



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTILLA

# INNOVACIÓN DE NORMAS URBANISTICAS DEL CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN PRIMERO DE 2017 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTILLA JUNIO 2022

**INICIATIVA: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTILLA**

**REDACCIÓN: SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## INDICE

### 1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

### 2. INICIATIVA Y REDACCIÓN

### 3. ANTECEDENTES

### 4. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN.

Justificación de las medidas contenidas en el art 1.1.6 Régimen general de la innovación del Plan.

### 5. NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS.

#### A .REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

1.- Modificación del art 6.4.9.8b del CR1 PGOU 2017 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN MEDIANO COMERCIO

2.- Modificación del art 7.3.36. 2 del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LA DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS PATIOS EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES

3.- Modificación del art 7.3.39 del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LA COTA DE PAVIMENTACIÓN DE LOS PATIOS

4.- Modificación del art 7.3.41.3 del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LA ALTURA DE LOS CIERRES DE SEPARACIÓN DE LOS PATIOS EN EDIFICACIONES PLURIFAMILIARES

5.- Modificación del art 7.5.4.3.del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LOS MATERIALES HABILITADOS Y PROHIBIDOS EN LAS CARPINTERÍAS DE LOS EDIFICIOS.

#### B.SOBRE LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL ZONA DE ORDENANZA “CASCO HISTÓRICO” ZO-1

6.- Modificación del art 11.1.6.3 b .del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LAS CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES HABILITADAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

7.- Modificación del art 11.1.6.4.del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

8.- Modificación del varios artículos relativos a LAS CONDICIONES DE ESTÉTICAS DE MATERIALES UTILIZABLES EN LAS FACHADAS DE LA ORDENANZA ZO-1 “CASCO HISTÓRICO DEL CR1 PGOU 2017 :

Art. 11.1.6.5.2 c

Art 11.1.6.5.2.e

Art. 11.1.6.5.2 h

9.- Modificación del art11.1.8 . del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LAS CONDICIONES DE LOS GARAJES

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



**C SOBRE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “ EXTENSIÓN DEL CASCO HISTÓRICO” ZO-2**

10.- Modificación del art 11.1.11.3 b del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LAS CONDICIONES D3E EDIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MÁXIMA.

11.- Modificación del art 11.1.11.4 .del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LA EDIFICABILIDAD EN LAS PARCELAS DE ESTA ORDENANZA.

12.- Modificación del art11.1.15.5 .del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS APARCAMIENTOS

**D SOBRE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “ EXTENSIÓN DE ENSANCHE ZO-3”**

13.- Modificación del art 11.1.15.4.del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LA EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS DE ESTA ORDENANZA.

14.- Modificación del art 11.1.15.5.del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS APARCAMIENTOS

**E SOBRE LOS USOS RECREATIVOS EN DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO**

15.- Modificación del art 11.1.8.2. del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LOS USOS PORMENORIZADOS EN LA ORDENANZA ZO-1 CASCO HISTÓRICO

16.- Modificación del art 11.1.19 .5. del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LOS USOS PORMENORIZADOS EN LA ORDENANZA ZO-4 PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL)

17.- Modificación del art 11.1.28. del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LOS USOS PORMENORIZADOS EN LA ORDENANZA ZO-6 MANZANA AISLADA

**F SOBRE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIA ZO-7**

18.- Modificación del art11.1.30.1 .del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ORDENANZA ZO- 7.4 DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

19.- Modificación del art 11.1.31.del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LOS USOS PORMENORIZADOS EN LA ORDENANZA ZO- 7.4 DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

**G SOBRE CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS BODEGAS ZO-8**

20.- Modificación del art 11.1.34 .del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LOS USOS PORMENORIZADOS EN LA ORDENANZA ZO- 8 ACTIVIDADES ECONÓMICAS BODEGAS

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## 1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se pretende con la vigente documentación la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla como innovación de carácter singular y puntual de NORMAS URBANÍSTICAS según lo dispuesto en el art. 1.1.7. 3 del PGOU, modificaciones que no suponen variación o incidencia en el modelo territorial ni distorsión en la concepción global de los Sistemas Generales.

## 2. INICIATIVA Y REDACCIÓN

El presente documento se redacta por los servicios técnicos municipales a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Montilla.

