



### SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 5)

#### 5. Anuncios

##### 5.2. Otros anuncios

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Anuncio de 30 de enero de 2008, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas de la subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Obejuna (Expte. P-10/05), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2007. (Continuación.)

226

Número formado por cinco fascículos

**Viernes, 14 de marzo de 2008**

**Año XXX**

**Número 52 (3 de 5)**

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA  
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA  
Secretaría General Técnica.  
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.  
41014 SEVILLA  
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00\*  
Fax: 95 503 48 05  
Depósito Legal: SE 410 - 1979  
ISSN: 0212 - 5803  
Formato: UNE A4

máxima se constituye en uno de los parámetros básicos a regular de cara a la consecución de un ambiente urbano coherente, dada la configuración topográfica del asentamiento.

Los supuestos contemplados son:

#### 1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a. La cota de referencia para el establecimiento de la altura máxima se tomará en el punto de la fachada con menor cota de rasante.

b. La altura máxima se obtendrá teniendo en cuenta que el suelo de la planta baja podrá estar situado dentro del área de movimiento delimitado por las trazas con el plano de fachada de dos planos paralelos a la pendiente de la calle. El primero de ellos habrá de elevarse un metro por encima del punto de la fachada con menor cota de rasante y el segundo de ellos habrá de deprimirse un metro respecto al punto de fachada con menor cota de rasante.

c. La diferencia de cota entre cualquiera de los puntos del forjado de planta baja alineada a vial será menor o igual a 2 metros.

d. No obstante, y siempre que a juicio del Excmo. Ayuntamiento la solución sea respetuosa con el entorno donde se implanta, la edificación podrá escalonarse, debiendo para ello dar cumplimiento a lo expuesto en el siguiente apartado.

e. En el caso de que la edificación se escalonara lo hará en tramos de fachada de longitud mínima 5 m.

#### 1.2. Edificios con Frente a dos o más Vías Públicas formando esquina y/o chaflán

a. Si la altura reguladora máxima es la misma en cada frente a vial se aplicarán las disposiciones del apartado 1, pero resolviendo el conjunto de fachadas a

todos los viales desarrollados longitudinalmente como si fueran una sola.

Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima 5 m en cada frente a vial.

b. Si las alturas reguladoras fuesen diferentes, por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior a 12 m ni inferior a 5 m. El parámetro originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

c. Serán de aplicación los criterios de delimitación del área de movimiento del forjado de planta baja expuestos en el apartado I

#### 1.3. Edificios con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen chaflán

a. En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos frentes, serán de aplicación las determinaciones sobre el sólido capaz establecidas en el artículo 6.28 de las presentes Normas Urbanísticas, para las parcelas pasantes.

b. En el caso que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela, se considerarán dos parcelas teóricas, una ascendente, y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas les serán de aplicación las correspondientes determinaciones reguladas en el artículo 6.28 para las parcelas ascendentes y descendentes.

#### 2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba alinearse a vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

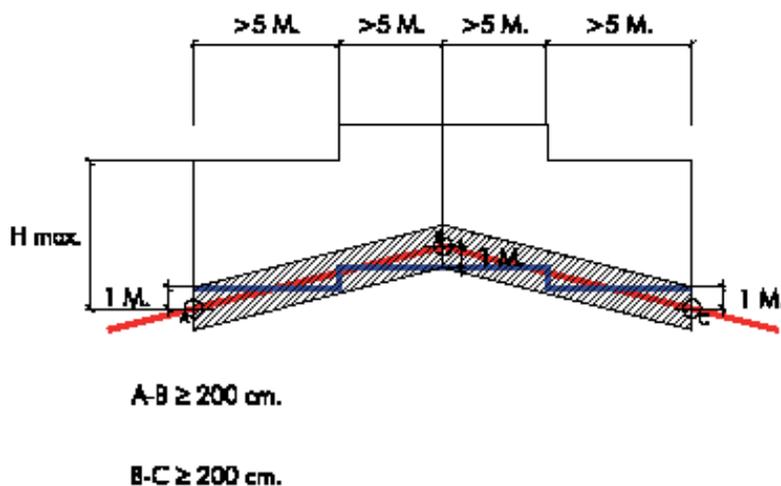
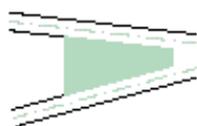
1. La cota de referencia es la de la planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior de 100 cm con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para 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 bajas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir

de la cota de la planta que tenga consideración de planta baja.

3. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponde a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultara de edificar con un terreno horizontal.

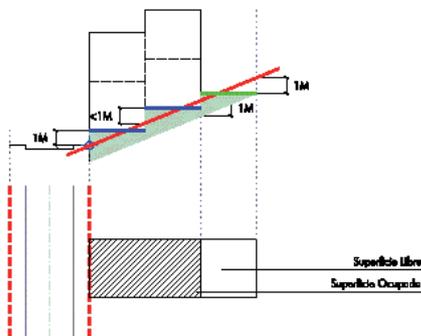
**2. Edificios con frente a dos o mas vías formando esquina o chaflán**



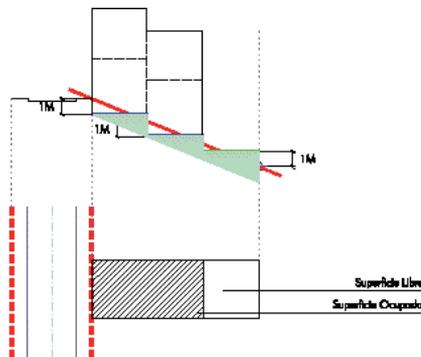
Esquema del establecimiento de la altura reguladora máxima en edificaciones que formen esquina o chaflán

1. EDIFICIOS ALINEADOS A VIAL. PLANTA BAJA

1. Parcela Ascendente



1. Parcela Descendente



Esquema de la consideración de planta baja en función del tipo de parcela

Artículo 6.34. Plantas

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. Las presentes Normas consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a Sótano.

Es la planta que tiene el forjado de suelo por debajo de la planta baja.

b. Planta Baja.

- En la edificación que daba alinearse a vial tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los 100 cm por debajo de la rasante y los 100 cm por encima de ella, sin perjuicio de lo que se establezcan en las condiciones particulares de las áreas de ordenanza. En las edificaciones exentas la planta baja será la que tenga el suelo entre los 100 cm por encima o por debajo de la rasante del terreno.

- En el interior de la parcela tendrán consideración de planta baja el o los planos que en ningún punto considerado se encuentre deprimido 100 cm. por debajo de la pendiente natural del terreno o elevado 100 cm por encima de la misma

c. Entreplanta.

Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

d. Planta Piso.

Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e. Ático.

Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

f. Bajo Cubierta.

Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 6.35. Altura libre y cota de planta piso

1. Altura libre es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior

del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

2. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

#### Artículo 6.36. Sótanos

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a 225 cm.

2. El número total de sótanos no podrá exceder de uno.

#### Artículo 6.37. Entreplantas

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del 40% de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a 250 cm. Esta distancia tendrá el valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

#### Artículo 6.38. Planta baja

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia (punto de menos rasante de fachada) un máximo de 420 cm y contará con una altura libre mínima de 280 cm. En aplicación de estos valores y en consonancia con lo dispuesto en el artículo 6.35 la cara inferior del forjado de techo de la planta baja distará del punto de fachada de mayor rasante un mínimo de 250 cm.

Las citadas distancias lo son sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación.

#### Artículo 6.39. Planta Piso

La altura libre mínima de las plantas piso vendrán determinadas por las Normas de Usos y las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo la establecida en la Normativa de Viviendas de Protección Oficial.. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

#### Artículo 6.40. Áticos y plantas bajo cubierta

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

2. Las plantas bajo cubiertas, igualmente sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y sí serán habitables cuando presenten una altura libre igual o superior de doscientos veinte (220) centímetros. En este caso la superficie correspondiente computará a efectos de edificabilidad.

#### Artículo 6.41. Patios

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

- Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

- Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

b. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

d. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

#### Artículo 6.42. Anchura de patios

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

#### Artículo 6.43. Medición de la altura de los patios

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando

como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

#### Artículo 6.44. Dimensión de los patios de parcela

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona de las Normas Subsidiarias las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:

a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (H:3), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el artículo 4.32.

b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el

resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo correspondiente al régimen de mancomunidad de patios.

#### Artículo 6.45. Dimensión de los patios abiertos

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (H:3) como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

#### Artículo 6.46. Dimensión de los patios ingleses

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

#### Artículo 6.47. Cota de pavimentación

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

#### Artículo 6.48. Acceso a patio

1. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, en aplicación de dichas condiciones particulares.

#### Artículo 6.49. Construcciones en los patios

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el presente Plan podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

#### Artículo 6.50. Cubrición de patios

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 6.51. Régimen de mancomunidad de patios

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Uso del Local	Dimensión Mínima	
	En Relación con la Altura	Absoluta (m)
Patios vivideros	2/3 H	5,00
Patios de luces:		
• si iluminan a piezas habitables excepto a cocina	H/3	3,30
• si sólo ilumina la cocina	H/4	3,00
Patios de ventilación	H/5	2,00

**CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS**

Artículo 6.52. Morfología

1. Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad. Siendo por ello estas características morfológicas las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.

2. La clasificación morfológica a efectos de estas Normas Subsidiarias, se ha basado en el ámbito de la manzana, ya que esta se concibe como unidad básica de la organización espacial de la ciudad; en esta manzana, atendiendo a su estructura morfológica, podrán

convivir diversas tipologías edificatorias si las Normas Particulares de de las presentes Normas así lo permiten.

Artículo 6.53. Manzana compacta

Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada en el que la edificación se dispone alineada a fachada, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento.

Artículo 6.54. Manzana cerrada

Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado,

acotado por todos sus lados, y de dimensiones mínimas igual a la altura de la edificación.

Se permitirán patios de luces interiores, nunca a fachada, siempre que en ellos se pueda inscribir un círculo de diámetro equivalente a 1/3 de la altura de la edificación, y de lado menor siempre superior a los 3 metros.

El patio interior de manzana no podrá utilizarse como aparcamiento en más de un 30% de su superficie, ni podrá cubrirse.

#### Artículo 6.55. Manzana con edificación aislada

Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación separada de los límites de la parcela, y sin definir ningún espacio libre interior de manzana. El espacio libre que rodee exteriormente a la edificación se destinará principalmente a jardines, no pudiendo ser destinado a aparcamiento en una superficie superior al 40%.

La distancia entre los diferentes cuerpos de edificación o bloques que se dispongan no podrá ser inferior a la altura máxima de dichas edificaciones, debiendo retranquearse de los límites medianeros de la parcela en que se ubique una distancia igual a la mitad de la altura total de la edificación.

Los patios interiores de luces solo se permitirán en soluciones justificadas y como ventilación e iluminación de dependencias auxiliares, y en todo caso no tendrán una dimensión menor de 1/4 de la altura de la edificación en cada uno de sus lados, y estos no podrán ser nunca menores de 3 metros.

### **CAPÍTULO V. CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS**

#### Artículo 6.56. Tipologías

Son las que definen la edificación concreta y sus modos de organización y uso en cada parcela y se dividen en las siguientes:

1. Residencial Unifamiliar (UF).
  - Aislada (A).
  - Pareada (P).
  - En Hilera (M).
2. Plurifamiliar (PF).
  - Bloque Horizontal (BH)
  - Bloque Vertical (BV).
3. Actividades Económicas (AE).
  - Edificación Abierta (A).
  - Edificación Cerrada (C).
4. Equipamiento (EQ).

#### Artículo 6.57. Residencial unifamiliar

Se entiende como tal a la edificación, localizada en parcela individual que cumpla con las condiciones de parcela mínima y frente mínimo establecidos para cada zona, admitiéndose en cualquier caso una sola vivienda por parcela.

Los espacios libres que se generen estarán dedicados a jardín privado, pudiendo adjudicarse a cada vivienda.

1. Residencial Unifamiliar Aislada (UF/A): Se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a 4 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a retranqueos mínimos.

2. Residencial Unifamiliar Pareada (UF/P): Se entiende como tal a la tipología

edificatoria en una o dos plantas tal que uno de sus lados es medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación deben separarse de los linderos de la parcela una distancia no inferior a los 3 metros, salvo que se establezca alguna particularidad en las Normas Particulares. La composición será uniforme, al menos dos a dos, y no se admitirán reducciones de la parcela mínima.

3. Residencial Unifamiliar en Hilera (UF/H): Es aquella tipología edificatoria en una o varias plantas de altura en la que dos de sus lados son compartidos por otras edificaciones de las mismas características, excepto, cuando la edificación llega al límite del solar en sus lados medianeros. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

#### Artículo 6.58. Residencial Plurifamiliar

Es la edificación o edificaciones destinada a albergar más de un grupo familias, con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno, ya sea en horizontal o en vertical la disposición de la edificación.

- Plurifamiliar en Bloque Horizontal es aquella tipología con parcela común proindivisa que adosa las viviendas por sus linderos laterales, admitiéndose así mismo las agrupaciones con fondo común y patios centrales cada dos viviendas como máximo, de dimensiones mínimas 3x3 m. En cualquier caso, las viviendas quedarán libres por su frente, retranqueándose o no, según se indique en las Normas Particulares. Para el otorgamiento de la licencia de primera utilización será preciso presentar escritura de división horizontal.

Para esta última tipología, el número de viviendas máximo por solar vendrá fijado en las Normas Particulares de cada zona.

- Plurifamiliar en Bloque vertical es la tipología edificatoria que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de viviendas en plantas sucesivas.

La vivienda bifamiliar se considera incluida en la tipología de bloque vertical, pudiendo tener sus condiciones específicas en las normas particulares recogidas en las fichas

#### Artículo 6.59. Actividades Económicas (AE)

Se define como edificación para Actividades Económicas aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas están destinadas a albergar fundamentalmente actividades no residenciales, autorizándose en algunos casos el uso de viviendas, según se establece en las Normas Particulares.

En las zonas con uso global distinto al de actividades económicas donde por compatibilidad de uso puedan proponerse nuevas edificaciones industriales, estas se ajustarán a las características tipológicas de la zona en cuestión; así mismo, las Normas Particulares de cada Zona de Ordenanza de Actividades Económicas en concreto regularán las características edificatorias y posición respecto a las alineaciones de las construcciones.

1. Edificación Abierta (A): Aquella que obligatoriamente ha de separarse de todos los linderos de la parcela, destinándose al espacio libre privado que bordea la edificación a jardín privado, aparcamiento o patio de maniobra, de acuerdo con lo que se especifique para cada zona en cuestión con las Normas Particulares.

2. Edificación Cerrada (C): Aquella en que obligatoriamente ha de ajustarse la edificación a las alineaciones exteriores, configurando una fachada continua, sin perjuicio del establecido para Zona de Ordenanza en concreto.

#### Artículo 6.60. Equipamiento (EQ)

Los equipamientos se ajustarán a las condiciones edificatorias y tipologías admitidas para cada zona o subzona de Ordenanza, permitiéndose soluciones tipológicas distintas, justificadas en función de la situación, uso y características del equipamiento que se proponga.

### **CAPITULO VI. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS**

#### Artículo 6.61. Definición

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

#### Artículo 6.62. Aplicación

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

### **SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE CALIDAD**

#### Artículo 6.63. Calidad de las construcciones

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento

de los materiales y de su colocación en obra.

#### Artículo 6.64. Condiciones de aislamiento

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

### **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES**

#### Artículo 6.65. Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

#### Artículo 6.66. Local exterior

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que

cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

#### Artículo 6.67. Piezas habitables

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

#### Artículo 6.68. Piezas habitables en plantas sótano

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo los expresamente autorizados en las normas de uso (artículo 7.8.).

#### Artículo 6.69. Ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable

con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

#### Artículo 6.70. Oscurecimiento de las piezas habitables

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

### **CAPITULO VII. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS**

#### Artículo 6.71. Definición

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

#### Artículo 6.72. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

### **SECCIÓN 1ª. DOTACIÓN DE AGUA**

#### Artículo 6.73. Dotación de agua potable

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979. Cuando la

procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

#### Artículo 6.74. Dotación de agua caliente

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

#### Artículo 6.75. Energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

#### Artículo 6.76. Gas energético

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

#### Artículo 6.77. Combustibles líquidos

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

#### Artículo 6.78. Combustibles sólidos

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

#### Artículo 6.79. Energías alternativas

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

#### Artículo 6.80. Cuartos de calderas

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

### **SECCIÓN 2ª. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN**

#### Artículo 6.81. Telefonía

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

#### Artículo 6.82. Radio y Televisión

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

#### Artículo 6.83. Telecomunicaciones

1. Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la Ley 11/1998, de 24 de Abril, General de Telecomunicaciones

2. Las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública desde el portal hasta cada vivienda.

#### Artículo 6.84. Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

### SECCIÓN 3ª. SERVICIOS DE EVACUACIÓN

#### Artículo 6.85. Evacuación de aguas pluviales

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse, por debajo de la acera, hasta la cuneta.

