

ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

INDICE

CAPITULO I:	Disposiciones generales.....	1
CAPITULO II:	Terminología.....	3
CAPITULO III:	Condiciones Generales de las edificaciones...	8
CAPITULO IV:	Condiciones Higiénico-Sanitarias y de Diseño de los edificios.....	29
CAPITULO V:	Condiciones particulares del Uso Residencial.....	37
CAPITULO VI:	Condiciones Particulares del Uso Terciario.....	47
CAPITULO VII:	Condiciones particulares del uso industrial.....	48
CAPITULO VIII:	Edificación: Condiciones particulares del uso dotacional-equipamental de: terciario, institucional y equipamiento comunitario.....	53
CAPITULO IX:	Condiciones particulares del uso equipamiento de: zonas verdes, espacios libres, comunicaciones- transportes e infraestructuras.....	55

ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.1.OME.- CONCEPTO.

Las Ordenanzas Municipales de Edificación, según lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento en los contenidos que no deben formar parte necesariamente de ellos conforme a las previsiones de la citada Ley (artículos 23 a 25 LOUA).

La formulación, redacción y tramitación corresponde al Ayuntamiento, pudiendo efectuarse de forma conjunta con el correspondiente instrumento, como es el caso que nos ocupa. Por otra parte, la modificación o continuidad en el tiempo de las Ordenanzas es independiente de la vigencia del presente Plan General de Ordenación Urbanística al que complementa, cumpliendo el objetivo de simplificar dicho documento de planeamiento de forma coherente y compatible con sus determinaciones.

ARTICULO 2.1.OME.- OBJETO.

Las presentes Ordenanzas de Edificación tienen por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas serán de aplicación para todos los actos de construcción o edificación e instalación y usos del suelo, incluidos el subsuelo y vuelo, según lo dispuesto en la legislación y Plan General de Ordenación Urbanística de Cajar.

ARTICULO 3.1. OME.- AMBITO.

Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas serán de aplicación para todos los actos de construcción de cualquier tipo de edificio, según lo dispuesto en la legislación vigente y Plan General de Ordenación Urbanística de Cajar.

ARTICULO 4.1. OME.- VIGENCIA.

La vigencia de estas Ordenanzas será indefinida.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento, si lo considera necesario, podrá preceder a la revisión total o parcial de la misma. Por otra parte, es el propio Ayuntamiento el único órgano facultado para su interpretación y desarrollo.

CAPITULO II

TERMINOLOGIA

ARTICULO 1.1.OME.-

Los términos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

1.- ALINEACIONES: es la fijación sobre el terreno del límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que puede o no coincidir con la línea oficial de la calle.

2.- ALINEACIONES OFICIALES: son las definidas en la documentación gráfica del P.G.O.U. (Plano de Ordenación Física. Alineaciones), y proyectos que para un posterior desarrollo se redacten. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores (públicos o privados), calles y plazas.

- Alineaciones exteriores: son los límites que el P.G.O.U. fijan entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores, (públicos o privados).
- Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de las parcelas netas con el espacio abierto interior, con patio de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas, cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación. Delimitan la "superficie no edificable, sne".
- Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en la actualidad.
- Finca fuera de línea: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.
- Finca retranqueada: Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.
- Fondo máximo de la edificación: máximo desarrollo en horizontal de la edificación. Se medirá sobre una perpendicular a la alineación existente entre los puntos de intersección de dicha perpendicular con cualquiera de las fachadas de edificación.

3.- CALLE OFICIAL: aquella que discurre entre o a partir de alineaciones oficiales. La que no cumpla esta condición será privada.

4.- RETRANQUEO: Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrá fijar en cualquier lindero de la parcela.

5.- RASANTE: es la cota vertical en cada punto de la alineación oficial.

- Rasante oficial: son los perfiles longitudinales de las calles o plazas definidas en la documentación gráfica de este P.G.o.U., en planos de Ordenación Física, y proyectos que como desarrollo de las mismas, se redacten.
- Rasante natural: es la cota vertical en estado natural de cada punto del terreno. Sobre la rasante natural se establecerán los parámetros básicos para la medición de la altura reguladora.
- Rasante terminada: es la rasante definitiva o última del terreno construido.