## 3. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla fue aprobado definitivamente de manera parcial en fecha 15 de diciembre de 2017 por acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, suspendiéndose su aprobación respecto a una serie de deficiencias, que debían ser subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal y elevadas de nuevo a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, ACUERDA APROBAR DEFINITIVAMENTE DE MANERA PARCIAL el Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla, SUSPENDIENDO su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado cuarto de los Fundamentos de Derecho, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, elevadas de nuevo a la Comisión Territorial de Ordenación de Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede

Por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Córdoba de fecha de 20 de octubre de 2020 se aprobó definitivamente de manera parcial el PGOU de Montilla.

Con fecha de 6 de junio de 2022 se informa por la DELEGACION TERRITORIAL DE CÓRDOBA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO , INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Expediente P-10/22 , el documento de Aprobación Inicial ( llamado en su momento de **INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACION PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTILLA**) el cual fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento el 3 de noviembre de 2021 ,Posteriormente se somete a periodo de información concluyendo el mismo sin formulación de alegaciones.

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



**Se adecua el documento al informe de la Delegación de la Consejería. identificando las innovaciones como realizadas al documento de Cumplimiento de Resolución Primero de 2017, como se propone.**

**El citado informe de la DELEGACION TERRITORIAL DE CÓRDOBA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO , INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO es FAVORABLE y concluye con unas recomendaciones que se ha tenido en cuenta en este documento que queda ordenado conforme al citado informe , si bien la de la elaboración del texto refundido que se recomienda que integre los diversos documentos, como consecuencia del proceso de aprobación definitiva del PGOU de 2012 y otras modificaciones posteriores , se realizará una vez se concluyan las innovaciones que se encuentran en tramitación.**

#### **4.SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN.**

El PGOU de Montilla se aprueba definitivamente con la fecha citada en el año 2020 después de un largo proceso de redacción del mismo que se inicia en los primeros años del presente siglo.

Se pretende desde este Ayuntamiento acometer una serie de modificaciones que se entienden necesarias y adecuadas de manera puntual tal como el propio documento permite en sus art. 1.1.6. y siguientes sobre Régimen General de la Innovación del Plan y modificaciones. Se trata de innovaciones que afectan a las Normas Urbanísticas de aplicación.

Se plantea por tanto acometer las modificaciones siguientes:

##### **Justificación de las medidas contenidas en el art 1.1.6 Régimen general de la innovación del Plan.**

El artículo 1.1.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU contempla las siguientes medidas a justificar para la modificación que se propone.

1. La modificación que se propone no supone una sustitución del modelo , estrategia ,objetivos o directrices del desarrollo territorial que no se ve afectado en modo alguno por ella.

No se alteran criterios de intensidad ,diseño ,extensión y calidad de la clasificación del suelo .

Las modificaciones propuestas no inciden en las previsiones del Plan en tanto que se trata básicamente en el reconocimiento y regularización de la realidad y funcionalidad de usos habituales del suelo y las construcciones del municipio. Los parámetros que se alteran responden a la siguiente justificación;



En cuanto a los usos ,no se altera el uso principal de ninguna zona de ordenanza , solo se amplían usos compatibles al objeto de regularizar los existentes en alguna de sus categorías.

No se altera en modo alguno la clasificación o calificación de suelo.

No se alteran parámetros de densidad poblacional, número de viviendas o regímenes de protección de las mismas.

No se altera ninguna exigencia relativa a los parámetros de reserva de suelos para distintos tipos de dotaciones, zonas libres o equipamientos. Las medidas adoptadas en la modificación flexibilizan ordenanzas al objeto de mejorar y facilitar la reserva de aparcamientos privados en el interior de los edificios lo que se estima necesario por la supresión de plazas de aparcamiento en vía pública a raíz de los proyectos de mayor accesibilidad peatonal, con importantes mejoras para el bienestar de la población.

Los parámetros constructivos no se alteran salvo para permitir mejor adaptación de los edificios a los usos habituales auxiliares de las viviendas con claro beneficio en el funcionamiento de las mismas, como es el caso de trasteros más amplios y tendederos, lavaderos y otras dependencias auxiliares.

2. En cumplimiento de dicho artículo la presente documentación contiene la presente lo siguiente

-Memoria explicativa y justificativa de la propuestas y objetivos.

-No es necesaria documentación planimétrica alguna para la definición de las medidas modificadas.

-No se requiere una evaluación Económica –Financiera al no verse afectadas cuestiones relativas a medidas de urbanización, infraestructuras ,dotaciones u otras que pudieran afectar a costes de ejecución o previsión de los mismos.

3. La competencia para la formulación de modificaciones es del Excmo. Ayuntamiento de Montilla.

4. No es necesaria la modificación de instrumentos de planeamiento al considerarse la presente documentación como una modificación de ordenanzas y normativas generales.