#### Artículo 6.86. Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

#### Artículo 6.87. Evacuación de humos

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. En ningún caso se alterarán las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el

mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyección en planta superen el cinco por ciento (5%) de la del patio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

#### Artículo 6.88. Evacuación de residuos sólidos

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en

casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

#### **SECCIÓN 4ª. INSTALACIONES DE CONFORT**

##### Artículo 6.89. Instalación de clima artificial

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquellas otras que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, cuando:

- Se aisle perfectamente el hueco de instalación del aparato con el resto del cerramiento.
- Si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora medie una distancia mínima de tres (3) metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y de dos (2) metros a huecos de otros locales o viviendas. Si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora medie una distancia mínima de cinco (5) metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y tres (3) metros a huecos de otros locales o viviendas. No se podrán colocar en esta situación aparatos de potencia superior a las 10.000 frigorías/hora.
- Si se hace sobre el espacio público, no se hará a una altura menor de tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias.
- El nivel máximo admisible de ruido al exterior será de 50 dB (A).

#### Artículo 6.90. Aparatos elevadores

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.
2. Los ascensores se instalarán cuando, en función de las condiciones de forma y volumen de las edificaciones, se considere obligatorio. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.
3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.
5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.
7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.
8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no

eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

### **CAPITULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**

#### Artículo 6.91. Definición

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas por Ordenanzas Municipales.

#### Artículo 6.92. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

#### Artículo 6.93. Accesos a las edificaciones

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque

sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

#### Artículo 6.94. Visibilidad del exterior

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

#### Artículo 6.95. Señalización en los edificios

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

#### Artículo 6.96. Puerta de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas. En el caso de viviendas unifamiliares las dimensiones mínimas podrán reducirse a 1,00 m de anchura y 203 cm de altura.

#### Artículo 6.97. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.

b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una

persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

#### Artículo 6.98. Escaleras

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños de tiro estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. Se entenderá que cumplen estas condiciones las soluciones suficientemente avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras para uso del público sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. Se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre

que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de otros fines. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

#### Artículo 6.99. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los sesenta (60) centímetros.

#### Artículo 6.100. Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios será de aplicación el DECRETO 72/1992 de 5 de Mayo, referente a Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o cualquier otra Disposición que la supliere.

#### Artículo 6.101. Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establezca la Norma Básica de la Edificación vigente.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de

seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 6.102. Prevención de las caídas

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepecho y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

## CAPITULO IX. CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 6.103. Definición

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas por Ordenanzas Municipales.

Artículo 6.104. Aplicación

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 6.105. Compatibilidad de actividades

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por las Normas de Protección Ambiental y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.

d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.

e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 6.106. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones

peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 6.107. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

## CAPITULO X. CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 6.108. Definición

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 6.109. Aplicación

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

#### Artículo 6.110. Armonización de las construcciones en su entorno

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

#### Artículo 6.111. Protección de los ambientes urbanos

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo

o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores o espacio público y sus remates y satisfacer la normativa al respecto de la zona.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

#### Artículo 6.112. Fachadas

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

#### Artículo 6.113. Tratamiento de las plantas bajas

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

**Artículo 6.114. Materiales de fachada**

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

**Artículo 6.115. Modificación de fachadas**

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio, siempre que lo permitan las condiciones particulares de la zona de ordenanza donde se encuentre incluido el inmueble y cumpla con lo dispuesto en el artículo relativo a los cuerpos salientes. En casos justificados podrá la administración urbanística municipal hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas soluciones en los huecos.

**Artículo 6.116. Soportales**

En las zonas en las que el planeamiento de desarrollo expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- Y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

**Artículo 6.117. Plantas bajas porticadas**

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en los instrumentos de ordenación que desarrollen la actuación y no lesione los valores ambientales del lugar. En cualquier caso la actuación deberá afectar al frente completo de la alineación de una manzana, no permitiéndose soluciones parciales.

**Artículo 6.118. Fachadas Ciegas**

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

No obstante, en parcelas pasantes, se permiten los cerramientos opacos tipo tapia, por entender que responden adecuadamente a las soluciones tradicionalmente empleadas tanto en el núcleo principal como en el resto de las

Aldeas, localizadas en el Término Municipal.

Artículo 6.119. Instalaciones en la fachada

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

4. Queda expresamente prohibida la instalación de aparatos de acondicionamiento de aire o refrigeración en las fachadas de los edificios que cuenten con cualquier nivel de protección de los descritos estas Normas, salvo que incorporados a los huecos de las ventanas, balcones o cierres queden ocultos por elementos tradicionales de corte de visión o producción de sombras (celosías, etc.).

Artículo 6.120. Cuerpos salientes

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, a excepción de la zona de Casco Antiguo de Fuente Obejuna siempre que supongan una interpretación de los cierros tradicionales y no impliquen incumplimiento del Real Decreto 76/1992

sobre eliminación de Barreras Arquitectónicas.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada. En la zona de Casco Antiguo de Fuente Obejuna se permitirán cuerpos salientes cerrados siempre que supongan una interpretación de los cierros tradicionales.

4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 6.121. Elementos Salientes

1. Elementos salientes son partes integrantes 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. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo del ancho del vial respecto a la fachada ni

superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d. En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

#### Artículo 6.122. Elementos salientes no permanentes

Los Elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas puedan establecer las presente Normas.

#### Artículo 6.123. Portadas y escaparates

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

#### Artículo 6.124. Medianerías

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

#### Artículo 6.125. Cerramientos

1. Tanto los Solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a. Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las

necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 6.126. Consideración del entorno

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

Artículo 6.127. Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana

Los patios de manzanas que pudieran aparecer en los suelos de nuevo desarrollo deberán ajardinarse al menos en

cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

## TITULO VII. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

### CAPITULO 1. APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS

Artículo 7.1. Aplicación

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

2. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título XII, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

Artículo 7.2. Uso global y uso pormenorizado

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquel que el Plan General asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por las presentes Normas Urbanística o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

Son usos complementarios aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o de las presentes Normas Urbanísticas su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquel que el presente Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

El uso pormenorizado puede ser:

a. Determinado o dominante: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario el planeamiento asigna a la zona o sector de que se trate.

b. Permitido: es aquel cuya implantación pueda autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

4. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a. Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que se desarrolla ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

#### Artículo 7.3. Uso prohibido

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por las presentes Normas Urbanísticas o los

instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona de que se trate.

b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c. Los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes.

#### Artículo 7.4. Uso Público y Uso Privado

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la administración o los particulares en régimen de servicio público.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

#### Artículo 7.5. Tipos de usos

1. Los usos regulados en las presentes Normas Urbanísticas y en los instrumentos que desarrollen el Plan son los relacionados en el cuadro de tipos de Usos.

2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de

aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

#### Artículo 7.6. Tipos de usos y compatibilidades

El presente Plan establece los siguientes Usos Globales y Pormenorizados

##### 1. RESIDENCIAL.

###### 1.1. Vivienda Unifamiliar

###### 1.2. Vivienda Bifamiliar

###### 1.3. Vivienda Plurifamiliar

##### 2. ACTIVIDADES ECONÓMICAS-INDUSTRIALES.

- Industrial y almacenamiento.
- Talleres Artesanales, pequeña industria
- Talleres de mantenimiento del automóvil.

##### 3. CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS.

- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Comercio.
  - Local comercial.
  - Agrupación comercial.
  - Grandes superficies comerciales.
- Oficinas.
- Campamento.
- Aparcamiento y garajes.
  - Garajes en edificio con otro uso dominante
  - Garajes en edificio exclusivo.
  - Aparcamientos públicos.
- Estaciones de servicios.

- Agrupaciones terciarias.

##### 4. DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS.

###### 4.1. Docente.

###### 4.2. Deportivo.

###### 4.3. Servicios de Interés Públicos y Social.

- Sanitario.
- Asistencial
- Cultural.
- Administrativo público.
- Mercado de abastos.
- Servicios Urbanos.
- Religiosos.
- Alojamientos.
- Defensa y cárceles.
- Cementerio y Tanatorio.

##### 5. ESPACIOS LIBRES.

###### 5.1. Parques.

- Parques Suburbanos.
- Parques Urbanos
- Áreas de Ocio.

###### 5.2. Jardines y zonas verdes.

##### 6. TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

###### 6.1. Viario.

###### 6.2. Centro e Intercambiadores de Transportes.

###### 6.3. Actividades Aeronáuticas.

###### 6.4. Infraestructuras urbanas básicas.

### **CAPITULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS**

#### Artículo 7.7. Condiciones de los Usos

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de

aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación, y especialmente con el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o cualquier otra Disposición que la supliere.

5. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto.

No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6).

#### Artículo 7.8. Usos en los sótanos

En los sótanos sólo podrán establecerse:

a. Las instalaciones al servicio de la edificación.

b. Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas normas y,

en su defecto, uno (1) por cada cien (100) metros construidos.

c. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

d. En las edificaciones cuyo uso exclusivo sea los definidos en el art. 7.30 de estas Normas como Hospedaje, Agrupación Comercial y Gran Superficie Comercial, podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

e. Cuando las condiciones particulares de zona lo permitan, en base a las especiales características topográficas de la implantación, también podrán permitirse usos residenciales funcionalmente vinculados a los de planta baja, siempre que den frente a espacio libre de parcela. En estos casos la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas.

#### Artículo 7.9. Diferentes usos en un mismo edificio o local

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

#### Artículo 7.10. Actividades toleradas

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en la Ley 7/1994 de la Comunidad Autónoma Andaluza y sus Reglamentos, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

### CAPITULO III. USO RESIDENCIAL

#### Artículo 7.11. Definición y usos pormenorizados

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. EL uso global residencial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.

b. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.

c. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos o más viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.

3. En la aplicación de las condiciones de edificación y uso a las distintas zonas de ordenanza, la vivienda bifamiliar se conceptuará como una modalidad de la vivienda plurifamiliar. Por tanto, salvo que en las propias condiciones particulares se disponga lo contrario, el uso pormenorizado vivienda plurifamiliar

comprende también el bifamiliar, debiendo cumplir las edificaciones bifamiliares las determinaciones y parámetros que se fijan para las plurifamiliares.

4. Vivienda libre y Vivienda Protegida.

a. A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de residencial que no está obligado a ajustarse al régimen que se deriva de la calificación urbanística de vivienda protegida.

b. El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores y áreas obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente.

#### Artículo 7.12. El uso urbanístico de Viviendas Protegidas

1. En aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de edificabilidad residencial con destino a viviendas protegidas, únicamente podrá destinarse la misma a:

a. Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.

b. Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser

declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

2. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

a. El Plan Parcial en los sectores de suelo urbanizable sectorizado en los que el presente Plan establece como determinación vinculante un porcentaje de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida.

b. El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación directa en los que el presente Plan establece como determinación vinculante un porcentaje de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida. No obstante, si la ordenación pormenorizada del ámbito se concreta en una única manzana o parcela resultante, resultará innecesaria la formulación del Estudio de Detalle, bastando que el proyecto de reparcelación establezca el porcentaje de vinculación correspondiente al uso de vivienda protegida. Si la manzana o parcela resultante es susceptible de segregación, deberá el proyecto de parcelación identificar necesariamente aquellas parcelas en las que se debe materializar el aprovechamiento correspondiente a la calificación de vivienda protegida.

3. El porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a vivienda protegida se fija en las fichas de cada ámbito de actuación. El citado porcentaje se entenderá aplicable sobre la edificabilidad efectivamente consumida en el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida en el propio Plan General. En los casos en que se precisan un Plan Especial, y en todo en el urbanizable sectorizado, dicho porcentaje se aplicará sobre la máxima edificabilidad atribuida por el Plan General

al ámbito.

#### Artículo 7.13. Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación: a) en las obras de nueva edificación; b) en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte, y c) en el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

#### Artículo 7.14. Vivienda Exterior e interior

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos una (1) pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

3. Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán las viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, en caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

#### Artículo 7.15. Programa de la vivienda

1. La vivienda contará como mínimo del programa de viviendas exigido por la

normativa de la vivienda de protección oficial.

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia - comedor - cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los treinta y cinco (35) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Tres (4) apartamentos equivalen a tres (3) viviendas a efectos de cómputo y cumplimiento de la determinación del número de viviendas fijados en las fichas de los ámbitos de actuación de este Plan.

#### Artículo 7.16. Altura de los techos

A estos efectos serán de aplicación las prescripciones que se establecen en la Normativa sobre Viviendas de Protección Oficial vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza.

#### Artículo 7.17. Dimensiones de los huecos de paso

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para cuartos de aseo y de setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

#### Artículo 7.18. Accesos comunes a las viviendas

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

#### Artículo 7.19. Dotación de aparcamientos

En zonas de Uso global Residencial se dispondrá una plaza de aparcamiento, en el interior de cada parcela, por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, salvo que en viviendas plurifamiliares el edificio albergue seis (6) o menos viviendas o esté situado en calles de seis (6) metros o menos de latitud, o se establezcan otras condiciones particulares en la zona de ordenanza respectiva.

### CAPITULO IV. USO ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES

#### Artículo 7.20. Definición y uso pormenorizados

1. Es uso de Actividades Económicas Industriales el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de

productos según las precisiones que se expresan a continuación.

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

b. Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c. Reparación y tratamiento de productos de consumo domésticos. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

e. Reparación, entretenimiento y mantenimiento automóviles, motocicletas y bicicletas.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Industria y almacenamiento, que incluye los usos comprendidos en los apartados a), b), c) y d) del epígrafe anterior.

b. Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los apartados c) y d) del epígrafe anterior.

c. Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en el apartado e) del epígrafe anterior.

#### Artículo 7.21. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación: a) en los edificios o construcciones de nueva edificación; b) en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten, y c) en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

### **SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE LA INDUSTRIA EN GENERAL**

#### Artículo 7.22. Aislamiento de las construcciones

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

#### Artículo 7.23. Servicio de aseo

Las construcciones o instalación que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones industriales sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

#### Artículo 7.24. Circulación interior

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de

trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

#### Artículo 7.25. Dotación de aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

#### Artículo 7.26. Vertidos industriales

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

### **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS PORMENORIZADOS INDUSTRIALES**

Artículo 7.27. Condiciones de la industria y almacenamiento en general

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado industria y almacenamiento en general deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
- c. No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según las Normas de Protección contra Incendios NBE-CPI-96 o cualquier disposición que la supere.

Artículo 7.28. Condiciones de los talleres artesanales y pequeña industria

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una superficie inferior.
- c. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales, liberales, artísticas y literarias.

Artículo 7.29. Condiciones de los talleres de mantenimiento del automóvil

1. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una superficie inferior.

2. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.

## **CAPITULO V. USO CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS**

Artículo 7.30. Definición y usos pormenorizados

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A. Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

B. Espectáculos y salas de reunión: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés - concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

C. Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

b. Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario.

Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y

cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c).

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio no alimentario.

D. Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

E. Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

F. Aparcamientos y Garajes: es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados.

- Garaje: cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.

- Aparcamiento: si el espacio destinado a tal uso se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas

a tal fin en la red viaria o en la zona reserva de viario.

G. Estaciones de Servicio: es el uso de aquellos espacios destinados a la venta de carburantes y productos petrolíferos

H. Agrupaciones Terciarias: conjunto funcionalmente unitario de todo o algunos de los usos pormenorizados de Hospedaje, comercio, espectáculos y oficinas.

#### Artículo 7.31. Aplicación

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación: a) en las obras de nueva edificación; b) en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten, y c) en el resto de las obras en los edificios cuando su aplicación no representen desviación importante de los objetivos de las mismas.

### **SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE HOSPEDAJE**

#### Artículo 7.32. Dimensiones

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares.

2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el artículo 7.15. para las viviendas familiares, en su apartado tercero.

3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial.

#### Artículo 7.33. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador

al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por encima de dicha altura.