6.- ESPACIOS PARCELADOS: según se especifica:

- Manzana: Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.
- Parcela bruta: Es la superficie de terreno en suelo urbano, en la cual no existen trazadas alineaciones oficiales.
- Parcela neta : Es la superficie de terreno ubicada entre alineaciones oficiales.
- Parcela mínima: es la superficie mínima de parcela neta que establece el planeamiento en caso de lotear o dividir parcelas de tamaños superiores. Su tamaño depende de la calificación urbanística.
- Frente mínimo: es la menor dimensión posible a vial o espacio público que puede presentar la parcela mínima.

7.- ALTURAS: se definen a continuación:

- La altura de la edificación viene dada por el número de plantas y la altura en metros, definiéndose por la distancia vertical desde la rasante del terreno, hasta la cara superior del alero de la cornisa. La medida se realizará

según se dispone en este P.G.O.U.

- Altura Libre de Pisos: es la distancia entre la cara superior del suelo y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.
- Altura Planta Baja: es la distancia existente entre la rasante y la cara superior del forjado que la cubre.
- Altura de pisos: es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

8.- PLANTA BAJA: es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera, o terreno por encima de la rasante.

9.- SOTANOS Y SEMISOTANOS: según estas consideraciones:

- Sótano: Se considerará cuando todos los puntos de la cara inferior del forjado del techo del mismo se sitúe por debajo de la rasante del terreno.
- Semisótano: Se considerará aquella planta en la que su forjado de techo sobresale de la rasante del terreno como máximo la medida de 1,60 m establecida en este P.G.O.U. En terrenos en pendiente se considerarán semisótanos las plantas semienterradas.

10.- APROVECHAMIENTOS: se definen con estos parámetros:

- Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción.
- Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la parcela neta.
- Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose estas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de cuerpos cerrados volados en su totalidad; y el 50% de los cuerpos semicerrados volados o no.
- Edificabilidad: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo.

En la medición de la edificabilidad habrá de

incluirse la totalidad de la superficie construida deduciéndose como no computables las terrazas descubiertas y partes diáfanas de la edificación en fachadas exteriores, siempre que estos sean libres al acceso público y sin cerramiento. Computarán al 50% las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente.

- Coefficiente de edificabilidad: es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela, expresado en m^2/m^2 . Será equivalente $3m^3/m^2$ a $1m^2/m^2$ en edificios no industriales y $6 m^3/m^2$ a $1m^2/m^2$ en edificios industriales. Habrá coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta o neta según se defina la misma.

11.- PATIOS: se denominan también "sne" (superficie no edificable).

- Verde privado: es la parte no edificable de la parcela. Solo podrá destinarse en un 50% como máximo a vías y/o aparcamientos de superficie, quedando el 50% restante como espacio libre de edificación, que no podrá destinarse más que a plantaciones, parques, jardines, piscinas, etc., sin construcción alguna.
- Patio de luces: es el espacio descubierto cuya sección horizontal en cualquier nivel tiene todo su perímetro delimitado por edificación. Pertenece, por tanto, formalmente al denominado patio cerrado, y tendrá una dimensión mínima de 3 m.
- Patio abierto: Es el espacio descubierto cuya sección horizontal, en cualquier nivel, tiene sólo parte de su perímetro delimitado por edificación, estando el resto en contacto con la calle.
- Patio mancomunado: son patios de luces o abiertos comunes a más de una parcela. En este caso se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad, con respecto a ambas fincas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar Licencia de Obras.
- Patio inglés: es el espacio semiabierto en al menos uno de sus lados, cuyo piso se situa bajo rasante y cuya misión es la ventilación o el soleamiento de las edificaciones.
- Fachada: masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para

luz y ventilación.

12.- SOLAR: Superficie de suelo urbano, apto para la edificación y que se encuentra urbanizado de acuerdo con lo establecido en este P.G.O.U., teniendo así mismo, señaladas alineaciones y rasantes.

- Superficie edificable (se): aquella zona o superficie que puede contener edificación.
- Superficie no edificable (sne): aquella zona o superficie que debido a sus características geotécnicas, topográficas, topológicas, de paisaje o por disponerlo así el planeamiento en base a un modelo territorial definido, no se puede ocupar por la edificación. Se puede destinar a ajardinamiento paseos, aparcamientos, patios, etc...

13.- USOS PERMITIDOS: Son los que se consideran adecuados o compatibles en las ordenanzas de este P.G.O.U..