5. Se contará con los informes establecidos en la legislación urbanística y sectorial que sea preceptiva.

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## 5. NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS.

La nueva formulación de los artículos afectados por la presente modificación es la que sigue a continuación.

Se utiliza el criterio de incluir la redacción del artículo afectado y a continuación la redacción modificada resaltada en negrita, tal como se incorporará al documento. En cursiva se incluye la justificación urbanística, necesidad, oportunidad y otras circunstancias que afectan a cada modificación.

Los ajustes en las determinaciones del vigente PGOU se relacionan como sigue:

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## A .REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### 1.- Modificación del art 6.4.9.8b del CR1 PGOU 2017 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN MEDIANO COMERCIO

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

b. En las categorías de Mediano Comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) mts. cuadrados de sala de exposición y venta.

#### NORMA URBANÍSTICA MODIFICADA

**b. En las categorías de Mediano Comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada cincuenta (50) mts.cuadrados de sala de exposición y venta.**

*Es excesiva la dotación de aparcamientos para casos de comercios medianos, muchos de ellos a situar en suelo urbano, casco histórico y ensanche donde difícilmente se dispone de parcelas de tamaño mediano o grande que pudieran admitirlo. La medida favorece la implantación de comercio mediano en el casco lo que favorece la existencia de comercio en zonas residenciales compactas liberando a la población de la necesidad de automóvil para compras habituales.*

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022





## **2.- Modificación del art 7.3.36. 2 del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LA DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS PATIOS EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES**

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

2. En viviendas unifamiliares 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.

### **NORMA URBANÍSTICA MODIFICADA**

2. En viviendas unifamiliares la dimensión del patio será igual o superior a un tercio de su altura y permitirá la inscripción de un círculo de 3.00 mts de diámetro.

*Se justifica dado que el Código Técnico de la Edificación exige dicha medida y es de obligado cumplimiento.*

## **3.- Modificación del art 7.3.39 del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LA COTA DE PAVIMENTACIÓN DE LOS PATIOS**

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

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

### **NORMA URBANÍSTICA MODIFICADA**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

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

**La cota del pavimento de los patios puede llevarse a planta sótano.**

*Se justifica en la mejor ventilación e iluminación de las dependencias auxiliares y consiguiente ahorro energético del edificio.*

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



#### **4.- Modificación del art 7.3.41.3 del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LA ALTURA DE LOS CIERRES DE SEPARACIÓN DE LOS PATIOS EN EDIFICACIONES PLURIFAMILIARES**

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta centímetros (150)

#### **NORMA URBANÍSTICA MODIFICADA**

**3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera , y cerrado hasta una altura máxima de doscientos centímetros (200)**

*Se justifica dado que la altura de 1.50 mts no aporta la privacidad que la medida pretende que si se consigue con la altura de 2.00 mts.*

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## **5.- Modificación del art 7.5.4.3.del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LOS MATERIALES HABILITADOS Y PROHIBIDOS EN LAS CARPINTERÍAS DE LOS EDIFICIOS.**

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

3. Las carpinterías , sin perjuicio de lo que establezca la zona o subzona de ordenanza sobre materiales de fachadas , serán de madera o perfil metálico , en acabado barnizado en su color natural , pintado o lacado. Se prohíbe el aluminio con acabado en su color o anodizado en bronce.

### **NORMA URBANÍSTICA MODIFICADA**

**3.Las carpinterías , sin perjuicio de lo que establezca la zona o subzona de ordenanza sobre materiales de fachadas , serán de madera o perfil metálico , en acabado barnizado en su color natural , pintado o lacado. Se permite el PVC y el aluminio lacado o texturizados.**

*Se justifica la medida dada la existencia de los nuevos acabados y prestaciones que se consiguen con el PVC y el aluminio con diseños respetuosos con entornos protegidos ambientalmente acordes en su caso a imágenes urbanas tradicionales .*

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## B.SOBRE LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL ZONA DE ORDENANZA “CASCO HISTÓRICO” ZO-1

### 6.- Modificación del art 11.1.6.3 b .del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LAS CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES HABILITADAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR.

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima podrán autorizarse además de la cubierta de las edificaciones, la construcción de un cuerpo retranqueado de la línea de

fachada un mínimo de tres metros, y cuya superficie no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total de la planta de cubierta. Sólo podrá destinarse a albergar las instalaciones y servicios generales de la finca tales como casillas de ascensores, salidas de escaleras, trasteros, etc, que computarán a los efectos de consumo de edificabilidad.