#### Artículo 7.34. Aseos

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

#### Artículo 7.35. Aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

### **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN**

#### Artículo 7.36. Condiciones de Aplicación

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

### **SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE COMERCIO**

#### Artículo 7.37. Dimensiones

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

#### Artículo 7.38. Circulación interior

1. En los locales comerciales de la categoría a), definida en el artículo 7.5.1., apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.

2. En los locales de las categorías b) y c), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

#### Artículo 7.39. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con

una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

En todo caso prevalecerá el número y las dimensiones mínimas que resulten de la aplicación de la Norma Básica NBE-CPI-96, sobre condiciones de Protección contra Incendios o cualquier Disposición que la supliere.

#### Artículo 7.40. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

#### Artículo 7.41. Altura libre de pisos

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos setenta (270) centímetros.

No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de la misma.

#### Artículo 7.42. Aseos

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán

de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el artículo 7.5.1., apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Artículo 7.43. Ordenación de la carga y descarga

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 7.44 Pasajes comerciales

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a 3 metros.

Artículo 7.45 Almacenaje de productos alimentarios

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Artículo 7.46 Grandes superficies comerciales

No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales salvo en las zonas y condiciones de tamaño que las Normas establezcan expresamente.

#### **SECCIÓN 4ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE OFICINAS**

Artículo 7.47 Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 7.48 Accesos interiores

1. Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de circulación comunes del edificio (vestíbulos, pasillos, etc.) tendrán una anchura de, al menos, cien (100) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Artículo 7.49. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en

los lugares que provoquen menores recorridos.

En todo caso prevalecerá el número y las dimensiones mínimas que resulten de la aplicación de la Norma Básica NBE-CPI-96 sobre condiciones de Protección contra Incendios o cualquier Disposición que la supliere.

#### Artículo 7.50. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

#### Artículo 7.51. Altura libre de pisos

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos setenta (270) centímetros.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

#### Artículo 7.52. Aseos

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

#### Artículo 7.53 Condiciones de los despachos profesionales domésticos

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

### **SECCIÓN 5ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE CAMPAMENTO**

#### Artículo 7.54 Emplazamiento

Sólo se permitirá el uso de campamento en los emplazamientos establecidos por el presente Plan o por los instrumentos que lo desarrollen.

#### Artículo 7.55 Capacidad de acogida

Las plazas de acampada no podrán exceder del número que resulte de dividir por cien (100) la superficie en metros cuadrados del recinto interior al perímetro de protección.

#### Artículo 7.56 Aparcamiento y viario interior

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados.

2. El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a quince (15) metros. El ancho mínimo será de tres (3) metros para circulación en un sentido si el aparcamiento está fuera del recinto de acampada.

#### Artículo 7.57 Instalaciones y servicios

1. Se dotará de agua y energía eléctrica a cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los quince (15) metros.

2. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.

3. Ninguna edificación podrá tener más de una planta.

#### Artículo 7.58 Zonificación y diseño

1. Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de tres (3) metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

2. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberán plantarse con árboles o arbustos.

3. Deberá preverse una superficie del veinte por ciento (20%) de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

### **SECCIÓN 6ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE GARAJE Y APARCAMIENTO.**

#### **SUBSECCIÓN 1ª. GARAJES EN EDIFICACIÓN CON OTROS USOS DOMINANTES**

Artículo 7.59. Condiciones particulares de los garajes

1. Dotación de garaje:

1.1. Todos los edificios en función de su uso dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con el cuadro adjunto:

## Cuadro nº 1. Dotaciones de garaje

CUADRO Nº 1. DOTACION DE GARAJE TIPO I

		Mínimo	Máximo
<b>Vivienda (1)</b>	Unifamiliar	1 por vivienda 1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos	2 por vivienda 2 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos
	Bifamiliar	1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos	1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos
	Plurifamiliar	1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos	1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos
<b>Industrial</b>	Industria y almacenamiento	1 por cada 200 m <sup>2</sup> construidos	1 por cada 200 m <sup>2</sup> construidos
	Taller artesanal y pequeña industria	1 por cada 200 m <sup>2</sup> construidos	1 por cada 200 m <sup>2</sup> construidos
	Talleres Mantenimiento automóvil	1 por cada 25 m <sup>2</sup> construidos	2 por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
<b>Centros Terciarios</b>	Hospedaje	1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos 1 por cada 3 hab	2 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos 1 por cada hab
	Espectáculos y Salas de reunión	1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos	1 por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
	Comercio: local comercial (2)	1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos	1 por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
	Agrupación Comercial	1 por cada 50 m <sup>2</sup> construidos	1 por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
	Grandes superficies comerciales	1 por cada 50 m <sup>2</sup> construidos	1 por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
	Oficinas	1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos	1 por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
<b>Servicios Terciarios</b>	Campamento	1 por cada 4 acampados	1 por cada acampado
<b>Dotaciones (3)</b>	Docente	1 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles	2 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles
	Deportivo	1 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles	2 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles
	Asistencial	1 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles	2 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles
	Cultura	1 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles	2 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles
	Administrativo Público	1 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles	2 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles
	Servicios urbanos	1 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles	2 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles
	Religioso	1 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles 1 por cada 50 personas	2 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles 1 por cada 10 personas
	Sanitario	1 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles 1 por cada 5 camas	2 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles 1 por cada cama
	Mercados abastos comercio básico	1 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles 1 por cada 20 m <sup>2</sup> superficie de venta	2 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles 1 por cada 10 m <sup>2</sup> superficie de venta

(1) Sin perjuicio de los dispuestos en el art. 7.19.

(2) Si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

(3) En las dotaciones que pueda presuponerse concentración de personas, se dispondrá de una plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad.

1.2. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

1.3. La administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación del aparcamiento en los casos de locales que se instale en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de las plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

1.4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentaria suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

1.5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículo de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2.2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.

1.6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

1.7. La administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

1.8. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquel.

## 2. Dimensión de la plaza.

2.1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

2.3. En todos los aparcamientos se destinarán, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.

2.4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales,

carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

### 3. Garaje en espacio libre de parcelas.

3.1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como garaje sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

3.2. En los espacios libres que se destinen a garaje de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de los vehículos estacionados.

### 4. Condiciones de edificación.

#### 4.1 Emplazamiento.

a. Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b. Bajo los espacios libres de las parcelas siempre que lo permitan las condiciones particulares de zona.

#### 4.2 Acceso a los Garajes.

4.2.1 Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo

de los cuatro (4) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros, en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

4.2.2 Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a. A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) en la zona de Casco Antiguo de la intersección de las líneas de bordillos de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

b. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

c. Con su eje a menos de diez (10) metros, o de cinco (5) metros en la zona de Casco Antiguo del eje de otro acceso a garaje.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares

4.2.3 Las rampas tendrán las características dimensionales que se recogen en el cuadro adjunto.

4.2.4 Acceso de vehículos y peatones, se efectuará de conformidad con las condiciones que se recogen en el cuadro adjunto.

Cuadro N° 2. Condiciones dimensionales de las rampas

RAMPAS DE GARAJE	ANCHURA		PENDIENTE
		Unidireccional	Bidireccional
Rectilínea	3,00 m	6,00 m	16%
No rectilínea	3,50 m	6,75 m *1	2%

\* (3,50 carril interior y 3,25 carril exterior)

Radio de curvatura mínimo medido en el eje 6 m. En las curvas se dejará sobreechancho necesario para el giro de los automóviles.

En parcelas inferiores a 200 m<sup>2</sup> de la zona centro histórico la pendiente de la rampa será libre.

Cuadro nº3. Acceso de Vehículos y Peatones

SUPERF. GARAJE	ACCESO VEHICULOS	ACCESO PEATONES	RAMPA
Menor 400 m <sup>2</sup>	1 puede ser común para vehículos y acceso a edificio	Uno independiente de vehículos	Unidireccional alternativo o bidireccional
Entre 400 y 2.000 m <sup>2</sup>	1 exclusivo para vehículos	Uno independiente de vehículos	
Entre 2.000 y 5.000 m <sup>2</sup>	1 entrada y 1 salida independientes o diferenciadas	1 salida por cada 2.000 m <sup>2</sup> o fracción superior a 1.000 m <sup>2</sup> . Al menos una será independiente de las entradas y salidas de vehículos	Unidireccional exclusivo o bidireccional rectas
Mayor de 6.000 m <sup>2</sup>	Accesos a 2 calles con entrada y salida independiente	Igual al anterior	

4.2.5 Los accesos se situarán a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

4.3 Altura libre de Garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de dos y veinticinco centímetros (2,25) medidos en cualquier punto de su superficie.

4.4. Escalera en los Garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

4.5. Ventilación de Garajes.

En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será

proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente.

#### 4.6. Cubiertas de Garaje.

Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

#### 4.7. Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.

#### 4.8. Desagües.

En los garajes subterráneos se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasa y lodos.

### **SUBSECCIÓN 2ª: GARAJE EN EDIFICIO EXCLUSIVO.**

Se permitirán la construcción de edificaciones con uso exclusivo garaje, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

a. Las condiciones de parcela mínima que han de cumplir los edificios con uso exclusivo garaje serán las que a continuación se exponen:

- La superficie mínima de parcela será de 250 m<sup>2</sup>
- El frente mínimo de parcela será de 9m.

b. La edificación se dispondrá alineada a vial.

c. Se permite el 100 de ocupación sobre rasante. En el caso de que se

construyan plantas bajo rasante, éstas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

d. El número máximo de plantas sobre rasante será igual a 2 o 7.5 m.

e. Quedarán eximidas de las condiciones particulares de forma y estéticas que se regulan en la zona de ordenanza donde se encuentren incluidos dichos edificios, entendiéndose que se trata de edificaciones singulares y fuerte especificidad.

f. Serán de aplicación las condiciones particulares expuestas en los apartados 2 y 4 de la subsección 1ª referente a los garajes en edificio con otro uso exclusivo

g. La ubicación de un edificio destinado a garaje debe venir justificado por un estudio de tráfico y accesibilidad que garantice la idoneidad de la localización. No será necesario este estudio, cuando su implantación venga prevista de forma expresa en los Planos de Ordenación de este Plan.

### **SUBSECCIÓN 3ª. APARCAMIENTOS**

Artículo 7.60. Condiciones particulares de los aparcamientos

1. Los aparcamientos estarán emplazados en cualquiera de estos tipos:

a. Bajo la rasante de los espacios libres públicos.

b. Bajo la rasante de la red viaria.

c. En contacto con la red viaria y áreas de protección de viario.

d. Parcelas

2. Las posibles ubicaciones de los aparcamientos se harán de acuerdo con las necesidades y evolución de la trama viaria para lo cual serán, previamente, aprobados por el Pleno Municipal,

mediante informe técnico que indique su conveniencia.

Artículo 7.61. Condiciones particulares para la construcción de los aparcamientos

1. Excepto en los casos en que queden previstos por Planes de Ordenación, previa a la construcción será preciso la redacción y aprobación de un proyecto de urbanización en el que se resuelvan las siguientes cuestiones:

- a. Incidencia sobre el tráfico de la zona.
- b. Afecciones sobre las infraestructuras y redes de servicio.
- c. Tratamiento del espacio público.
- d. Sistema de gestión.
- e. Sistema de ejecución.

Sin perjuicio de lo anterior el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Plan Especial ante una problemática singular, o se intervenga sobre la calificación del suelo, o las facultades dominicales o si la resolución de las cuestiones de tráfico y construcción exigen una Reforma Interior.

2. Condiciones de edificación.

a. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o dos unidireccionales alternativos. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria.

b. Los accesos para peatones serán exclusivos y diferenciados de los previstos para vehículos. Los accesos no distarán más de cuarenta metros de ningún punto de la planta.

3. Los proyectos de urbanización con referencia a la localización de estos tipos de aparcamiento deberán tener el siguiente contenido:

a. Evolución de las necesidades de zona. Determinación del número de plazas.

b. Estudio de Tráfico. Relación con otros aparcamientos y garajes.

Incidencia en la red viaria: camino de entrada, formación de colas; salida y dispersión de vehículos posibles puntos de congestión; horas punta.

El proyecto podrá ajustar los parámetros de los epígrafes 2 y 4 del art. 7.59 cuando existan razones justificadas y no perjudiquen el funcionamiento del aparcamiento.

c. Estudio de reurbanización del espacio público.

d. Infraestructura.

Afecciones a redes y servicios de agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado, gas, telefonía, otros.

e. Estudio de Seguridad:

Disposición de salidas y entradas de peatones.  
Evacuación de humos y ventilación.  
Prevención de incendios.

f. Estudio de Edificación.

Número y disposición de accesos y salidas de vehículos.

Número y disposición de accesos y salidas de peatones.

Número y disposición de rampas.

g. Estudio de afección de obra:

Plazos de ejecución.

Desvíos de tráfico.

h. Sistema de Gestión:

Evaluación de costos.

Fórmula de explotación.

## SECCIÓN 7ª. ESTACIONES DE SERVICIO.

### Artículo 7.61. Estaciones de servicio

1. Dentro de los suelos calificados como protección de viario y en aquellos que por las condiciones de uso no sea incompatible con las previsiones de las presentes Normas Urbanísticas, podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.

2. Dada las condiciones topográficas y morfológicas del núcleo principal de Fuente Obejuna y de las Aldeas, la localización de estaciones de servicio en el suelo urbano y urbanizable ordenado quedará vinculada a los viarios estructurantes de cada núcleo, prestando especial atención a su integración en el entorno urbano. En todo caso será necesario elaborar un estudio de tráfico y accesibilidad.

3. Las Estaciones de Servicio en suelo urbanizable sectorizado deberán estar previstas en el correspondiente Plan Parcial, en el que se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 2 anterior y, además, ubicarse en manzana exclusiva, con un ancho mínimo de las calles perimetrales de nueve (9) metros.

4. A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

5. Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de

automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

## SECCIÓN 8ª. AGRUPACIONES TERCIARIAS

### Artículo 7.62. Agrupaciones terciarias

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje.
- Comercio en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de zona en que se sitúan.

b. Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellas que se vayan a implantar en las construcciones y, en especial, las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.

## CAPITULO VI. USO DOTACIONAL Y SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

### Artículo 7.63. Definición y usos pormenorizados

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para

proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

- Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

- Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

- Socio-cultural, consistente en la conservación, recreación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc..., así como las actividades de relación social tendente al fomento de la vida asociativa.

- Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

- Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

- Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

- Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

d. Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento.

e. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

#### Artículo 7.64. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan en el Plano de Ordenación Estructural y Pormenorizada de Suelo Urbano y Urbanizable y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

#### Artículo 7.65. Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en los Planos de Ordenación Detallada, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, hasta un máximo del 25% de la superficie construida total, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

#### Artículo 7.66. Sustitución de usos dotacionales sin necesidad de innovación del planeamiento

1. Los usos dotacionales pormenorizados previstos como calificación específica por el planeamiento únicamente podrán ser sustituidos por otros usos dotacionales pormenorizados, debiendo acreditarse el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en el presente artículo. Cualquier otra pretensión de sustituirlos por usos diferentes, deberá realizarse mediante el correspondiente expediente de innovación del planeamiento urbanístico que deberá cumplimentar lo dispuesto en el art.36.2 apartado c) de la Ley 7/2002. En todo caso, ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede justificado que el equipamiento dotacional pormenorizado previsto en el planeamiento no responde a necesidades reales de la población o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso dotacional autorizado en la zona en que se encuentre

y que sea compatible con el resto de los usos que se desarrollan en el edificio.

b. Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso dotacional, servicios públicos, espacios libres, transportes e infraestructuras básicas, autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional deportivo, asistencial, cultural, o parque o jardín público.
- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;
- Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso o de defensa.
- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público.
- Servicios urbanos, que podrán ser sustituido por cualquier otro uso dotacional, salvo el de defensa.

3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en los Planos de Ordenación Detallada, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan Genral califique de Sistemas Generales.

#### Artículo 7.67. Calificación de servicios de interés público y social

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima de 1,25 metros cuadrados construidos por cada metro de suelo, excepto para el uso Deportivo que será de medio (0,5) metro cuadrado construido por cada metro de suelo, salvo en Zona de Ordenanza con edificabilidad mayor. Cuando se trate de dotaciones privadas existentes la edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.

#### Artículo 7.68 Edificaciones especiales

1. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, y el cumplimiento de las condiciones que se establecen en los epígrafes siguientes.