14.- TIPOLOGIAS: Según la estructura, altura, volumen, uso y forma de concretarse en el espacio se dispondrán:

- Edificación alineada: es la edificación cuya fachada o fachadas coinciden con la alineación oficial señalada en este P.G.O.U. (Caso común de edificios en manzana).
- Edificación retranqueada: es la edificación en la que algunas de sus fachadas no coinciden con la alineación oficial señalada en este P.G.O.U. Dicha edificación se entenderá retranqueada de la alineación con la que no coincida. (Caso común de viviendas unifamiliares adosadas).
- Edificación exenta: es la edificación retranqueada de todas las alineaciones. (Caso común de chalets o bloques aislados).

CAPITULO III

CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

SECCION I : SOLARES EDIFICABLES.

ARTICULO 1.3.OME.-

Además de las limitaciones establecidas con carácter general en este Plan General, el suelo urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos del articulado de la LOUA y Reglamentos de aplicación.

ARTICULO 2.3.OME.-

A los efectos de este P.G.O.U., tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a.- Que además de contar con los servicios señalados en la LOUA, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- b.- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Será condición indispensable para su edificación el retranqueo de alineaciones propuesto en el plano de Ordenación Física, Alineaciones de este P.G.O.U., así como el cumplimiento de las ordenanzas establecidas en el mismo.

SECCION II : ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

ARTICULO 3.3.OME.- SEMISOTANO.

Los semisótanos que sobresalgan una altura superior a 1'40 m., medido a la parte inferior del piso correspondiente y de la forma que se señala en este P.G.O.U., se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso a que estén destinados. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de garajes esta altura sera de 1'60 m.

ARTICULO 4.3.OME.- ALTURA DE PISOS.

La altura de pisos queda fijada en un mínimo de 2,80 m. y un máximo de 3,30 m. para las plantas altas y un mínimo de 2,80 m. y un máximo de 4,50 m. para las plantas bajas.

En las plantas destinadas a garaje-aparcamiento, la altura mínima permitida será de 2,50 m.

La planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados, en semisótanos o elevación del terreno y entresuelo.

ARTICULO 5.3.OME.- ALTURA LIBRE.

La altura libre de la planta piso será como mínimo de 2.50 m. y como máximo el resultante de aplicar el art. anterior.

Para garajes y aparcamientos será de 2,20 m. como mínimo.

En ambos casos se permiten algunas zonas de menor altura libre (como máximo el 90% de la anterior), siempre que queden justificados (casos de rehabilitación, reforma o adaptación de edificios fundamentalmente) y que no superen el 40% de la superficie útil desarrollada.

ARTICULO 6.3.OME.- ENTREPLANTAS Y SOPORTALES.

Se podrán edificar entreplantas y soportales, siempre que queden contemplados e integrados en la planta baja de las edificaciones. En caso de superar la altura de pisos establecida en el art. 4 anterior, computarán como una planta.

ARTICULO 7.3.OME.- ALTURA REGULADORA. MEDICION.

La altura reguladora será el parámetro indicativo del volumen aparente de las edificaciones.

Las alturas se medirán en general, y sin perjuicio de los casos especiales que se explicitarán, trazando una paralela a la "línea de pendiente" a una cota vertical que es la "altura máxima reguladora". Esta cota se calculará en función del número de plantas "n" permitido para cada Ordenanza según la fórmula siguiente:

$$H= 3 \times n + 1'40 \text{ (metros)}$$

donde quedan excluidos, en cualquier caso, el canto del forjado, el de la cornisa y el de los antepechos (casos de terrazas o similar), que como máximo serán de 1'00 m. de altura. Sí estará incluida la parte sobresaliente de los semisótanos en caso de existir.

Para la medición de la altura máxima reguladora, se definen, además de los parámetros de este Capítulo III, los siguientes:

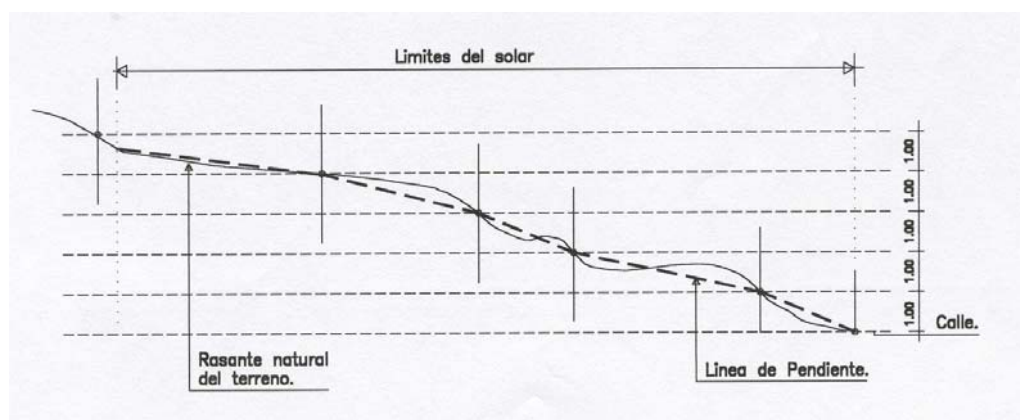
RASANTE NATURAL: es la cota vertical en estado natural de cada punto del terreno. Si esta se rebaja por extracción de tierras, la rasante natural a considerar será la del terreno ya rebajado; no considerándose cuando la extracción de tierras se efectúe para la ejecución de sótanos y/o semisótanos. Si el terreno natural se rellena o existen indicios de ello en época reciente (2 años), la rasante natural a considerar será la del terreno natural originario.

Sobre la rasante natural se establecerán los parámetros básicos para la medición de la altura reguladora.

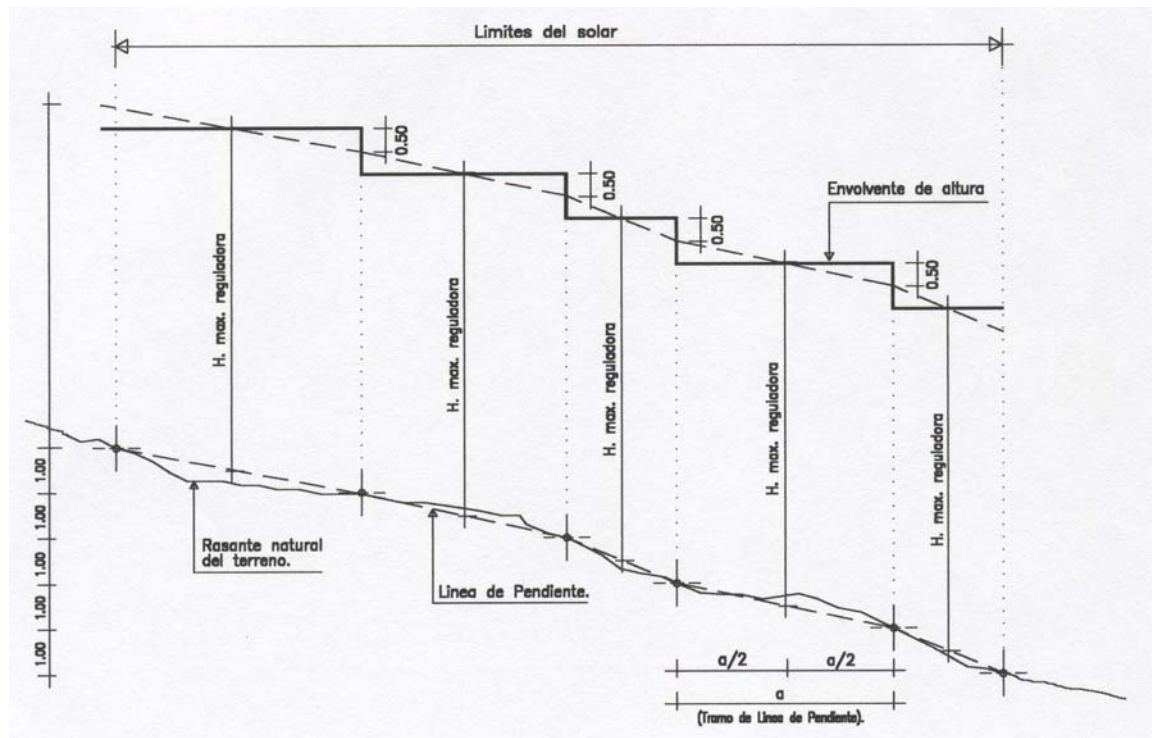
LINEA DE PENDIENTE (L.P.): es la línea que se define a partir de la rasante natural del terreno, si esta no es uniforme. Si es uniforme, ambas coincidirán.

Para obtener la línea de pendiente de un solar, a partir de los límites del mismo se trazará un sistema de líneas auxiliares horizontales y paralelas entre si a 1 m.