Se podrá autorizar el uso bajo cubierta en el caso de vivienda unifamiliar con altura máxima permitida dos plantas, vinculado a la vivienda directamente y que se destinará a dependencias auxiliares de la misma. La cubierta tendrá una pendiente nunca superior a treinta (30) grados sexagesimales y presentará un frente, a la fachada y patios, de altura no superior a un (1) metro, medido desde la cota superior del último forjado a la cota inferior del arranque del forjado inclinado de cubierta. El cuerpo de desván tendrá un fondo máximo de diez (10) metros, medidos desde la alineación oficial. El tratamiento de fachada pondrá de manifiesto que se trata de una planta auxiliar.

Por encima de las construcciones anteriores, no se permite que sobresalga ningún cuerpo adicional ni instalación.

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## NORMA URBANÍSTICA MODIFICADA

b. Por encima de la altura reguladora máxima podrán autorizarse además de las cubiertas de las edificaciones, la construcción de un cuerpo retranqueado de la línea de fachada un mínimo de tres metros cuya superficie para no ser computable no excederá del veinte (20) por ciento de la superficie total de la planta de cubierta, pudiendo llegar a un máximo de 40 metros cuadrados de los cuales serán computables los que superen el 20%. Sólo podrá destinarse a albergar las instalaciones y servicios generales de la finca como casillas de ascensores, salidas de escaleras ,trasteros , etc no computando esta superficie a los efectos de edificabilidad total de la parcela si no superan el 20% de la superficie de la planta de cubierta.

Se podrá autorizar el uso bajo cubierta en el caso de vivienda unifamiliar con altura máxima de permitida de dos plantas , vinculado a la vivienda directamente y que se destinará a dependencias auxiliares d la misma . La cubierta tendrá una pendiente nunca superior a treinta (30) grados sexagesimales y presentará un frente , a la fachada y patios de altura no superior a (1) metro medido desde la cota superior del último forjado a la cota inferior de arranque del forjado inclinado de cubierta , si bien se permitirá la interrupción del faldón de la vertiente hacia el interior a partir de una altura inferior a 2,20 mts.

El cuerpo de desván tendrá un fondo máximo de diez (10) metros medidos desde la alineación oficial. El tratamiento de fachada pondrá de manifiesto que se trata de una planta auxiliar.

Por encima de las construcciones anteriores, no se permite que sobresalga ningún cuerpo adicional ni instalación

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



*Justificación: las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento contemplaban los casetones de escalera como elementos auxiliares de la edificación aptos para las instalaciones y otros usos auxiliares estableciendo una limitación de superficie que ahora se quiere recuperar . Con la normativa actual se permite la edificación del 20 % de la superficie de cubierta pero computándose como parte de la edificabilidad de cada parcela. Esta situación ha provocado el diseño de unos castilletes de escalera mínimos, insuficientes para lavadero , trastero u algún otro uso auxiliar que luego suele ser recuperado de manera no controlada con edificaciones ligeras o cubriciones no autorizadas o ilegales y no integradas en el diseño del edificio. En gran parte de las nuevas viviendas unifamiliares de dos plantas la superficie de la planta de cubierta es inferior a 60 m2 con lo cual el 20 % que suponen 12 m2 construidos no es suficiente ni siquiera para prolongar la escalera hasta la planta, con lo cual no es posible disponer de espacios auxiliares para lavaderos , instalaciones , casetones de ascensor etc.*

*En la mayoría de los casos la superficie cubierta sobre la altura máxima se plantea con soluciones estructurales menos adecuadas que la que se consigue con apoyos en el sistema de vigas de los forjados habituales, que con la normativa actual supone reducir la vivienda en las plantas inferiores, lo que en viviendas unifamiliares de dimensiones ajustadas compromete la funcionalidad de las mismas y va en perjuicio del bienestar de los usuarios.*

*Al tratarse de un uso auxiliar sobre la altura máxima permitida no se entiende como una modificación que comprometa el modelo territorial , la densidad de viviendas u otros parámetros ya de por si regulados por la normativa.*

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## 7.- Modificación del art 11.1.6.4.del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

### 4. Condiciones de edificabilidad

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máxima establecidos, en cualquier caso, las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima y la ocupación total de planta baja ,para el caso de uso no residenciales de entre los permitidos para esta zona de ordenanza, deberán computarse a los efectos de consumo de edificabilidad.

## NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADA

### Art 11.1.6.4

#### 4. Condiciones de edificabilidad

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máxima establecidos , no computándose a efectos de consumo de edificabilidad las construcciones por encima de la altura máxima y si computándose la ocupación de planta baja para el caso de uso no residencial entre los permitidos .

*Se justifica por los mismos motivos que los del artículo 11.1.6.3b.*

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## **8.- Modificación del varios artículos relativos a LAS CONDICIONES DE ESTÉTICAS DE MATERIALES UTILIZABLES EN LAS FACHADAS DE LA ORDENANZA ZO-1 “CASCO HISTÓRICO DEL CR1 PGOU 2017 :**

### **Art. 11.1.6.5.2 c**

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

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 etc.)

### **NORMA URBANÍSTICA MODIFICADA**

**C. Se prohíbe el empleo mayoritario del ladrillo visto y aplacados en fachada. Podrá utilizarse en zócalos y como parte puntual de la composición ( recercos, tiras ornamentales etc.)**

*Se amplía la prohibición del uso mayoritario a los aplacados cerámicos debido a que igual que el ladrillo distorsionan la unidad y la imagen tradicional en las zona de ordenanza de Casco Histórico.*

### **Art 11.1.6.5.2.e**

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

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 , así como los acabados de tirolesa gruesa denominados “chinarras “ .estos últimos tradicionales en la arquitectura popular de la ciudad.

### **NORMA URBANÍSTICA MODIFICADA**

**e. Se admiten zócalos tratados con revoco , planchas de acero o fundición , ladrillo visto o pintado u aplacados de cantería , madera y prefabricados de hormigón , así como los acabados de tirolesa .Excepcionalmente se permite el zócalo hasta la altura de planta baja con aplacados de piedra natural de colores claros.**

*Se justifica la medida para una mejor adaptación de los proyectos y el empleo de nuevos materiales a la imagen urbana respetuosa con la tradición constructiva de la zona .*

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022





**Art. 11.1.6.5.2 h**

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

h . Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera o preferentemente pintados o lacados en colores tradicionales. Se prohíbe el PVC

**NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADA**

**h . Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera o PVC preferentemente pintados o lacados en colores tradicionales.**

*Se justifica la medida dada la existencia de los nuevos acabados y prestaciones que se consiguen con el PVC y el aluminio con diseños respetuosos con entornos protegidos ambientalmente acordes en su caso a imágenes urbanas tradicionales .*

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## 9.- Modificación del art11.1.8. del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LAS CONDICIONES DE LOS GARAJES

### GARAJE APARCAMIENTO EN PLANTA BAJA CASCO HISTÓRICO

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

Garaje-aparcamiento (c.6), en todas sus categorías .Se permite en parcelas con un frente superior a 7 metros , se localizarán exclusivamente en sótanos salvo en el caso de viviendas unifamiliares ,que se admite también en planta baja.

### NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADA

**Garaje-aparcamiento (c.6), en todas sus categorías .Se localizarán preferentemente en sótano pudiendo situarse en planta baja .**

*Justificación: se suprime la limitación de 7 mts. en el frente de fachada al entenderse necesaria la dotación de garaje en las viviendas de cualquier tipo y quedar asegurado por el resto de la normativa el cumplimiento de las condiciones relativas a la seguridad , funcionalidad y estética. Por otra parte se intenta con esta medida dotar a los edificios de la posibilidad de estacionamiento de vehículos ya que se están suprimiendo de gran cantidad de calles al realizarse obras encaminadas a la accesibilidad de los Acerados .También se daría uso a gran cantidad de locales que por las circunstancias actuales carecen de interés comercial alguno.*

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSÉ MIGUEL el 28/7/2022



## C SOBRE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “ EXTENSIÓN DEL CASCO HISTÓRICO” ZO-2

### 10.- Modificación del art 11.1.11.3 b del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LAS CONDICIONES D3E EDIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MÁXIMA.

#### b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima podrán autorizarse además de la cubierta de las edificaciones, la construcción de un cuerpo retranqueado de la línea de fachada un mínimo de tres metros, y cuya superficie no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total de la planta de cubierta. Sólo podrá destinarse a albergar las instalaciones y servicios generales de la finca tales como casillas de ascensores, salidas de escaleras, trasteros, etc.