2. En la Zona de Ordenanza de " Edificación Tradicional " deben cumplir las siguientes condiciones:

a. El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

c. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.

d. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

e. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

3. Si la edificación se ubicara en cualquier otra zona deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona..

b. Quedarán eximidas de las condiciones particulares de ocupación y estéticas de la zona donde se encuentre incluida, de tal manera que dichas edificaciones puedan alcanzar un alto grado de singularidad en la escena urbana.

#### Artículo 7.69. Plazas de aparcamiento y superficie de carga y descarga

1. Los usos dotacionales dispondrán de una dotación de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en el cuadro nº 1 del artículo correspondiente a las condiciones particulares de los garajes.

2. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

3. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

## SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS PORMENORIZADOS

Artículo 7.70. Condiciones particulares del uso docente

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza no superarán las tres plantas de altura.

Artículo 7.71. Condiciones particulares del uso deportivo

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

Artículo 7.72. Condiciones particulares del uso servicios de interés público y social

1. Administrativo público. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

2. Mercados y centros de comercio básico. Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

3. Religioso. En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto, diferentes a las de culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.

Artículo 7.73. Condiciones particulares del uso defensa y cárceles

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

## CAPITULO VII. USO ESPACIOS LIBRES

Artículo 7.74. Definición y usos pormenorizados

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados.

a. Zonas verdes y jardines: son aquellos espacios enclavados en áreas de uso global residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de

acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

b. Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinadas básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población. Se distinguen los siguientes:

- Parque Ferial
- Parque localizado en la confluencia calle Corredera con la N-432.
- Parque del Este o Mirador.
- Parque del Cementerio.
- Parque del Arroyo de Piconcillo

c. Áreas de ocio: son aquellos espacios cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas. Se sitúan en el Suelo No Urbanizable en tres áreas concretas:

- Área de ocio de las Aldeas de Ojuelos Bajos, Posadilla y El Porvenir de la Industria.

Artículo 7.75 Condiciones generales del uso espacio libre

1. La urbanización de los espacios libres se hará según las determinaciones establecidas en el Título III, capítulo relativo a las Condiciones de la Obra de Urbanización de las presentes Normas.

2. En los espacios libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa, tales como Kioscos, templetas, pequeños locales para el esparcimiento colectivo o similares, cuya edificabilidad no deberá exceder de un (1) metro cuadrado construido por cada cien (100) metros cuadrados de suelo de espacio libre.

Artículo 7.76 Condiciones particulares de los usos compatibles con el de espacios libres

El Plan propone dos nuevos parques en el modelo formulado para el núcleo principal de Fuente Obejuna y para los que se establecen las siguientes determinaciones:

- Parque el Mirador

1. Este parque se proyectará de forma que sea el resultado de la combinación de ámbitos ajardinados o forestados con la ubicación de instalaciones de carácter dotacional compatibles con el uso de espacios libres.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los usos públicos, deportivos, culturales y aparcamientos con las siguientes condiciones y restricciones:

a. Los elementos dotacionales previstos, tales como teatro al aire libre, templetas de música y actividades deportivas complementarias al aire libre no alcanzarán una ocupación superior al 20% de la extensión total del parque.

b. Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos y materiales que impactan apreciablemente el carácter natural del parque, en cualquier caso la ocupación de las áreas destinadas a este fin no será superior al 10% de la extensión del parque

c. Se permitirán la utilización bajo rasante para aparcamientos de vehículos, siempre que no suponga la pérdida de los elementos vegetales de la superficie afectada por dicho uso compatible.

- Parque del Cementerio

Este parque se proyectará con la finalidad de regenerar y recualificar el entorno del Cementerio. Se contempla, al mismo tiempo, como posible área de ampliación del cementerio en previsión de demandas futuras.

Se admitirán la implantación de adecuaciones recreativas que no necesiten de construcciones o instalaciones significativas de carácter permanente, la ocupación máxima de los usos compatibles será del 20% del total del Parque.

Artículo 7.77 Condiciones particulares del uso pormenorizado "Área de Ocio"

1. Admitirán la implantación de adecuaciones naturalistas y recreativas de utilidad pública e interés social y que con carácter general no necesiten de construcciones o instalaciones de carácter permanente. La ocupación máxima de estos usos compatibles será del 20% de la total del parque.

2. Estas áreas de ocio se ejecutarán previa la redacción de un Plan Especial.

## **CAPITULO VIII. USO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BASICAS**

Artículo 7.78. Definición y usos pormenorizados

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a Vial: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos automóviles (en sus diversas funciones de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b Estación de Autobuses y Centros de transporte (ITV, ...). Constituido por los terrenos donde se localizan edificios y otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc., de los servicios viarios de viajeros, así como las actividades directamente relacionadas con las mismas.

c Aeródromo. Constituido por los terrenos que albergan las instalaciones que hacen posible, el movimiento de las aeronaves tanto en su vuelo como en tierra. Y cuya utilización estará restringida a aeronaves que operen bajo las reglas de vuelo visual.

d Infraestructuras Urbanas básicas. Integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados en dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, ...

Artículo 7.79. Aplicación

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin en la documentación gráfica del Plan en el Plano de Ordenación de Suelo, así como

en los documentos que desarrollen las mismas. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

#### **SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO VIARIO**

Artículo 7.80. Sendas públicas para los peatones

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parque, bordes de carretera, etc.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto.

3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a las condiciones establecidas en estas Normas.

Artículo 7.81. Características generales del viario

1. Los márgenes de las vías, cuando discurren por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determina la Ley de Carreteras y sus Reglamentos. Cuando discurren por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que las presentes Normas establecen.

2. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en las presentes Normas.

Artículo 7.82. Condiciones específicas de las calles particulares

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.

Artículo 7.83. Calles compartidas

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente, su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño se ajustarán a lo establecido en las presentes Normas.

#### Artículo 7.84. Servicios del automóvil

1. Dentro de las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados. Podrán disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Las instalaciones podrán ser de alguna de las siguientes categorías, según su importancia:

a. Estaciones de Servicio, con superficie cubierta, cerrada y no cerrada, y el máximo nivel de productos de venta y de servicios al automóvil, sólo sobre viarios que tengan calificación de Sistema General, según el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio.

b. Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.

c. Aparatos surtidores.

3. Las instalaciones a localizar en Sistemas Generales viarios en suelo urbano serán preferentemente del tipo b) ó c) salvo en aquéllas que discurran por suelo industrial donde se permitirá a). En cualquier caso serán especialmente cuidadas las condiciones estéticas y de integración en el entorno urbano.

4. Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor, salvo que, en función de su emplazamiento y para no obstaculizar el tráfico, la administración municipal considere oportuno exigir mayor número de plazas de estacionamiento.

5. Las estaciones de servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permitidos. En todo caso si el uso complementario fuese taller de automóvil su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la destinada exclusivamente a estación de servicio.

6. Mediante Planes Especiales el Ayuntamiento podrá determinar el emplazamiento de estaciones de servicio tanto en suelos de titularidad pública como privada.

#### Artículo 7.85 Franjas de reserva

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señale.

### **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO ESTACIONES DE AUTOBUSES**

#### Artículo 7.86. Aplicación

Las condiciones que se señalen para la estación de Autobuses y centros de transporte que pudieran localizarse en desarrollo de las presentes Normas se aplicarán a los terrenos que el Plan y/o los instrumentos que lo desarrollen destinan para tal fin.

**Artículo 7.87. Condiciones de desarrollo**

El desarrollo de futuras previsiones para esta categoría de usos se realizará mediante los siguientes instrumentos:

- a. Estudios de Detalle y/o Planes Especiales si se localizan en suelo urbano.
- b. Planes Parciales si se localizan en suelo urbanizable.

**Artículo 7.88. Condiciones de uso**

En las estaciones de autobuses y centros de transporte podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.

**Artículo 7.89. Condiciones de edificación**

1. La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado si aquella fuese menor.
2. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

**Artículo 7.90. Condiciones de diseño**

1. En relación al viario, los proyectos de estaciones y centros de transporte habrán de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior y un estudio de las necesidades de aparcamiento.

**Artículo 7.91. Aparcamiento**

Se dispondrá al menos de tres plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

**Artículo 7.92. Licencia de obras**

Los actos de edificación y puesta en nuevo uso de los terrenos incluidos en este uso están sujetos al trámite de licencia municipal y sometidos a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

**SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO AERODROMO****Artículo 7.93. Condiciones del uso pormenorizado aeródromo**

1. Serán de aplicación a los suelos que puedan destinarse a tal fin en el suelo no urbanizable en la categoría de preservación del carácter natural o rural.
2. Las condiciones de diseño son las establecidas en la legislación vigente y las determinaciones de la ordenación de los terrenos y de las edificaciones afectadas deberán respetar las limitaciones impuestas
3. En el diseño se prestará especial atención a los siguientes elementos: pista de vuelo, franjas, zona libre de obstáculos, zona de paradas, calles de rodaje, plataforma de estacionamiento, hangares, edificaciones, límite de la propiedad de la finca o terreno, zonas de protección de la pista; de tal manera que se produzca una perfecta integración en el entorno natural en el que se ubica.
4. Se dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de suelo.

**Sección 4ª. Condiciones del Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas****Artículo 7.94. Desarrollo**

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el presente Plan como cualquier

proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, establecerá para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Artículo 7.95. Ejecución de las infraestructuras urbanas básicas

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo.

Las determinaciones del presente Plan sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 7.96. Condiciones específicas para el abastecimiento de energía eléctrica

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación,

deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

3. En el suelo urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

## **TITULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO**

### **CAPITULO I. REGIMEN DEL SUELO URBANO**

#### **SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL SUELO URBANO**

Artículo 8.1. Determinaciones Generales del Plan en el Suelo Urbano

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano, el presente Plan General establece en esta clase de suelo las siguientes determinaciones:

a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.

b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

c. La delimitación de los ámbitos de las Áreas de reforma interior.

d. El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el

momento de la entrada en vigor del Plan se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior.

e. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.

f. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.

g. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.

h. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.

i. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.

j. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.

k. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.

l. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.

m. La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

n. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.

o. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).

p. El orden de prioridades del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a. Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.

b. Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede

ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.

d. Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos de planeamiento remitido para su desarrollo posterior.

e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

#### Artículo 8.2. La Clasificación y Delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituye el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación con su perímetro, por reunir alguno de los siguientes requisitos:

a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir;

b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

2. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales previstos en desarrollo del presente Plan General, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice en el futuro y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

#### Artículo 8.3. Las categorías de Suelo Urbano: Consolidado y No Consolidado.

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 del artículo anterior, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos :

a. Suelo Urbano consolidado por la urbanización.

b. Suelo Urbano no consolidado

La delimitación de la adscripción de los terrenos de suelo urbano a cada una de las categorías anteriores se expresa en la serie de Planos de Ordenación Estructural denominados Clasificación del Suelo. Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable, que se realiza para el núcleo principal de Fuente Obejuna y para cada una de las Aldeas del término municipal.

2. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.

3. Tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan General adscribe a la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a. Carecer de urbanización consolidada por:

1º. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2º. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el

incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Artículo 8.4. División del suelo urbano a los efectos de su ordenación y gestión

1. El Suelo urbano delimitado en este Plan se divide según las siguientes áreas atendiendo a su fórmula de ordenación y gestión:

a. Zona de Ordenanza en su Suelo Urbano Consolidado: Se corresponde con los terrenos del suelo urbano consolidado para los que el presente Plan establece su ordenación pormenorizada completa y detallada mediante su integración en Zonas de ordenanzas .y en los que se podrá otorgar licencias directamente de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso, y siempre que tengan la condición de solar.

En el suelo urbano consolidado se establece, además, distintas actuaciones públicas de carácter aisladas (identificadas como Actuaciones Simples) que se corresponden a terrenos con la calificación de usos públicos que precisan obtenerse para posibilitar un reajuste de alineaciones, la apertura de un viario, la obtención de espacios libres o de equipamientos todo ellos de uso y dominio público.

b. Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Directa, en los que el presente Plan General procede a establecer directamente su ordenación pormenorizada completa y su delimitación como unidad de ejecución. Dependiendo de la naturaleza y superficie de la intervención, se diferencian entre sectores y áreas de reforma interior para su ejecución integrada.

c. Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Remitida en los que el presente Plan únicamente establece su ordenación estructural y la preceptiva, y procede a diferir su ordenación pormenorizada completa o

detallada a la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, que será el encargado de delimitar los ámbitos de las unidades de ejecución en su seno.

2. El suelo urbano se califica según los usos que se establecen en los planos de ordenación estructural y pormenorizada y en las condiciones particulares de edificación que se establecen en las presentes Normas para cada zona en las que se divide.

3. En las áreas del suelo urbano consolidado su ordenación pormenorizada directa y completa se realiza mediante los planos de ordenación y la regulación contenida en las zonas de ordenanza de aplicación del presente Título, y complementariamente por las condiciones de edificación y uso establecidas en los Títulos VI y VII de estas Normas.

4. Los ámbitos del suelo urbano no consolidado se regulan mediante las determinaciones particulares contenidas en las fichas individualizadas incluidas en estas Normas para cada uno de los sectores y áreas de reforma interior que se delimitan, además cumplirán las condiciones generales establecidas en cuanto a urbanización, usos y edificación.

## **SECCIÓN 2ª. EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO**

Artículo 8.5. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuanta con los siguientes derechos:

a. la facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.

b. la facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.

2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:

a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c. Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.

d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 8.6. Régimen del suelo urbano consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:

a. Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.

b. Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

c. Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

d. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

3. Las presentes Normas establecen plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.

4. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro de los plazos máximos siguientes: los localizados

en el Centro Histórico en el plazo de tres años; y los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, en el plazo de cuatro años, desde la entrada en vigor del Plan. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

5. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

### **SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Artículo 8.7. Régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación directa

1. Los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación directa son los siguientes:

A. Núcleo de Fuente Obejuna:

Areas de Reforma Interior:

- ARI.1. Paseo de la Fuentenueva
- ARI.2. Calle de la industria
- ARI.3. Calle San Marcos
- ARI.4. Calle Ancha
- ARI.5. Parque Este
- ARI.6. Calle Estación
- ARI.7. Calle del Pozo
- ARI.8. Calle Nuestra Señora del Castillo

- ARI.9. Calle Sevilla
- ARI.10.Calle Nueva
- ARI.11.Convento de San Francisco
- ARI.12.Callejón de San Francisco
- ARI..13. El Mirador
- ARI.14.Callejón del Pozo
- ARI.15.Travesía de la N-432
- ARI.16.Calle San Miguel

Sectores:

- S-1 "Camino de la Granjuela".

B. Áreas de Reforma Interior en las Aldeas:

a. Alcornocal

- ARI1. Calle Córdoba

b. Argallón

- ARI1 Calle Escuela
- ARI2 Los Hortes

c. Cañada del Gamo

- ARI1 Calle Sevilla
- ARI2 Calle Córdoba
- ARI3 Calle Mesones
- ARI4 Calle Nueva

d. La Coronada

- ARI1 Calle San Gil
- ARI2 Calle Nueva

e. Cuenca

- ARI1 Calle Castellar

f. Los Morenos

- ARI1 María Cristina

g. Ojuelos Altos

- ARI1 Calle Carretera I
- ARI2 Calle Moderna

h. Ojuelos Bajos

- ARI1 Calle Nueva

j El Porvenir de La Industria

- ARI1 Calle Camino de la Ermita
- ARI2 Calle Nuestra Señora de los Dolores
- ARI3 Avenida Andalucía

k. Posadilla

- ARI1 Calle La Luna

2. En el suelo urbano con ordenación completa y detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:

a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.

b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido.

c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba.

3. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar.

Artículo 8.8. Régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación remitida

1. Los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación remitida son los siguientes:

A. Núcleo de Fuente Obejuna:

- ARI.17.Matadero de Fuente Obejuna

B. Aldeas del Término Municipal:

- ARI.1. Arroyo del Piconcillo

3. En el Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Remitida el presente Plan establece las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas exigidas por el art.10 de la LOUA, precisando la formulación de un Plan Especial para completar la ordenación.

4. Los respectivos Planes Especiales se ajustarán a las Condiciones Particulares que para cada ámbito se establece en el Capítulo V del presente Título y a las fichas que se incorporan.

5. La formulación y redacción del planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada completa y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos de programación u orden de prioridades establecidos en este Plan.

6. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.