Los puntos de intersección de estas líneas con la rasante natural del terreno (en el último tramo se tomará como punto intersección la del límite del solar con la rasante natural), se unirán mediante tramos rectos que conformarán la línea de pendiente.



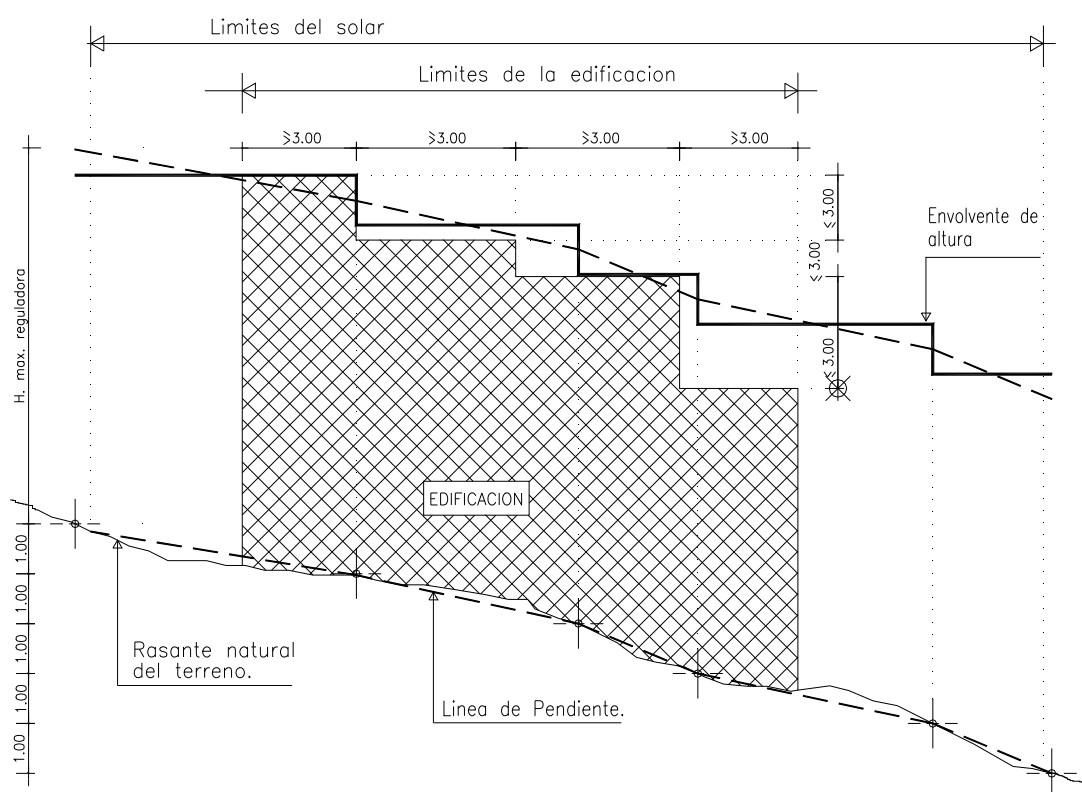
ENVOLVENTE DE ALTURA: (E.A.) En la vertical del punto medio de cada tramo de la línea de pendiente se medirá la altura máxima reguladora "H" y se trazará una línea quebrada según se recoge en el siguiente gráfico.



(Si a la línea de pendiente se trazara un paralela a una altura "H", esta cortarían los tramos horizontal y vertical de la envolvente de altura en sus puntos medios)

ENVOLVENTE DE ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION: (E.A.M.E.): La envolvente de altura máxima de la edificación será la línea quebrada que junto a la rasante del terreno, definirá el área dentro de la cual se situará la proyección de la edificación a construir, sea esta alineada o no a calle según su ordenanza reguladora. Se obtendrá a partir de la "envolvente de altura".

Dentro de este área, no se permitirán escalonamientos de la edificación superiores a los 3 m. en la vertical, ni inferiores a 3 m. en la horizontal.



CASOS ESPECIALES: En solares en esquina y/o con fachada a varias calles se aplicará este criterio para cada una de las calles que lo circundan y se escogerá la envolvente definitiva en que concurran todas las demás.

ARTICULO 8.3.OME.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA REGULADORA.

