Relación de usos

Se define para el ámbito del Conjunto Histórico los usos que se relacionan en el presente artículo, y que se ajustarán a las condiciones establecidas en el planeamiento general vigente.

Será de aplicación las NNUU del PGOU en todo aquello que no contradiga al PEPCHC.

1.-Vivienda

Es el uso de las estancias y dependencias de un edificio destinado a residencia familiar.

Debe de contar al menos con estar-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño. Sus medidas deben de cumplir los mínimos exigidos por el planeamiento general vigente y la legislación sectorial. En todos los casos, al menos un cuarto de baño debe de contar con lavabo, inodoro y bañera o ducha.

Son autorizables las distribuciones que integren la cocina en el estar-comedor siempre que se aseguren la suma de superficies y las demás condiciones de iluminación y ventilación.

Son autorizables los estudios-vivienda unipersonales que integren el dormitorio en el estar-comedor, cumpliendo las condiciones de superficie, iluminación y ventilación.

Vivienda unifamiliar es aquella que es única en una parcela. Vivienda plurifamiliar es aquella que contenga dos o más viviendas en una parcela.

Será de aplicación las condiciones de vivienda compartimentada y vivienda en espacio único definidas en la innovación del art. 13.2.27 del PGOU