Se podrá autorizar el uso bajo cubierta en el caso de vivienda unifamiliar con altura máxima permitida dos plantas, vinculado a la vivienda directamente y que se destinará a dependencias auxiliares de la misma. La cubierta tendrá una pendiente nunca superior a treinta (30) grados sexagesimales y presentará un frente, a la fachada y patios, de altura no superior a un (1) metro, medido desde la cota superior del último forjado a la cota inferior del arranque del forjado inclinado de cubierta. El cuerpo de desván tendrá un fondo máximo de diez (10) metros, medidos desde la alineación oficial. El tratamiento de fachada pondrá de manifiesto que se trata de una planta auxiliar.

Por encima de las construcciones anteriores, no se permite que sobresalga ningún cuerpo adicional ni instalación.

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADA

b. Por encima de la altura reguladora máxima podrán autorizarse además de las cubiertas de las edificaciones, la construcción de un cuerpo retranqueado de la línea de fachada un mínimo de tres metros cuya superficie para no ser computable no excederá del veinte (20) por ciento de la superficie total de la planta de cubierta, pudiendo llegar a un máximo de 40 metros cuadrados de los cuales serán computables los que superen el 20%. Sólo podrá destinarse a albergar las instalaciones y servicios generales de la finca como casillas de ascensores, salidas de escaleras ,trasteros , etc no computando esta superficie a los efectos de edificabilidad total de la parcela si no superan el 20% de la superficie de la planta de cubierta.

Se podrá autorizar el uso bajo cubierta en el caso de vivienda unifamiliar con altura máxima de permitida de dos plantas , vinculado a la vivienda directamente y que se destinará a dependencias auxiliares d la misma . La cubierta tendrá una pendiente nunca superior a treinta (30) grados sexagesimales y presentará un frente , a la fachada y patios de altura no superior a (1) metro medido desde la cota superior del último forjado a la cota inferior de arranque del forjado inclinado de cubierta , si bien se permitirá la interrupción del faldón de la vertiente hacia el interior a partir de una altura inferior a 2,20 mts.

El cuerpo de desván tendrá un fondo máximo de diez (10) metros medidos desde la alineación oficial. El tratamiento de fachada pondrá de manifiesto que se trata de una planta auxiliar.

Por encima de las construcciones anteriores, no se permite que sobresalga ningún cuerpo adicional ni instalación

*Se justifica por los mismos motivos que la modificación propuesta para Casco Histórico.*

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## 11.- Modificación del art 11.1.11.4 .del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LA EDIFICABILIDAD EN LAS PARCELAS DE ESTA ORDENANZA.

### 4. Condiciones de edificabilidad

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de -ocupación y altura máxima- establecidos, en cualquier caso, las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima y la ocupación total de planta baja ,para el caso de uso no residenciales de entre los permitidos para esta zona de ordenanza, deberán computarse a los efectos de consumo de edificabilidad.

### NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADA

#### 4. Condiciones de edificabilidad

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máxima establecidos , no computándose a efectos de consumo de edificabilidad las construcciones por encima de la altura máxima y si computándose la ocupación de planta baja para el caso de uso no residencial entre los permitidos .

*Se justifica por los mismos motivos que la modificación propuesta para Casco Histórico.*

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## 12.- Modificación del art11.1.15.5 .del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS APARCAMIENTOS

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

### 5. Condiciones estéticas

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Título VII Ccapítulo V

En tipologías plurifamiliares los aparcamientos deberán situarse en plantas sótano , y resolverse de forma conjunta ,quedando prohibida su localización individualizada en cada unidad residencial.

### NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADA

#### 5 Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas para el art.

**11.1.6 de Casco Histórico y 11.1.8 relativo a garajes en planta baja de edificaciones.**

*Incorporar las condiciones estéticas de Caso Histórico a la esta zonificación a esta zona de Extensión de Casco ( Hay calles que comparten ambas zonificaciones en fachadas opuestas).*

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## D SOBRE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA DE ENSANCHE (ZO-3)

### 13.- Modificación del art 11.1.15.4.del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LA EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS DE ESTA ORDENANZA.

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

#### 4. Condiciones de edificabilidad

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máxima establecidos, en cualquier caso, las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima y la ocupación total de planta baja ,para el caso de uso no residenciales de entre los permitidos para esta zona de ordenanza, deberán computarse a los efectos de consumo de edificabilidad.

#### NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADA

#### 4. Condiciones de edificabilidad

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máxima establecidos , no computándose a efectos de consumo de edificabilidad las construcciones por encima de la altura máxima y si computándose la ocupación de planta baja para el caso de uso no residencial entre los permitidos .