En todas las ordenanzas de este P.G.O.U. se autorizarán edificaciones por encima de la altura máxima reguladora (sH), que llamaremos "torreones", "buhardillas", "castilletes" o "elementos auxiliares", no pudiendo simultanearse su construcción en un mismo edificio salvo estos últimos, y bajo las siguientes condiciones:

* TORREONES O BUHARDILLAS:

- solo se permitirán en viviendas unifamiliares, salvo en los casos especiales especificados a continuación en relación con el art. 12.3.OME.-
- se ubicarán sobre la última planta.
- tendrán una superficie construida máxima de 25 m² y no ocuparán más del 25% de la superficie de la planta inferior.
- la cumbre no podrá sobrepasar una altura de 4,00 m, por encima de la altura reguladora.
- en las ordenanza "residencial compatible" se admiten pudiendo alcanzar hasta una ocupación máxima del 40% de la superficie de la planta inferior y bajo el plano de 45° establecido a partir de la intersección de la/s fachada/s de la edificación con el forjado de cubierta.

* CASTILLETES:

- se permitirán en todas las ordenanzas residenciales.
- se ubicarán sobre la última planta bajo el plano de 45° establecido a partir de la intersección de las alzadas de la edificación con el forjado de cubierta.
- tendrán la superficie máxima del cuerpo de escalera, pudiéndose añadir el del ascensor en caso de que lo hubiere.
- la cumbre no podrá sobrepasar una altura de 4'00 metros sobre la altura reguladora.
- en ningún caso se podrán edificar castilletes y torreones o buhardillas en el mismo edificio.

* ELEMENTOS AUXILIARES:

- se permitirán vigas estructurales, shunts de ventilación, chimeneas y respiraderos; nunca cuartos de instalaciones ni lavaderos.

- se ubicarán en cualquier lugar sobre la última planta, aunque preferentemente bajo el plano de 45° establecido a partir del forjado de cubierta.

*Por otra parte, y como regla general, todas las edificaciones permitidas sobre la altura reguladora consumen edificabilidad al igual que toda edificación sobre rasante, en los términos explicitados en el presente P.G.O.U.

CASOS ESPECIALES:

Debido a las imposiciones y cargas del planeamiento, se podrán autorizar variaciones de éstas construcciones permitidas sobre la altura máxima reguladora, tal y como se especifica en el art. 12.3.OME.-

SECCION III : APROVECHAMIENTOS .

ARTICULO 9.3.OME.- SUPERFICIE OCUPADA. MEDICION.

La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos interiores de parcela.

Aunque la edificación principal se retranquee o separe de los límites del solar, se permitirá que el "sótano" y "semisótano" que no compute como planta (al cumplir la altura sobre rasante) pueda adosarse a dichos límites siempre que el cuerpo o edificación adosado no supere tampoco la altura máxima sobre rasante del solar al que se adosa.

Para la medición de la superficie ocupada se seguirán los mismos criterios que para la medición de la edificabilidad, según el artículo siguiente.

ARTICULO 10.3.OME.- EDIFICABILIDAD. MEDICION.

Para la medición de la edificabilidad se incluirán los vuelos abiertos al 50 % y los cerrados al 100 %.

Se computarán al 50% las terrazas cubiertas que estén cerradas por dos o menos lados. En cualquier otro caso computarán el 100%.

Los espacios de altura libre inferior a 1'50 m. no computarán a efectos de edificabilidad.

Así mismo, cualquier edificación o cuerpo construido que no cumpla las condiciones anteriores o las previstas

para sótanos y semisótanos, computará edificabilidad al 100% aún en el caso de ventilar y/o dar luces por medio de patio inglés.

En la documentación integrante de los proyectos deberán quedar claramente especificadas y justificadas la medición de los cuerpos a construir, a efectos del cómputo de la edificabilidad consumida.

ARTICULO 11.3.OME.- COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO.

El cómputo del aprovechamiento, o edificabilidad en estos casos, se realizará siguiendo las reglas de los dos artículos anteriores. No obstante, en caso de parcelas con cargas o imposiciones del planeamiento, tal como se especifica en el artículo 12.3.OME.- siguiente, las condiciones urbanísticas referidas a la edificabilidad, ocupación y parcela mínima, se aplicarán sobre la "parcela bruta", debiéndose actuar, en cualquier caso, por "acumulación de volumen". Así mismo, se podrán alterar las condiciones referidas a retranqueos o separación a linderos para hacer posible la edificación según los parámetros anteriores.

Puesto que el presente P.G.O.U. no contempla la edificabilidad actualmente consolidada en las edificaciones, si se actúa por sustitución, se habrá de realizar según las determinaciones y disposiciones del mismo.