7. Una vez aprobado el correspondiente Plan Especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 8.9. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen 38 Áreas de Reparto que coinciden cada una de ellas con los ámbitos de las diferentes Áreas de Reforma Interior y Sectores de esta

categoría de suelo, siendo el aprovechamiento medio de cada una de ellas el que se indica a continuación:

A. Núcleo de Fuente Obejuna:

El aprovechamiento Medio para cada una de las Áreas de Reparto:

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,374 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2 (ARI.2.)0,3906 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3 (ARI.3.)0,444 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 4 (ARI.4.)0,54 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 5 (ARI.5.)0,675 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 6 (ARI.6.)0,616 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 7 (ARI.7.)0,6752 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 8 (ARI.8.)0,584 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 9 (ARI.9.)0,5971 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 10 (ARI.10.)0,5587 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 11 (ARI.11.)0,5278 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 12 (ARI.12.)0,675 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 13 (ARI.13.)0,66 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 14 (ARI.14.)0,5517 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 15 (ARI.15.)0,66 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 16 (ARI.16.)0,5733 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 17 (ARI.17.)0,54 UA/m<sup>2</sup>

Sectores:

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (S-1) 0,247 UA/m<sup>2</sup>

B. Áreas de Reforma Interior en las Aldeas:

## a. Alcornocal

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,6 UA/m2

## b. Argallón

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,5 UA/m2
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2 (ARI.2.)0,531 UA/m2

## c. Cañada del Gamo

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,65 UA/m2
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2 (ARI.2.)0,56 UA/m2
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3 (ARI.3.)1,02 UA/m2
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 4 (ARI.4.)0,6611 UA/m2

## d. La Coronada

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,749 UA/m2
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2 (ARI.2.)0,4959 UA/m2

## e. Cuenca

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,642 UA/m2

## f. Los Morenos

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,493 UA/m2

## g. Ojuelos Altos

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,61 UA/m2
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2 (ARI.3.)0,62 UA/m2

## h. Ojuelos Bajos

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,7 UA/m2

## j. El Porvenir De La Industria

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,653 UA/m2
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2 (ARI.2.)0,76 UA/m2
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3 (ARI.3.)0,56 UA/m2

## k. Posadilla

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,54 UA/m2

## k. Piconcillo

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,1 UA/m2

Artículo 8.10. El estatuto del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución.

1. Se entenderá que los ámbitos de las Áreas de Reforma Interior y Sectores del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación directa son cada uno de ellos coincidente con los ámbitos de las respectivas unidades de ejecución, todo ello sin perjuicio de que con posterioridad a la aprobación del Plan pueda el Ayuntamiento para facilitar la gestión delimitar más de una unidad de ejecución en su ámbito previa justificación de la idoneidad técnica y del justo equilibrio de beneficios y cargas.

2. En el suelo urbano no consolidado con ordenación remitida el ámbito de la unidad de ejecución se entenderá que es coincidente con el Área de Reforma Interior salvo que el Plan Especial de desarrollo proceda, en su seno, a delimitar diversos ámbitos de gestión con idénticas garantías de idoneidad técnica y de equilibrio de beneficios y cargas que las exigidas en el apartado anterior.

3. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos en los ámbitos de unidades de ejecución:

a. El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto.

b. En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

4. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:

a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos

exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de parcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación

ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

h. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 8.11. El estatuto del suelo urbano no consolidado no incluido en unidad de Ejecución.

Los terrenos calificados como actuación simple de viario( TRamo central Viario de Borde en Cañada del Gamo) se adscribe al Área de Reparto 1 de dicho núcleo, siendo su régimen similar al previsto en el artículo 3.12 de estas Normas.

Artículo 8.12. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en unidades de ejecución se llevará a cabo de acuerdo con el orden de prioridades y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las

previsiones del artículo 88 de la Ley andaluza 7/2002.

2. Si en los planes de etapa contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar iniciadas en el plazo de 18 meses y acabadas en el plazo de treinta (30) meses, en ambos casos, a contar a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación de detalle.

Artículo 8.13. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación detallada y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar.

Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.

2. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

## **CAPITULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO**

### **SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES PRELIMINARES**

Artículo 8.14. Condiciones particulares de zona

Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales

establecidas en los Títulos Sexto y Séptimo, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 8.15. Alteración de las condiciones particulares

Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas en los siguientes supuestos.

1. Mediante Planes Especiales.
2. Mediante Modificaciones Puntuales del Plan General podrán alterarse alguna de las condiciones expuestas para cada área de ordenanza, siempre y cuando la aplicación de las mismas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.
3. Con carácter general se permiten en todas las zonas que puedan establecerse usos dotacionales en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justificare.

Artículo 8.16. Zonas

El Plan General, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes Zonas:

1. Edificación Tradicional.
  - Subzona Casco Antiguo.
  - Subzona Crecimientos Periféricos.
  - Subzona Aldeas I.
  - Subzona Aldeas II.
2. Crecimiento a lo largo Calle Ancha
3. Actuaciones Unitarias.
4. Zona Industrial.

5. Actuaciones Simples en Suelo Urbano.

6. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Directa.

7. Áreas de Reforma Interior con Ordenación Remitida.

## **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES ZONA " EDIFICACIÓN TRADICIONAL"**

Artículo 8.17. Ámbito de aplicación.

La presente zona de ordenanza incluye un importante abanico de áreas urbanas tanto del núcleo principal como de las aldeas del término municipal.

1. Subzona "Casco Antiguo"

Engloba las parcelas localizadas en el área delimitada por los siguientes viarios:

- Calles San Francisco, Quevedo, Cementerio y Colón al Norte.
- Calle Tejedores por el sur
- Calles las Paloma y calle Garabito al este.
- Calle Nueva al oeste

Este ámbito coincide con la zona identificada en la Memoria de Información y de Ordenación como "Casco Antiguo" por contar con características tipomorfológicas homogéneas. Se trata de la zona del núcleo principal de Fuente Obejuna con una trama marcada por su carácter histórico, que comprende el ámbito espacial del primer asentamiento y los crecimientos producidos a finales del siglo XIX.

Los objetivos de este área son los de conservación y rehabilitación de la ciudad consolidada sin perjuicio de su revitalización y mejora mediante

propuestas de intervención de reforma interior y reequipamiento en las áreas localizadas dentro de la trama histórica con mayores síntomas de degradación, desuso, incluso mediante el aprovechamiento de la colmatación de los vacíos urbanos, y que permitirán diversificar la centralidad introduciendo singularidad y significación en la escena urbana.

Los criterios de ordenación son:

- La protección de sus valores y trazas urbanas
- El control de los cambios ocasionados en la tipología como consecuencia de las operaciones de remonte que se han ido produciendo como respuesta a nuevos requerimientos habitacionales.
- El control de las alteraciones que en la escena urbana han generado la implantación de actividades terciarias que ocupan la planta baja de algunos inmuebles.
- El control del proceso de sustitución, permitiendo y regulando la renovación de la edificación de forma que siga conservándose la relación arquitectura-espacio urbano, que es propia de su tejido.
- Recuperación de inmuebles de alto valor arquitectónico, de vital importancia en la configuración de un determinado ambiente urbano.

## 2. Subzona "Crecimientos Periféricos"

Engloba la mayor parte de los crecimientos del núcleo principal de Fuente Obejuna de última generación, en la que se distinguen tres ámbitos que aunque posean uso residencial predominante, cuenta con características tipológicas propias. Comprende aquellos sectores de la ciudad coincidentes en su mayor parte con los crecimientos ocasionados en continuidad con el núcleo

urbano consolidado, apoyándose en los siguientes ejes viarios:

- Prolongación de la calle Sevilla y la calle Santo.
- Tramo final de la calle Corredera.
- Ámbito noroccidental en el entorno de la calle Fuente Nueva.

El parcelario se asienta sobre manzanas que se van adaptando a la topografía del terreno generando formas irregulares y orgánicas. La parcela se manifiesta predominantemente pasante, alineada a vial, generando una dualidad característica en la escena urbana, de mayor superficie que la localizadas en la Subzona I. "Casco Antiguo", ocupación entorno al 40% de la parcela y con un mayor grado de marginalidad consecuencia del empleo de materiales más pobres. Se incluyen dentro de esta zona los siguientes ámbitos del núcleo principal de Fuenteobejuna:

- a. Suelos que han ido consolidándose mediante un proceso edificatorio tradicional, parcela a parcela, conservando las características tipológicas de estos ámbitos.
- b. Vacíos urbanos localizados en las traseras de las manzanas en contacto con el suelo rústico.
- c. Nuevos suelos resultantes de la ordenación de diferentes unidades de ejecución.

Los objetivos básicos de la ordenación son:

- Compleción y configuración del borde urbano sur de Fuente Obejuna, completando la trama urbana existente, esponjándola mediante aperturas de viario que filtren el registro hacia la antigua carretera nacional 432
- Regenerar el borde sur-oriental del núcleo principal, mediante la formalización de un nuevo frente a la carretera N-432, que actualmente

presenta evidentes síntomas de marginalidad e indeterminación, provocando una imagen desestructurada y descohesionada de la escena urbana.

### 3. Subzonas Aldeas I y II

Se incluyen en esta Zona de Edificación Tradicional y conforman una subzona, el suelo urbano consolidado de todas las Aldeas del término municipal a excepción de El Porvenir de la Industria -que constituye una subzona de ordenanza específica- por presentar constantes tipomorfológicas similares a las del casco tradicional del núcleo principal.

#### a. Subzona de Ordenanza " Aldeas I "

Se incluyen dentro de esta subzona, que se definen en el artículo correspondiente a generalidades, las siguientes aldeas del término municipal de Fuente Obejuna:

- Alcornocal
- Argallón
- Cañada del Gamo
- La Cardenchosa
- La Coronada
- Cuenca
- Los Morenos
- Los Pánchez
- Navalcuervo
- Ojuelos Altos
- Ojuelos Bajos
- Posadilla
- Piconcillo

No obstante las similitudes existentes entre las Aldeas, el Plan General reconoce aquellas particularidades que en cada uno de los ámbitos necesitan de una regulación específica, principalmente en materia de condiciones de parcelación, edificación y uso.

#### b. Subzona de Ordenanza " Aldeas II "

Se trata de una subzona que engloba a la Aldea del Porvenir de la Industria, por considerarse este asentamiento como un crecimiento vinculado al auge económico generado entorno a la actividad minera y

que responde a unas constantes tipomorfológicas y parcelatorias bastantes significativas y características que le confieren un carácter totalmente distinto a las restantes Aldeas del Término.

4. A los simples efectos de la aplicación subsidiaria de las condiciones de edificación, estéticas y de uso reguladas en la presente Sección en todo aquello que no venga expresamente regulado en el Capítulo IV y en las fichas individuales (Anexo I de las presentes Normas), se integran en la presente zona de ordenanza las siguientes subzonas de suelo urbano no consolidado delimitado como Áreas de Reforma Interior con Ordenación Directa:

#### A. Areas de reforma interior en el Núcleo Principal

- ARI-5. Parque Oeste
- ARI- 6. Calle Estación
- ARI-7. Calle del Pozo
- ARI- 8. Calle Nuestra Señora del Castillo
- ARI- 9. Calle Sevilla
- ARI-10. Calle Nueva
- ARI-11. Convento de San Francisco
- ARI-12. Callejón de San Francisco
- ARI-13. El Mirador
- ARI-14. Callejón del Pozo
- ARI-16. Calle San Miguel

#### B. Areas de reforma interior en las Aldeas

##### a. Alcornocal

- ARI1. Calle San José

##### b. Argallón

- ARI1 Calle Escuela
- ARI2 Los Hortes

##### c. Cañada del Gamo

- ARI1 Calle Sevilla
- ARI2 Calle Córdoba
- ARI3 Calle Mesones
- ARI4 Calle Nueva

- d. La Coronada
- ARI1 Calle San Gil
  - ARI2 Calle Nueva
- e. Cuenca
- ARI1 Calle Castellar
- f. Los Morenos
- ARI1 María Cristina
- g. Ojuelos Altos
- ARI1 Calle Carretera I
  - ARI2 Calle Moderna
- h. Ojuelos Bajos
- ARI1 Calle Nueva
- i. El Porvenir De La Industria
- ARI1 Calle Nuestra Señora de Los Dolores
  - ARI2 Calle Enrique Tierno Galván
  - ARI3 Avenida Andalucía
- j. Posadilla
- ARI1 Calle La Luna

#### Artículo 8.18. Unidad Edificatoria

1. En la presente Zona de Ordenanza del Suelo Urbano Consolidado, las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del presente Plan cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de "Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano", sin posibilidad de segregación; no obstante se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados.

2. Ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor del presente Plan será inedificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada y fondo.

3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.

#### Artículo 8.19. Condiciones para la Agregación de parcelas

A. En las Subzonas "Casco Antiguo y Crecimientos Periféricos" del núcleo de Fuente Obejuna, la agregación de parcelas deberá reunir los siguientes requisitos:

1. Agregación de parcelas con frente a lado mayor de las manzanas.

a. A una parcela podrá agregarse una parcela con frente al mismo lado de manzana, y por una sola vez, resultando una sola parcela cuya superficie máxima será de 300 m<sup>2</sup> y cuyo frente máximo no supere los 10 metros.

b. En manzanas con anchura menor a 35 m, a una parcela se podrá agregar otra con frente a lado opuesto de manzana, y por una sola vez, obteniéndose una parcela con frente a ambos lados (parcelas pasantes) de superficie máxima 300 m<sup>2</sup>.

2. Agregación de parcelas con frente a lado secundario de manzanas.

Se podrán agregar parcelas sin limitación de número, obteniéndose en todo caso, una parcela de superficie máxima 300 m<sup>2</sup>.

3. Agregación de parcelas para la formalización de esquinas.

Se podrán agregar parcelas sin limitación de número, a fin de formalizar las esquinas

de las manzanas siempre y cuando la superficie de la parcela resultante sea menor o igual a 300 m<sup>2</sup>.

4. La agregación o agrupación de parcelas a efectos de una misma intervención arquitectónica sólo podrá ser autorizada en edificios no catalogados, previa solicitud y siempre que ninguna de las parcelas hayan intervenido en agregaciones anteriores.

B. En la Subzona de Ordenanza " Aldeas I " la agregación de parcelas deberá reunir los siguientes requisitos:

1. Agregación de parcelas con frente a lado mayor de las manzanas.

a. A una parcela podrá agregarse una parcela con frente al mismo lado de manzana, y por una sola vez, resultando una sola parcela cuya superficie máxima será de 250 m<sup>2</sup> y cuyo frente máximo no supere los 10 metros.

b. En manzanas con anchura menor a 35 m, a una parcela se podrá agregar otra con frente a lado opuesto de manzana, y por una sola vez, obteniéndose una parcela con frente a ambos lados ( parcelas pasantes ) de superficie máxima 250 m<sup>2</sup>.

2. Agregación de parcelas con frente a lado secundario de manzanas.

Se podrán agregar parcelas sin limitación de número, obteniéndose en todo caso, una parcela de superficie máxima 250m<sup>2</sup>.

3. Agregación de parcelas para la formalización de esquinas.

Se podrán agregar parcelas sin limitación de número, a fin de formalizar las esquinas de las manzanas siempre y cuando la superficie de la parcela resultante sea menor o igual a 250 m<sup>2</sup>.

4. La agregación o agrupación de parcelas a efectos de una misma intervención arquitectónica sólo podrá ser

autorizada en edificios no catalogados, previa solicitud y siempre que ninguna de las parcelas hayan intervenido en agregaciones anteriores.

C. En la Subzona de Ordenanza " Aldeas II " ( Porvenir de la Industria) no se permitirán la agregación de parcelas, debiendo mantenerse las características dimensionales de la tipología que configura la estructura urbana con la que cuenta la Aldea.

Artículo 8.20. Condiciones de Segregación de parcelas.

1. Se permite la segregación de parcelas siempre que cumplan con las condiciones de parcela mínima, que, a continuación, se exponen:

2. Las parcelas resultantes de la segregación tendrán las siguientes características:

a. La longitud mínima del lindero frontal será de 6 m, quedando, por tanto, excluida la aparición de parcelas sin fachada a la calle.

b. El fondo mínimo de parcela será superior a 6 m.

c. En todo caso los límites de la parcela admitirán la inscripción de un círculo de 5 m de diámetro mínimo.

d. La superficie mínima de la parcela será de 100 m<sup>2</sup>., en el caso de las Subzonas "Casco Antiguo y Crecimientos Periférico"; y en las Subzonas Aldeas I y Aldeas II la superficie mínima para que sea posible la segregación será de 90 m<sup>2</sup>.

e. En el caso de parcelas pasantes se podrán segregar parcelas que sin cumplir las condiciones de frente mínimo si cuentan con la superficie mínima de parcela para poder ser segregada.

f. No obstante lo previsto en el apartado d, en la Aldea de Posadillas, en

la manzana localizada en el Norte, delimitada por la Avenida d Andalucía y Calle de la Fuente, no se permitirá la segregación.