*Se modifica para adecuarlo a lo dispuesto para los artículos ya justificados en puntos anteriores relativos a construcciones sobre la altura máxima permitida.*

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## 14.- Modificación del art 11.1.15.5.del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS APARCAMIENTOS

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

### 5. Condiciones estéticas

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Título VII Capítulo V

En tipologías plurifamiliares los aparcamientos deberán situarse en plantas sótano, y resolverse de forma conjunta quedando prohibida su localización individualizada en cada unidad residencial.

Se permitirán el aplacado en toda la fachada, preferiblemente en colores claros.

### NORMA URBANÍSTICA MODIFICADA

### 5. Condiciones estéticas

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Título VII Capítulo V

En tipologías plurifamiliares los aparcamientos deberán situarse preferentemente en plantas sótano pudiendo situarse en planta baja y resolverse en cualquier caso de forma conjunta quedando prohibida su localización individualizada en cada unidad.

Se permitirán el aplacado en toda la fachada, preferiblemente en colores claros.

*Se incluye el aplacado en fachada al entenderse que se trata de zona de nueva edificación donde no es exigible el mantenimiento de una imagen urbana tradicional.*

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022





## **E SOBRE LOS USOS RECREATIVOS EN DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO**

### **15.- Modificación del art 11.1.8.2. del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LOS USOS PORMENORIZADOS EN LA ORDENANZA ZO-1 CASCO HISTÓRICO.**

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

Se modifica el uso sólo en lo relativo al uso pormenorizado compatible Recreativo.

#### **Art. 11.1.8.2 Condiciones de uso( ZO-1 CASCO HISTÓRICO,ZO-3 EXTENSIÓN DEL CASCO Y ZO-3 ENSANCHE)**

Se modifica sólo en lo relativo al uso pormenorizado compatible Recreativo.

- Recreativo (c.4), sólo en las subcategorías c.4.1, c.4.4 y c.4.6 y se localizarán en planta baja o en edificio exclusivo.

#### **NORMA URBANÍSTICA MODIFICADA**

**Recreativo ( c.4.) sólo en las subcategorías c.4.1 ( salvo epígrafe III 2.1. correspondiente a establecimientos de juego) , c.4.4 , c.4.5. y c.4.6 y se localizarán en planta baja o en edificio exclusivo**

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## **16.- Modificación del art 11.1.19 .5. del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LOS USOS PORMENORIZADOS EN LA ORDENANZA ZO-4 PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL.**

Se modifica sólo en lo relativo al uso pormenorizado compatible Recreativo.

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

- Recreativo (c.4), sólo en las subcategorías c.4.1, c.4.4 y c.4.6 y se localizarán en planta baja o en edificio exclusivo.

### **NORMA URBANÍSTICA MODIFICADA**

**Recreativo ( c.4.) sólo en las subcategorías c.4.1 ( salvo epígrafe III 2.1.) , c 4.4 , c.4.5. y c.4.6 y se localizarán en planta baja o en edificio exclusivo**

*Se justifica en la necesidad de dotar de usos habituales no contemplados en la vigente normativa*

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## 17.- Modificación del art 11.1.28. del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LOS USOS PORMENORIZADOS EN LA ORDENANZA ZO-6 MANZANA AISLADA

Se modifica sólo en lo relativo al uso pormenorizado compatible Recreativo.

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

- Recreativo (c.4), sólo en las subcategorías c.4.1, c.4.4 y c.4.6 y se localizarán en planta baja o en edificio exclusivo.

### NORMA URBANÍSTICA MODIFICADA

**Recreativo ( c.4.) sólo en las subcategorías c.4.1 ( salvo epígrafe III 2.1.) , c.4.4 , c.4.5. y c.4.**

*Se pretende no facilitar la instalación de establecimientos de juego en entornos residenciales donde es más habitual la presencia de centros escolares y educativos*

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## F SOBRE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIA ZO-7

### 18.- Modificación del art11.1.30.1 .del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ORDENANZA ZO- 7.4 DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

Condiciones de la edificación (ZO-7) ACTIVIDADES ECONÓMICAS

#### 1. Posición de la edificación.

En la subzona ZO:7-4 ,como mínimo, cinco( 5) metros en todos los linderos, Excepcionalmente en caso de que de la aplicación de esta regulación resultara un frente de edificación inferior a diez (10) metros de longitud , se permitirá alcanzar esta dimensión mediante la reducción de la separación a linderos hasta un mínimo de (3) metros .