Artículo 8.21 Condiciones de posición del edificio en la parcela.

1. Alineación a Vial.

a. Las edificaciones dispondrán sus fachadas sobre la alineación a vial y se adosarán a las medianeras colindantes, al menos en la primera crujía, estableciendo la alineación como obligatoria en todo el plano de fachada.

b. En el caso de parcelas pasantes, la edificación se alineará obligatoriamente al vial, en el frente principal.

En el frente secundario (opuesto al frente principal), pueden darse los siguientes casos:

- En frentes secundarios de longitud inferior a 8 metros, la edificación podrá retranquearse libremente de la alineación, con el fin de conformar espacios libres adosados a la alineación, que deberán resolverse con cerramientos según lo dispuesto en el artículo 7.14.

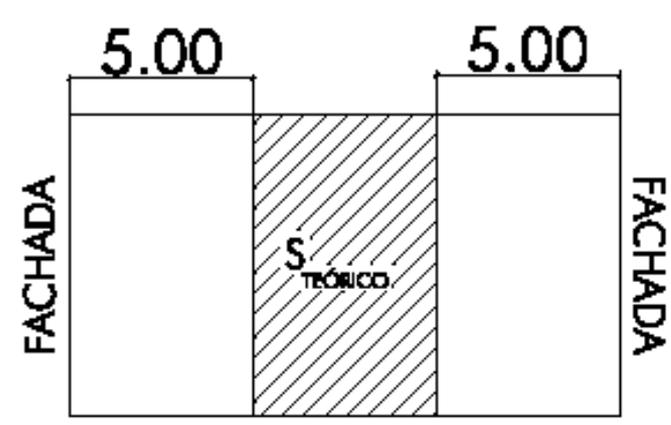
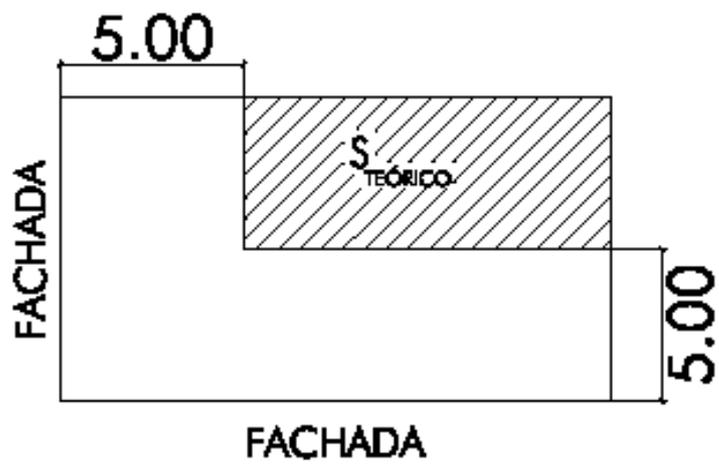
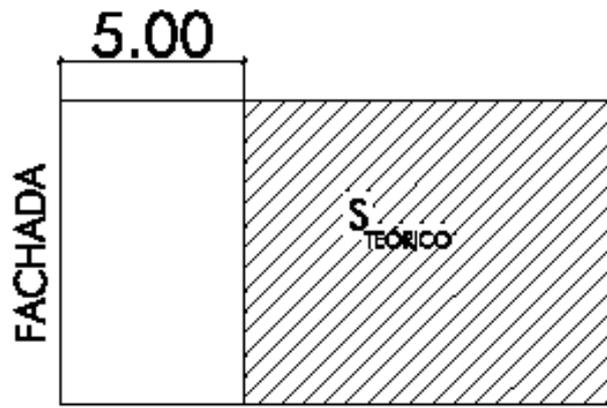
- En frentes secundarios de longitud igual o superior a 8 metros, la edificación deberá alinearse a vial, al menos parcialmente, un tramo cuya longitud permita la aparición de espacios libres adosados a la alineación, de anchura máxima 4 metros.

c. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación a sustituir, salvo que se disponga lo contrario en los planos de "Ordenación del Suelo Urbano". Para estas nuevas alineaciones será preceptivo, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

d. Se prohíbe la apertura de adarves y calles en fondo de saco, sean públicos o privados.

e. En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre parcelas.

f. En todo caso la posición de la edificación señalada en el apartado f del artículo anterior, deberá ser respetuosa con la presencia de los olivos centenarios, que son objeto de protección.



## 2. Fondos Edificables.

Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela, siempre que queden dentro del sólido capaz definido en el artículo 6.28 de las presentes Normas.

### Artículo 8.22. Condiciones de Ocupación Máxima de parcela.

1. La edificación de nueva planta, ampliación por colmatación o en reforma general, deberá adaptarse lo más posible a las características topográficas del terreno, además de dejar libre el 30% de la superficie de parcela situada a partir de una paralela trazada a 5m de la alineación exterior( solar teórico) excepto en los siguientes casos:

a. Las parcelas menores de 100 m<sup>2</sup> podrán ocupar la totalidad de la parcela sin perjuicio por un lado de lo que establezcan las normas de protección del patrimonio, si la obra afectara a un edificio catalogado con cualquier nivel de protección y por otro, de las condiciones de higiene.

b. Las parcelas mayores de 100m<sup>2</sup> cuya superficie libre de edificación referida al solar teórico interior especificado en el apartado primero del correspondiente articulado no supere los 9m<sup>2</sup>, con lo cual podrá ocupar la totalidad de la superficie en planta.

c. Las parcelas en esquina y las pasantes que se encuentren en las mismas condiciones que las expuestas en b, también podrán ocupar la totalidad de la superficie.

Todo ello sin perjuicio de las condiciones de calidad e higiene establecidas en el Título VI de las correspondientes Normas Urbanísticas.

2. En las obras de reforma parcial, la superficie libre de edificación será el 20% de la superficie de la parcela, salvo en los supuestos que tal porcentaje fuese en

perjuicio de espacios y elementos catalogados, en cuyo caso el espacio libre será el que tuviere antes de la reforma.

3. La superficie libre podrá reducirse hasta un 20% del solar teórico siempre que no incremente la edificabilidad de la parcela. Para ello el incremento de edificabilidad que pudiera conllevar deberá contrarrestarse con una disminución del número de plantas de todo o parte de la edificación, siempre que no afecte a la crujía de fachada que, en cualquier caso, deberá dar cumplimiento a la condición de altura máxima.

4. Las soluciones proyectadas similares a zaguanes, galerías interiores porticadas en planta baja abiertas a patio, podrá computarse el 50% de su superficie como reducción de la superficie libre de edificación.

5. En las soluciones tradicionales de galerías abiertas a patio en todas las plantas, para acceso de los diferentes cuerpos edificatorios, podrá computarse la superficie de las galerías dentro del 30% de la superficie libre de la parcela. Los patios a los que den las galerías deberán cumplir las condiciones que se establecen en las condiciones generales para los patios vivideros, así como en estas condiciones particulares,

6. La superficie libre estará separada de la línea de fachada, como mínimo, por una crujía edificatoria, y podrá fragmentarse en varios recintos siempre que estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.

En el caso de parcelas pasantes en el lindero opuesto al frente de la parcela donde se sitúa el acceso a la edificación principal la superficie libre de edificación podrá ocupar la totalidad del frente de la parcela y estará separada del espacio libre público mediante un cerramiento que tendrá que cumplir las condiciones estéticas establecidas en la subzona correspondiente.

7. La superficie libre de edificación sólo podrá cubrirse a la altura del último forjado y con los elementos tradicionales para su cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables y toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de cornisas que, con un vuelo máximo de 50 cm, pudieran proyectarse.

8. La cota de la superficie libre de parcela no podrá estar situada a menos de 100 cm por encima o por debajo de la solería de los forjados que tengan la consideración de planta baja.

9. Se permiten construcciones bajo rasante que podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas

#### Artículo 8.23. Condiciones de Forma y Volumen.

##### 1. Altura y Número de Plantas.

a. La cota de referencia se determinará por las reglas del artículo 6.26 de las presentes Normas, para la edificación alineada a vial

b. El número máximo de plantas será de dos (2).

c. La altura máxima en unidades métricas a contar desde la cota de referencia hasta la cota superior del último forjado será de 7,50 m.

d. Cuando alguna de las parcelas colindantes se encuentre catalogada, y presente alturas inferiores o superiores a dos plantas, la altura de la parcela en la que se interviene deberá corresponderse sensiblemente con la del edificio catalogado, sin que el aumento de altura suponga un aumento de la superficie

edificable, que se calculará para una altura máxima de dos plantas. Por otra parte deberá resolverse el escalonamiento que se pueda generar entre las edificaciones generándose dos posibilidades en función de la longitud del lindero frontal de la parcela que se interviene. Por un lado estaría los frentes de parcelas inferiores a 8 metros ( caso A) y por otro, los frentes de dimensiones superiores a los 8 metros.( caso B)

e. La altura de los diferentes elementos edificatorios que componen la altura máxima es:

- La altura libre mínima de planta baja es de 300 cm.

- Desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado que cubra la planta baja no habrá una distancia superior a 450 cm.

- Las plantas piso tendrán una altura libre mínima de 270 cm.

- La solería de planta baja podrá elevarse un máximo de 100 cm sobre la rasante, y deprimirse un máximo de 100 cm bajo la misma.

##### 2. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

a. Por encima de la altura reguladora máxima podrán autorizarse además de la cubierta de las edificaciones, construcciones e instalaciones tales como remates de las cajas de escaleras y salidas de las mismas , caseta de los ascensores , trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas .

b. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.

##### 3. Patios.

a. En las viviendas plurifamiliares se permiten únicamente los patios de parcela, que tendrá una superficie mínima

equivalente al 30% de la superficie de un solar teórico construido a partir del trazado de una paralela a la alineación exterior a cinco metros de distancia, si bien los patios vivideros estructurados de la edificación tendrán una dimensión mínima de 2/3 de la altura con un mínimo de 5 m.

b. En las viviendas unifamiliares y bifamiliares se permitirán exclusivamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a 1/3 de la altura, con un mínimo de 2,5 m.

c. Se prohíben los patios abiertos a fachada, y falsas fachadas ocultando dichos patios, excepto en el caso de parcelas pasantes, donde se permitirán los patios abiertos a fachadas, en los términos establecidos en el articulado correspondiente a la posición de la edificación en la parcela.

d. Los patios de parcela podrán cubrirse con elementos transparentes reguladores de la luz tales como toldos, monteras, etc., siempre que queden garantizados la ventilación e iluminación.

e. Los patios de parcelas que se proyecten deberán respetar los árboles existentes.

#### 4. Salientes de Huecos.

Las jambas de portadas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de 10 cm.

Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de 15 cm siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2 m, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, los salientes se ajustarán a las condiciones del párrafo anterior.

#### 5. Cuerpos salientes.

a. El vuelo máximo en balcones, cornisas, marquesinas y viseras, será de 30 cm., manteniendo un gálibo a la acera que será superior a 3.5 metros.

b. No se permiten cuerpos volados cerrados que no sean cierres tradicionales de balcones, es decir, elementos singulares en la composición de las fachadas.

c. No se permiten balcones corridos en la composición de las fachadas. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado un máximo de 30 cm por cada lado. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de 60 cm.

d. Las cornisas e impostas cuyo vuelo exceda de 30 cm deberán volverse antes de llegar a la medianera, salvo que coincidan con la del inmueble colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.

e. Los salientes y vuelos en los espacios libres y patios deberán cumplir lo establecido en a).

f. Los salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas y escaparates deberán cumplir lo establecido en a).

g. El canto máximo de los aleros y balcones será de 15 cm si no tienen moldura y de 20 cm en caso contrario.

h. Se prohíbe el tratamiento de las marquesinas en forma de pequeños tejados.

#### 6. Cubiertas.

a. Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 30°.

- Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural. Quedan prohibidos los acabados en piezas de fibrocemento o similar. En cualquier caso se prohíbe el empleo de tejas en fachadas que no rematen cuerpos edificados.

- La altura máxima de la cumbrera de la cubierta respecto a la cara superior del forjado de coronación de fachada será de 3,5 m.
- Se permite la ocupación bajo cubierta computando como superficie edificable aquellos espacios que presenten una altura libre superior a 2,20 m.
- Para el caso de cubierta plana será obligatorio un antepecho de al menos 1,20 metros de altura.

b. Las pluviales de las cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo deberán embutirse en el paramento de fachada a la altura de la planta baja. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintada, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

c. Las chimeneas se tratarán con materiales coherentes con los del resto del edificio, de forma que no produzcan impactos visuales. Deberán aparecer retranqueada de la línea de fachada al menos 3 metros.

#### 7. Petos de Barandillas.

Los petos de barandilla de fachadas y de patios interiores, deberán cumplir con lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas. TÍ

Se prohíben los antepechos compuestos por materiales y formas discordantes, se recomienda la utilización del hierro forjado o madera, prohibiéndose la utilización de barandillas de aluminio, marmolina o similar.

#### 8. Medianerías.

Será obligatorio el tratamiento como fachadas de de todas las medianerías que se produzcan, por exceso o por defecto

de la propia actuación, con arreglo a los siguientes criterios:

- Cuando la medianería vista sea la propia, se dará a esta el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.
- Cuando la medianería vista sea la vecina, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianería preexistente, en la parte que hubiera quedado al descubierto por la nueva edificación en el caso de que esta fuere de menor altura que la anteriormente existente. En el resto de los casos, si la medianería vecina se encuentra manifiestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecentarla, en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia.

#### Artículo 8.24. Morfologías y Tipologías

Las morfologías y tipologías permitidas serán las siguientes

##### a. Morfología:

- Manzana cerrada
- Manzana compacta

##### b. Tipología:

- Unifamiliar entre medianeras
- Plurifamiliar entre medianeras
- Actividades económicas en edificación cerrada
- Equipamientos

#### Artículo 8.25. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura

establecidos en los apartados anteriores, considerando en todo caso como altura máxima, a efectos de cómputo de superficie edificable, dos plantas.

Artículo 8.26. Tolerancia en el cumplimiento de las condiciones de edificación.

En consideración a las dificultades que pueden presentarse en intervenciones sobre un parcelario tan significativo y variado como el existente en las diferentes Subzonas contempladas en esta Zona de Ordenanza, se permitirá la tolerancia de hasta el 5% en el ajuste de los parámetros establecidos, siempre y cuando quede justificado en la solución arquitectónica adoptada.

Artículo 8.27. Condiciones Estéticas.

Se diferencian dos regímenes diferentes en las condiciones estéticas, que contribuirán por una parte a mantener el carácter tradicional que se respira en el ámbito espacial correspondiente al Casco Antiguo y por otro, a diversificar la escena urbana con la introducción de nuevos elementos que incorporen las operaciones de sustitución o edificaciones de nueva planta que se puedan generar y que englobaría las áreas de suelo correspondiente a los crecimientos periféricos.

A. Condiciones particulares de la Subzona "Casco Antiguo"

1. Composición de las Fachadas.

a. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente, incluyendo los bajos comerciales si los hubiere.

b. Deberá predominar el macizo sobre el hueco en la composición de la fachada. En la configuración de las ventanas prevalecerá la proporción vertical, siendo esta como mínimo 1.20/1.00, evitando la sucesión de pilares

en planta baja como esquema compositivo.

c. Los huecos de locales comerciales deberán quedar separados de las medianeras un mínimo de 50 cm y deberán minimizar su incidencia en el macizo de fachada dominante.

d. Se recomienda el establecimiento de un orden modular en la composición de la fachada, empleando, preferentemente el hueco rasgado vertical.

e. Se permitirán los huecos de garaje en los frentes de fachada de longitud mínima 10 metros. Los huecos destinados a este fin tendrán un ancho máximo de 3,5 m y quedarán a una distancia máxima de 50 cm de la línea de medianera o, en su caso, a 1 m de la esquina de la parcela, deberán proyectarse unida a la entrada o portal formando una unidad compositiva, deberán resolverse en el plano de fachada evitando retranqueos. En el caso de utilizar la planta baja para aparcamientos deberá dedicarse a local comercial o vivienda el ámbito estante de la primera crujía, contando ésta con un fondo mínimo de 3,5 metros. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada siendo de hojas de giro vertical abriendo hacia dentro.

f. En el caso de parcelas pasantes, los huecos de garaje se localizarán obligatoriamente en el frente de fachada opuesto al principal, es decir, aquel que presenta menor cota de rasante. No se establecen, en este caso, limitaciones dimensionales a la introducción de huecos de garaje.