#### NORMA URBANÍSTICA MODIFICADA

#### 1. Posición de la edificación.

**En la subzona ZO:7-4 ,como mínimo, cinco( 5) metros en todos los linderos, si bien para las edificaciones existentes con licencia anterior a estas normas se permitirá mantener la posición del edificio sin que sea considerado fuera de ordenación por alineación. Excepcionalmente en caso de que por aplicación de esta regulación resultara un frente de edificación inferior a diez metros de longitud , se permitirá alcanzar esta dimensión mediante la reducción de la separación a linderos hasta un mínimo de (3) metros .**

*Se justifica la medida dada la existencia de un importante número de edificaciones en plena actividad que se encuentran con fuera de alineación habiendo obtenido en su día los permisos pertinentes.*



## 19.- Modificación del art 11.1.31.del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LOS USOS PORMENORIZADOS EN LA ORDENANZA ZO- 7.4 DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### CONDICIONES DE USO DE LA SUBZONA ZO-7.4

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

2. El uso principal de la Subzona ZO.7-4 será el de Servicios Terciarios, en la categoría de pequeño y mediano comercio (b.1). Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - Servicios Terciarios en las categorías de:
    - Oficinas (c.2).
    - Garaje-Aparcamiento (c.6), en cualquiera de sus categorías.
  - Servicios Avanzados en cualquiera de sus categorías.
  - Equipamientos y servicios públicos
  - Infraestructuras Básicas.

### NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADA

2. El uso principal de la SubzonaZO.7-4 será el de Servicios Terciarios , en la categoría de pequeño y mediano comercio (b.1) .Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:

. Servicios Terciarios en las categorías de:

-Oficinas (c.2)

-Garaje-Aparcamiento(c.6), en cualquiera de sus categorías .

. Servicios Avanzados en cualquiera de sus categorías.

. Equipamientos y servicios públicos.

. Infraestructuras Básicas.

. Actividades de logística y almacenamiento.

. Talleres de reparación de vehículos.

*Se justifica en la regularización de grandes superficies existentes destinadas a esto nuevos usos incorporados y en pleno funcionamiento, Usos pormenorizados que no modifican el principal*

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

Art. 11.1.31 Condiciones de uso ZO -7

Incluir uso recreativo a los permitidos

**NORMA URBANÍSTICA MODIFICADA**

**Art. 11.1.31 Condiciones de uso ZO -7**

**3. Recreativo ( c.4.) sólo en las subcategorías c.4.1 , c 4.4 , c.4.5. y c.4.6 y se localizarán en planta baja o en edificio exclusivo**

Se incluye un uso recreativo que de otra forma no es posible localizar en el municipio.

DILIGENCIA: El Secretario General de esta corporación hace constar que la presente documentación, ha sido aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de sesión celebrada con fecha 6 de julio de 2022.

Firmado por Coordinador de la sección de licencias y planeamiento urbanístico COBOS ORTIZ CARLOS el 22/6/2022

Firmado por SECRETARIO BEGINES PAREDES JOSE MIGUEL el 28/7/2022



## **G SOBRE CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS BODEGAS ZO-8**

### **20.- Modificación del art 11.1.34 .del CR1 PGOU 2017 REGULADOR DE LOS USOS PORMENORIZADOS EN LA ORDENANZA ZO- 8 ACTIVIDADES ECONÓMICAS BODEGAS**

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. ARTÍCULO A MODIFICAR

El uso principal de la zona es el industrial y almacenamiento en la categoría de bodega y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o cualquier otra regulación que lo sustituya, de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental 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.

En estas instalaciones, en funcionamiento a la entrada en vigor del Plan General, se establece el mantenimiento del uso bodeguero y complementarios en las condiciones reguladas en el artículo 6.2.6.

#### **NORMA URBANÍSTICA MODIFICADA**

El uso principal de la zona es el industrial y almacenamiento en la categoría de bodega y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o cualquier otra regulación que lo sustituya, de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental 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.

En estas instalaciones, en funcionamiento a la entrada en vigor del Plan General, se establece el mantenimiento del uso bodeguero y complementarios en las condiciones reguladas en el artículo 6.2.6.

**Se permite el uso Recreativo ( c.4.) sólo en las subcategorías c.4.1 , c 4.4 , c.4.5. y c.4.6 y se localizarán en planta baja o en edificio exclusivo**

*Se justifica la medida para considerar los uso recreativos que de hecho se vienen realizando en las bodegas como eventos, celebraciones y actividades similares, que de forma importante contribuyen a un uso más sostenible del suelo y de las instalaciones existentes y que son demandados por la población en orden a su bienestar y facilidad de movimiento liberado desplazamientos a zonas exteriores al casco.*