2. Materiales de Fachada.

Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el Casco con las siguientes limitaciones:

- a. Se prohíbe el bloque de hormigón visto.
- b. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. El empleo de elementos de azulejería deberá ser puntual a fin de reforzar elementos compositivos retomados de la arquitectura tradicional (recercos, guardapolvos, tiras ornamentales,..).
- c. Se prohíbe el empleo mayoritario del ladrillo visto en la composición de la fachada. Podrá utilizarse en zócalos, y como parte puntual de la composición (recercos, tiras ornamentales,..).
- d. Se podrá utilizar la piedra natural abujardada o similar, recomendándose la piedra natural del lugar
- e. Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado y aplacados de cantería, madera y prefabricados de hormigón.
- f. Se recomienda el empleo de revocos de pigmentos naturales tradicionales. La textura del paramento será lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.
- g. La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio.
- h. Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, preferentemente pintados en los tonos tradicionales. Prohibiéndose el P.V.C. y el aluminio adonizado
- i. Se recomienda el uso de contraventana. Se admiten las persianas de librillo de madera o de metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.
- j. Las instalaciones de aire acondicionado no podrán tener su soporte en las fachadas
- k. Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada en el edificio, sin sobrepasar los límites de la cornisa de planta baja de los edificios.
- h. Quedan eximidos de las condiciones particulares de la zona de ordenanza aquellas edificios de nueva planta destinados a uso exclusivo de garaje que han de garantizar una perfecta integración en el entorno urbano en el que estén ubicados.
- B. Condiciones particulares de las Subzonas "Crecimientos Periféricos y Aldeas del Término"
1. Composición de las Fachadas.
- a. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente, incluyendo los bajos comerciales si los hubiere, pudiendo utilizar criterios de composición libres
- b. Deberán ser sensibles con el ambiente urbano en el que se enclavan.
- c. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados o elementos de partición
- d. Los huecos de locales comerciales deberán quedar separados de las medianeras un mínimo de 50 cm y deberán minimizar su incidencia en el macizo de fachada dominante.
- e. Se recomienda el establecimiento de un orden modular en la composición de la fachada, empleando, preferentemente el hueco rasgado vertical.
- f. Se permitirán los huecos de garaje en los frentes de fachada de longitud mínima 10 metros. Los huecos destinados a este fin tendrán un ancho máximo de 3,5 m y quedarán a una distancia máxima de 50 cm de la línea de medianera o, en su caso, a 1 m de la esquina de la parcela, deberán proyectarse unida a la entrada o portal formando una unidad compositiva, deberán resolverse en el plano de fachada evitando retranqueos. En el caso de utilizar la planta baja para

aparcamientos deberá dedicarse a local comercial o vivienda el ámbito estante de la primera crujía, contando ésta con un fondo mínimo de 3,5 metros. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada siendo de hojas de giro vertical abriendo hacia dentro.

g. En el caso de parcelas pasantes, los huecos de garaje se localizarán obligatoriamente en el frente de fachada opuesto al principal, es decir, aquel que presenta menor cota de rasante. No se establecen, en este caso, limitaciones dimensionales a la introducción de huecos de garaje.

## 2. Materiales de Fachada.

a. Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el Casco Antiguo.

b. La textura del paramento no será obligatorio que sea lisa, permitiéndose los acabados a la filorolesa y similares.

c. Se permiten revestimientos monocapas, enfoscados, revocos o cementos fratasados pintados o blanqueados a la cal.

d. Se permite pintar las fachadas utilizando colores distintos al blanco adecuados a la gama de los pardos, ocre, crudos o cálidos en tonos pastel

e. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. El empleo de elementos de azulejería deberá ser puntual a fin de reforzar elementos compositivos retomados de la arquitectura tradicional (recercos, guardapolvos, tiras ornamentales,..).

f. Se permite el empleo del ladrillo visto de la zona en la composición de la fachada.

g. Se podrá utilizar la piedra natural abujardada o similar, recomendándose la piedra natural del lugar

h. Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero corten

i. Se permiten los cerramientos de huecos enrasados a fachadas. La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio.

j. Las carpinterías serán de perfiles metálicos, aluminio adonizado, aluminio lacado, p.v.c o de madera, preferentemente pintados o lacados en los tonos tradicionales.

k. Se permiten los edificios de nueva planta destinados a uso exclusivo de garaje que han de garantizar una perfecta integración en el entorno urbano en el que estén ubicados y los que se les exime de las condiciones particulares de la zona de ordenanza donde estén incluidas.

l. Las instalaciones de aire acondicionado no podrán tener su soporte en las fachadas.

m. Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada en el edificio, sin sobrepasar los límites de la cornisa de planta baja de los edificios.

## Artículo 8.28. Condiciones particulares de Uso.

1. El uso dominante de la zona será residencial en todas sus categorías (vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar).

2. En los edificios y terrenos calificados de uso y dominio público en el ámbito del caso histórico, se establece en este plan su destino concreto que habrá de entenderse de carácter indicativo. Caso de no especificarse, de forma subsidiaria se establece que serán usos preferentes los culturales, docentes y administrativos.

En el caso de que una parcela incluida en esta zona de ordenanzas cuenta en sus planos de ordenación por minorizado con la calificación expresa de cuentas y servicios terciarios no se permitirá su sustitución por ningún otro salvo de SIPS.

3. Además de los expresamente grafados en los planos de "Ordenación del Suelo Urbano", se permiten los siguientes usos pormenorizados como compatibles salvo lo indicado en el párrafo anterior:

A. Actividades Económicas

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Industria y almacenamiento, con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>.
- Hospedaje.
- Espectáculos y Salas de Reunión.
- Comercio en la categoría de Local Comercial y Agrupación Comercial.
- Oficinas.
- Garaje en edificación con otros usos dominantes
- Garaje en edificio exclusivo

B. Equipamiento

- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Asistencial.
- Administrativo Público.
- Religioso.
- Infraestructura Urbana Básica.

C. Espacios Libres

D. Transportes e infraestructuras básicas

4. Se permiten los edificios de nueva planta destinados a uso exclusivo de garaje que han de garantizar una perfecta integración en el entorno urbano en el que estén ubicados y a los que se les exime de las condiciones particulares de la zona de ordenanza donde estén incluidas.

Estas edificaciones quedarán prohibidas su ubicación en las Aldeas del Término.

### SECCIÓN 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CRECIMIENTOS ENTORNO A LA CALLE ANCHA

#### Artículo 8.29. Ámbito de aplicación

1. Esta zona de Ordenanzas engloba el crecimiento lineal, generado en la periferia norte del núcleo principal, siguiendo la directriz de la calle Ancha. Sobre manzanas con formas regulares se asienta la tipología de agrovivienda sustentado por un sistema de parcelación constante (8 x 33) con unos niveles de ocupación en torno al 50% de la superficie de la parcela, lo cual permite la posibilidad de dedicar una parte importante de la misma a actividades agropecuarias. Generando una imagen seriada sobre la escena urbana.

2. A los simples efectos de la aplicación subsidiaria de las condiciones de edificación, estéticas y de uso reguladas en la presente Sección en todo aquello que no venga expresamente regulado en el Capítulo IV y en las fichas individuales (Anexo I de las presentes Normas), se integran en la presente zona de ordenanza las siguientes subzonas de suelo urbano no consolidado delimitado como Áreas de Reforma Interior con Ordenación Directa:

- ARI 3. Calle San Marcos.
- ARI 4. Calle Ancha.

#### Artículo 8.30. Unidad Edificatoria

1. En la presente Zona de Ordenanza del Suelo Urbano No Consolidado, las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del presente Plan cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de "Ordenación Pormenorizada del Suelo

Urbano". No obstante se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados.

2. Ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor del Plan General será inedificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada y fondo.

3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.

#### Artículo 8.31. Condiciones para la Agregación de parcelas

La agregación de parcelas deberá reunir los siguientes requisitos:

1. Agregación de parcelas con frente a lado mayor de las manzanas.

a. A una parcela podrá agregarse una parcela con frente al mismo lado de manzana, y por una sola vez, resultando una sola parcela cuya superficie máxima será de 500 m<sup>2</sup> y cuyo frente máximo no supere los 16 metros.

2. Agregación de parcelas con frente a lado secundario de manzanas.

Se podrán agregar parcelas sin limitación de número, obteniéndose en todo caso, una parcela de superficie máxima 500 m<sup>2</sup>.

3. Agregación de parcelas para la formalización de esquinas.

Se podrán agregar parcelas sin limitación de número, a fin de formalizar las esquinas de las manzanas siempre y cuando la superficie de la parcela resultante sea menor o igual a 500 m<sup>2</sup>.

4. La agregación o agrupación de parcelas a efectos de una misma intervención arquitectónica sólo podrá ser autorizada en edificios no catalogados, previa solicitud y siempre que ninguna de las parcelas hayan intervenido en agregaciones anteriores.

#### Artículo 8.32. Condiciones de Segregación de parcelas.

1. Se permite la segregación sólo en el caso de parcelas pasantes, siempre que cumplan con las condiciones de parcela mínima, que, a continuación, se exponen:

2. Las parcelas resultantes de la segregación tendrán las siguientes características:

a. La longitud mínima del lindero frontal será de 8 m, quedando, por tanto, excluida la aparición de parcelas sin fachada a la calle.

b. El fondo mínimo de parcela será superior a 6 m.

c. En todo caso los límites de la parcela admitirán la inscripción de un círculo de 5 m de diámetro mínimo.

d. La superficie mínima de la parcela será de 100 m<sup>2</sup>.

e. En el caso de parcelas pasantes se podrán segregar parcelas que sin cumplir las condiciones de frente mínimo si cuentan con la superficie mínima de parcela para poder ser segregada.

#### Artículo 8.33. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

1. Alineación a Vial.

a. Las edificaciones dispondrán sus fachadas sobre la alineación a vial y se adosarán a las medianeras colindantes, al menos en la primera crujía, estableciendo la alineación como obligatoria en todo el plano de fachada.

b. En el caso de parcelas pasantes, tendrá la consideración de frente principal de la edificación aquel cuyo plano de fachada se encuentre alineado al vial de la Calle Ancha; en el lindero opuesto al frente principal, la edificación podrá disponer su fachada sobre la alineación a vial un tramo cuya longitud permita la aparición de espacios libres, adosados a la alineación, de anchura máxima 4 metros.

c. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las que se disponga lo contrario en los planos de "Ordenación del Suelo Urbano". Para estas nuevas alineaciones será preceptivo, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

d. Se prohíbe la apertura de adarves y calles en fondo de saco, sean públicos o privados.

e. En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre parcelas.

## 2. Fondos Edificables.

Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela, siempre que queden incluidas dentro del sólido capaz definido en las condiciones generales de la edificación.

### Artículo 8.34. Condiciones de Ocupación Máxima de parcela

1. La edificación de nueva planta, ampliación por colmatación o en reforma general, deberá adaptarse lo más posible a las características topográficas del terreno, además de dejar libre el 30% de la superficie de parcela situada a partir de una paralela trazada a 5m de la alineación exterior.

Todo ello sin perjuicio de las condiciones de calidad e higiene establecidas en el Título VI de las correspondientes Normas Urbanísticas.

2. La superficie libre estará separada de la línea de fachada, como mínimo, por una crujía edificatoria, y podrá fragmentarse en varios recintos siempre que estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.

En el caso de parcelas pasantes podrán aparecer patios abiertos a fachadas en el lindero opuesto al frente de la parcela.

3. La cota de la superficie libre de parcela no podrá estar situada a menos de 50 cm por encima o por debajo de la solería de los forjados que tengan la consideración de planta baja.

4. Se permiten construcciones bajo rasante que podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas

### Artículo 8.35. Condiciones de Forma y Volumen

1. Altura y Número de Plantas.

a. La cota de referencia se determinará por las reglas del artículo 6.33 de las presentes Normas, para la edificación alineada a vial

b. El número máximo de plantas será de dos (2).

c. La altura máxima en unidades métricas a contar desde la cota de referencia hasta la cota superior del último forjado será de 7,50 m.

2. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

a. Por encima de la altura señalada en el apartado anterior podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de los planos de fachada una distancia mínima de ( 3 m), y preferentemente localizado en

el fondo de la parcela, cuya superficie no excederá de un 20% de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas de los ascensores y salidas de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas, y también uso residencial, preferentemente vinculado al de la planta inferior.

b. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.

### 3. Patios.

a. En las viviendas unifamiliares y bifamiliares se permitirán exclusivamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a 1/3 de la altura, con un mínimo de 3 m.

b. En el caso de parcelas pasantes se permitirán los patios abiertos a fachadas que se localizarán en la fachada opuesta a la principal, adosándose a una de las medianeras u ocupando la totalidad del frente de la fachada.

d. Los patios de parcelas que se proyecten deberán respetar los árboles existentes

### 4. Salientes de Huecos.

Las jambas de portadas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de 10 cm.

Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de 15 cm siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2 m, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, los salientes se ajustarán a las condiciones del párrafo anterior.

### 5. Cuerpos salientes.

a. El vuelo máximo en balcones, cornisas, marquesinas y viseras, será de 40 cm., manteniendo un gálibo sobre la acera que será superior a 3.5 metros.

b. Se permiten terrazas hacia el interior del plano de fachada.

c. Las cornisas e impostas cuyo vuelo exceda de 30 cm deberán volverse antes de llegar a la medianera, salvo que coincidan con la del inmueble colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.

d. Los salientes y vuelos en los espacios libres y patios deberán cumplir lo establecido en a).

e. Los salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas y escaparates deberán cumplir lo establecido en a).

f. El canto máximo de los aleros y balcones será de 15 cm si no tienen moldura y de 20 cm en caso contrario.

g. Se prohíbe el tratamiento de las marquesinas en forma de pequeños tejados.

### 6. Cubiertas.

a. Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 30°.

- Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural. Quedan prohibidos los acabados en piezas de fibrocemento o similar.

- La altura máxima de la cumbrera de la cubierta respecto a la cara superior del forjado de coronación de fachada será de 3,5 m.

- Se permite la ocupación bajo cubierta computando como superficie edificable aquellos espacios que presenten una altura libre superior a 2,20 m.

- Para el caso de cubierta plana será obligatorio n antepecho de al menos 1.5 metros de altura.

b. Las pluviales de las cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo deberán embutirse en el paramento de fachada a la altura de la planta baja. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintada, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

c. Las chimeneas se tratarán con materiales coherentes con los del resto del edificio, de forma que no produzcan impactos visuales. Deberán aparecer retranqueada de la línea de fachada al menos 3 metros

#### 7. Petos de Barandillas

Los petos de barandilla de fachadas y de patios interiores, deberán cumplir con lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas. Se prohíben los antepechos compuestos por materiales y formas discordantes, se recomienda la utilización del hierro forjado o madera, prohibiéndose la utilización de barandillas de aluminio, marmolina o similar. Sin perder de vista que cualquier actuación debe ser respetuosa con el ambiente estético de la zona.

#### 8. Medianerías.

Será obligatorio el tratamiento como fachadas de todas las medianerías que se produzcan, por exceso o por defecto de la propia actuación evitando en lo posible dejar medianeras vistas.

#### Artículo 8.36. Morfología y Tipologías.

Las morfologías y tipologías permitidas serán las siguientes

- Morfología:

- Manzana cerrada

- Manzana compacta

- Tipología:

- Unifamiliar entre medianeras

- Plurifamiliar entre medianeras

- Actividades económicas en edificación cerrada

- Equipamientos

#### Artículo 8.37. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los apartados anteriores, considerando en todo caso como altura máxima, a efectos de cómputo de superficie edificable, dos plantas.

#### Artículo 8.38. Condiciones Estéticas

Las nuevas edificaciones habrán de ser sensibles al ambiente urbano en el que se enclavan, en aspectos básicos como composición de fachadas y materiales a utilizar. Ello deberá venir justificado expresamente en la memoria de los correspondientes proyectos.

#### Artículo 8.39. Condiciones particulares de Uso

1. El uso dominante de la zona será el residencial con sus categorías de vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación de Suelo Urbano", se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Hospedaje.
- Comercio en la categoría de locales comerciales.
- Garaje en edificios con otros usos dominantes.
- Industria y almacenamiento con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>.
- Oficinas en las plantas bajas de los edificios.
- Docente.
- Deportivo
- SIPS.
- Infraestructuras urbanas básicas.

#### **SECCIÓN 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ACTUACIONES UNITARIAS EN MANZANAS.**

Artículo 8.40. Ámbito de aplicación y condiciones generales.

1. La presente Zona de Ordenanza del Suelo Urbano Consolidado comprende el ámbito de Fuente Obejuna localizada en el límite nororiental del núcleo que supone una zona de crecimiento urbano apoyado en la calle Ancha. Se pone de manifiesto la calle como elemento ordenador de este crecimiento y donde se aprecian ciertas connotaciones de racionalidad y homogeneidad en la formalización de la trama urbana. El parcelario sobre el que se asienta presenta menor dimensión (6x13,5m), como consecuencia de la desaparición de las actividades complementarias asociadas, apta par la implantación de unifamiliares adosadas y de características contemporáneas.

También se incluyen en esta zona las operaciones de carácter unitario localizadas al sur del núcleo de Fuente Obejuna, concretamente las situadas dando frente a la carretera nacional N-432, por un lado y la manzana de vivienda unifamiliares en la Avenida República Argentina por otro, ajustado a un parcelario de dimensiones constantes en torno a los ( 6 x16 )

Se caracterizan por constituir intervenciones unitarias en manzana con tipología de viviendas unifamiliares entremedianeras.

2. Se permiten en las edificaciones existentes las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción con un acabado acorde con el entorno.

3. No se permitirán agregaciones y segregaciones de parcela.

4. Se permitirá la sustitución, siempre que la unidad edificatoria sobre la que se interviene sea estructuralmente independiente, pudiéndose utilizar criterios de composición libres pero manteniendo un cierto grado de coherencia con la actuación en la que se encuentre inmersa

5. Se permiten elementos sobrepuestos tales como toldos siempre que afecten a la totalidad de la operación edificatoria.

6. Se aplicará de forma supletoria las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza de Crecimiento que no se opongan a los objetivos perseguidos en la regulación contenida en esta Sección.

Artículo 8.41. Sustitución y Nueva Planta de Intervenciones Unitarias en Manzana

En el caso de sustitución de la edificación existente y las de Nueva Planta, se permitirá la parcelación de la manzana o parcela, previa la redacción del oportuno

proyecto de parcelación, siendo de aplicación las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza " Edificación Tradicional ", Subzona Crecimientos Periféricos

## **SECCIÓN 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL**

Artículo 8.42. Ámbito de aplicación y condiciones generales.

1. Engloba dos sectores de suelo urbano consolidado. La zona del Polígono Industrial vinculado a la antigua carretera nacional N-432 y localizado el en límite suroriental de Fuente Obejuna y, la zona del Polígono Industrial "El Blanquillo" en posición colindante a la N-432 junto al nudo de acceso a Fuente Obejuna fruto de una operación industrial prevista en un Plan Parcial de Ordenación.

En el primer ámbito, donde se encuentra ubicado el Matadero, conviven operaciones industriales de carácter marginal, conjuntamente con otras ordenadas de forma coherente, generándose una casuística tipológica singular ya que acoge a industrias que consumen gran cantidad de suelo junto a otras que se localizan en pequeñas parcelas. Generándose un ámbito desestructurado y descohesionado, con evidentes carencias en la recualificación del espacio público

El segundo ámbito presenta una estructura racional y coherente generando una morfología de manzanas sensiblemente rectangular que alberga una tipología de parcelas que acogerán a la pequeña y mediana industria, caracterizado por una buena cualificación de los espacios públicos, resultado de un crecimiento planificado.

El objetivo principal gravita sobre la estrategia de relocalizar aquellos usos que actualmente se desarrollan en determinados ámbitos del núcleo

principal, concretamente los ubicados en la periferia Noroccidental y que influyen negativamente sobre la calidad ambiental.

Artículo 8.43. Condiciones de parcelación

1. Parcela mínima.

Las condiciones de parcela mínima son:

- Superficie mínima de parcela: 300 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de parcela: 10 metros.
- Fondo mínimo 25 metros.

2. Agregación y Segregación de parcelas.

Se permiten las agregaciones y segregaciones de parcelas siempre que la parcela resultante cumpla con las condiciones de parcela mínima y no presente una superficie superior a los 2.500 m<sup>2</sup>.

3. Localización de Parcelas.

Las parcelas resultantes de agregación de superficie entre 1500 y 2500 m<sup>2</sup> ocuparán posiciones de cabecera de las manzanas correspondientes.

Artículo 8.44. Condiciones de posición del edificio en la parcela

1. La línea de edificación se retranqueará 5 metros de la alineación exterior, y se adosará a medianerías.

Artículo 8.45. Condiciones de Ocupación Máxima

1. Ocupación máxima sobre rasante.

- La ocupación sobre rasante máxima será las que se deducen de las condiciones de posición

2. Ocupación máxima bajo rasante.

- Se permite introducir una planta sótano con una ocupación máxima coincidente, en cualquier caso, con la ocupación sobre rasante.

3. Espacio libre.

El espacio libre de edificación que resulta en las parcelas de superficie mayor de 1000 m<sup>2</sup> albergará una dotación mínima de aparcamientos de una plaza cada 200 m<sup>2</sup> construidos. El resto del espacio libre deberá presentar ajardinamiento y podrá utilizarse en actividades de carga y descarga y almacenamiento complementarias a la actividad principal.

Artículo 8.46. Condiciones de Forma y Volumen

1. Altura Máxima.

Se establece una altura máxima de 9 metros o dos plantas de altura.

2. Por encima de la altura máxima se prohíbe la edificación

Artículo 8.47. Condiciones de Edificabilidad

1. Se establece un parámetro de edificabilidad máximde 1,2 m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> suelo.

Artículo 8.48. Condiciones estéticas

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en el que se sitúan, especialmente en el área al norte del Cementerio en posición colindante con usos residenciales.

Los parámetros que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Se prohíben los cuerpos salientes.

Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos hasta una altura de 50 cm, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo de 2 metros.

Artículo 8.49. Condiciones de Uso

1. El uso dominante de la zona será el industrial en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de la Ley 7/ 94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza y sus Reglamentos y de las condiciones generales de calidad e Higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación del Suelo Urbano", se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las condiciones reguladas en el Título VII:

- Comercio, excepto en la categoría de grandes superficies comerciales.
- Oficinas, exclusivamente como uso complementario de la actividad, o cuando preste un servicio directo al polígono, siempre que se justifique suficientemente esta vinculación.
- Garaje.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructura Urbana Básica.

### CAPITULO III. ACTUACIONES SIMPLES EN SUELO URBANO

#### Artículo 8.50. Disposiciones Generales

1. En suelo urbano se establecen una serie de actuaciones urbanizadoras no integradas identificadas como Actuaciones Simples.

2. Según el objetivo perseguido, las actuaciones simples en suelo urbano se dividen en:

a. Actuaciones Simples de Viario.

- Apertura de nuevos viarios.
- Correcciones de Alineaciones en viario existente.

b. Actuaciones Simples en Equipamientos.

c. Actuaciones en Infraestructuras y Servicios urbanos.

3. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano será mediante la expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación forzosa y Legislación urbanística aplicable. También se podrán obtener mediante permutas de mutuo acuerdo con los propietarios y por cesión gratuita mediante convenio urbanístico.

Cuando la superficie necesaria para la ampliación de viario o retranqueo de algunos elementos de alineaciones sea inferior a un 15% en relación con la parcela originaria, la superficie de la parcela edificable considerada para la obtención del aprovechamiento urbanístico objetivo materializable en la misma será la total original siempre que proceda a cederse de forma voluntaria y gratuita la superficie afecta al uso público.

4. A efectos expropiatorios todas las actuaciones simples se consideran

declaradas de utilidad pública e interés social.

#### Artículo 8.51. Actuaciones Simples de Viario

1. En los planos de "Ordenación del Suelo": Núcleo Principal y las Aldeas del Término, se definen las correcciones de alineaciones encaminadas a la regularización de determinados elementos viarios. Dichas operaciones se efectuarán cuando la propiedad de los terrenos afectados pretenda materializar el derecho a edificar.

2. La operaciones de apertura, creación y reacondicionamiento de viarios en el suelo urbano aparecen expresamente grafadas en los planos de "Ordenación del Suelo": Núcleo Principal y las Aldeas del Término (escala 1/2000).

#### Artículo 8.52. Actuaciones Simples de Espacios Libres y Equipamientos

1. Se localizan en el plano de "Ordenación del Suelo" del Núcleo Principal y las Aldeas del Término (escala 1/2000).

2. Las actuaciones de Espacios Libres previstas corresponden a ámbitos vacíos de contenido urbano, a los que se le dota de esta calificación a fin de provocar un esponjamiento de la trama urbana en la que se encuentran enclavados, o bien constituyen operaciones de borde de la ciudad, que por lo general presentan síntomas de degradación urbana.

3. Las actuaciones de Equipamiento tienen por finalidad, además de cubrir necesidades dotacionales, la recuperación de inmuebles de elevado valor patrimonial como el Palacete Modernista y el Convento de San Francisco, además de diversificar su localización en la escena urbana para equilibrar el carácter de centralidad dotacional que en la actualidad ha

alcanzado el límite occidental del núcleo principal.

4. Se permitirán agregaciones en los términos establecidos en el artículo 7.68.

5. Las condiciones de parcelación, edificación y estética se ajustarán a lo dispuesto en las determinaciones particulares de la correspondiente zona de ordenanza donde se ubique

6. Otros Equipamiento y Espacios Libres resultan del desarrollo de las diferentes Unidades de Ejecución delimitadas en Suelo Urbano.

#### **CAPITULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DIRECTA**

##### Artículo 8.53. Disposiciones Generales

1. Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Directa se corresponden con las Áreas de Reforma Interior y el Sector respecto a los cuales el presente Plan establece su ordenación pormenorizada completa sin precisar planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Especial o Plan Parcial) sin perjuicio de la posibilidad de ajustar las determinaciones de los mismos mediante Estudio de Detalle. Estos ámbitos vienen delimitados en los planos de "Ordenación del Suelo": Núcleo Principal y las Aldeas del Término

2. No podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de las construcciones, hasta tanto no esté aprobado el proyecto de urbanización y de reparcelación.

##### Artículo 8.54. Determinaciones Particulares

1. Cada uno de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Directa tiene establecidas sus condiciones particulares de desarrollo y ordenación en su ficha correspondiente..

2. Mediante Estudios de Detalle se podrán reajustar y adaptar las alineaciones definidas en el presente Plan, siempre que no se reduzcan las superficies de cesión ni las secciones de los viarios, y se cumplimenten las normas generales que regulan estos instrumentos. En el caso de que se respete en su integridad la ordenación pormenorizada y detallada incluida en este Plan no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle.

3. En cuanto a las condiciones de edificación y urbanización se estará a lo dispuesto con carácter general en las presentes Normas. No obstante, en la ficha de la Unidad de Ejecución se podrán establecer condiciones particulares de parcelación, edificación y uso. En aquello no previsto sobre condiciones particulares se aplicarán de forma supletoria la regulación de las zonas de ordenanzas que se indican en cada una de las secciones de los capítulos anteriores.

Artículo 8.55. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de los ámbitos del suelo urbano no consolidado.

El alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de los ámbitos del suelo urbano no consolidado. es el que, a continuación, se especifica:

a. La superficie bruta de la Unidad tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al 5% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a los límites de propiedad. En estos casos la superficie indicada en la ficha podrá sustituirse por la resultante de una medición más fiable.

b. La superficie edificable lucrativa máxima podrá ser alterada en función de los cambios de delimitación antes expuestos, así como la superficie de las parcelas lucrativas resultantes.

c. El número de viviendas y la densidad bruta se entienden vinculantes.

d. Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.

## **CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE ORDENACIÓN REMITIDA EN SUELO URBANO**

### Artículo 8.56. Disposiciones generales

1. Las Áreas de Ordenación Remitida son las que aparecen grafiadas en los planos de Ordenación del Suelo, tanto para el núcleo principal de Fuente Obejuna como en relación con la Aldea de Piconcillo. El presente Plan delimita dos áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado de Ordenación Remitida a Plan Especial; estas son:

#### A. Área de Reforma Interior Matadero

Ámbito urbano de carácter industrial localizado en el límite suroriental del Núcleo Principal y que se corresponde con una parcela de grandes dimensiones que alberga las instalaciones del Matadero de Fuente Obejuna. La renovación integral de este ámbito viene motivada por la implantación de un nuevo matadero en el suelo industrial clasificado por el presente Plan como ampliación del actual polígono "el Blanquillo", y que originará que las actuales instalaciones queden obsoletas.

##### a. Determinaciones estructurales:

- Clasificación: suelo urbano no consolidado.

##### b. Determinaciones Ordenación Pormenorizada Preceptivas:

- El uso global de esta área de reforma interior será el de actividades económicas-industrial.
- Edificabilidad global: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Criterios y Objetivos de Ordenación Pormenorizada:

El Plan Especial tendrá como objetivos, por una parte, reacondicionar todo este ámbito industrial y por otra, la transformación del área adaptándola para que pueda albergar nuevas actividades industriales de carácter menor, así como ser capaz de acoger ciertas actividades que se desarrollan en determinados ámbitos del núcleo principal y de los que se pretende su erradicación. El Plan Especial determinará la tipología cerrada o abierta de cada una de las manzanas

##### Superficie mínima de cesiones:

- Espacios Libres: 10% de la superficie total del ámbito.
- Equipamiento deportivo: 2%
- Equipamiento comercial :1%
- Equipamiento social: 1%

#### B. Área de Reforma Interior Aldea Piconcillo

Ambito: área de reforma interior con destino a usos públicos delimitada en la Aldea de Piconcillo.

##### a. Determinaciones estructurales:

- Clasificación: suelo urbano no consolidado.

##### b. Determinaciones pormenorizadas:

- El uso global de esta área de reforma interior es de espacios libres, con compatibilidad de usos dotacionales

público y de servicios terciarios vinculados a la restauración y el entretenimiento

- Edificabilidad máxima con destino centro y servicios terciarios: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Suelo con destino a equipamientos públicos: 5% de la superficie.
- Criterios y Objetivos de Ordenación Pormenorizada:

Los objetivos generales de ordenación del Plan Especial irán encaminados a la mejora y cualificación de este espacio con destino a usos públicos que debe convertirse en referente espacial de la Aldea.

Como complemento a la actividad principal de espacios libres se incorporarán piezas dotacionales públicas, así como servicios terciarios principalmente de restauración y esparcimiento que introduzcan un cierto dinamismo en la escena urbana conjuntamente con el amueblamiento propio del parque ( kioscos, templetos).

- Ocupación Máxima de las edificaciones: 15% de la superficie a ordenar por el Plan Especial.
- Superficie del Sistema General de Espacios Libres: 85%

## **TITULO IX. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE**

Artículo 9.1. El Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

Constituye el Suelo Urbanizable del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos en sectores, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las

necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.

Artículo 9.2. División de los sectores del suelo urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.

2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:

a. Suelo Urbanizable Ordenado: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por existir garantías suficientes para ello y contar aquélla con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución.

b. Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

Artículo 9.3. Relación de los sectores delimitados en el suelo urbanizable.

Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores son:

a. Suelo Urbanizable Ordenado.

- Con uso global industrial: Sector S.U.O.-I.2. Ampliación Polígono Industrial Blanquillo

b. Suelo Urbanizable Sectorizado.

Con uso global residencial:

- Sector S.U.S. R.1- Crecimiento Norte I
- Sector S.U.S. R.2- Crecimiento Norte II
- Sector S.U.S. R.3- Crecimiento Sur I
- Sector S.U.S. R.4- Crecimiento Sur II

Con uso global industrial:

- Sector S.U.S.-I.1. Crecimiento al sur del matadero

Artículo 9.4. Determinaciones en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

A. las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.

b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.

c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.

d. La asignación de los usos globales en cada sector.

e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.

f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.

g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.

h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.

i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.

j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales

B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

a. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.

b. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones sobre orden de prioridad, programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

c. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos,

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63