Por último, cuando por aplicación de las condiciones de este P.G.O.U. (de ordenación, cargas, imposiciones...) incluidas las de "acumulación de volumen", no sea posible la materialización completa del aprovechamiento asignado para cada parcela, este no será objeto de ningún tipo de transferencia, aunque sí se articularán los mecanismos oportunos de compensación del defecto del mismo. A éstos efectos el Ayuntamiento fijará el precio del m² del suelo en función de las zonas, el aprovechamiento, etc...

ARTICULO 12.3.OME.- ACUMULACIÓN DE VOLUMEN.

En parcelas afectadas por cargas del planeamiento o por limitaciones impuestas por la propia ordenación del plan como son la cesión de viales, de zonas verdes y/o suelo dotacional, o la previsión de verde privado, y que no hayan sido recogidas en unidades de ejecución por el presente PGOU se actuará por "Acumulación de volumen", según los casos siguientes:

- En zonificación "Residencial Plurifamiliar": será obligatoria la ocupación máxima de la parcela siempre que se respeten las condiciones

de patios e higiénico sanitarias exigibles en función de los usos a edificar.

Así mismo, en caso de imposibilidad de materializar el aprovechamiento en las plantas permitidas, se admitirá una planta mas siempre retranqueada al menos tres metros de fachadas y medianerías. Solo se podrá adosar a alguna medianería si con ello la tapara.

- En zonificación "Residencial Compatible": será obligatoria la ocupación máxima de la parcela siempre que se respeten las condiciones de patios e higiénico-sanitarias exigibles en función de los usos a edificar. Así mismo, en caso de imposibilidad de materializar el aprovechamiento en las plantas permitidas, se permitirá que la planta autorizada sobre la altura reguladora supere la ocupación del 40% siempre que se sitúe bajo un plano de 45° aunque solo en fachada/s, pudiendo adosarse a medianerías.
- En el resto de zonificaciones: será obligatoria la ocupación máxima de la parcela siempre que se respeten las condiciones de patios e higiénico-sanitarias exigibles en función de los usos a edificar.

TRAMITACIÓN: En los casos en los que el mecanismo de la "acumulación de volumen" conlleve el aumento del número de plantas, la ampliación de la planta permitida sobre la altura reguladora que signifique sobresalir del plano de 45° respecto a las medianerías o el adosarse a ellas, o la alteración de retranqueos y/o separación a linderos de la edificación, se deberá tramitar un Estudio de Detalle que permita valorar la solución propuesta respecto del entorno inmediato.

En los demás casos, bastará su justificación dentro del propio documento del proyecto arquitectónico.

SECCION IV : ENTRANTES, SALIENTES Y PATIOS.

ARTICULO 13.3.OME.- SALIENTES.

No se permitirá sobresalir de las alineaciones oficiales marcadas en este P.G.O.U. más que con los vuelos que se fijen en el mismo; prohibiéndose los arcos y puentes de una parte a otra de la calle a no ser que formen parte de una "actuación en conjunto", definida en este P.G.O.U.

Así mismo, quedan prohibidos los salientes en forma de esquinazos o diente de sierra, sean abiertos o cerrados.

Las plazas se considerarán como "la calle más ancha que llegue a ella" en cuanto a anchura para calcular los vuelos.

En los casos de calles de anchura variable, se tomará el "menor ancho" para el cálculo de vuelos en cada parcela a edificar, computándolo por tramos conformados por manzanas.

En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 m. de las líneas de medianería, sin perjuicio de cumplir lo especificado en la NBE-CPI 96 o cualquier otra norma de aplicación concurrente en el asunto.

ARTICULO 14.3.OME.- VUELOS

No se permitirán vuelos cerrados.

Se permitirán vuelos abiertos debiendo cumplir las especificaciones siguientes:

- se permitirán en todas las ordenanzas y para calles de ancho no inferior a 3 metros.
- el canto máximo será de 20 cm.
- la altura mínima sobre la acera o calzada será de 3'00 m.
- en balcones de poca anchura (0'20 m), cierres ornamentales o rejas, dicha altura sobre el acerado o calzada no será inferior a 2'50 m.
- la longitud será como máximo del 60% de la longitud de la fachada, no permitiéndose vuelos corridos. En cualquier caso, se permitirá superar esa longitud del 60 % en función de los edificios colindantes y por aunar tipologías edificatorias. Para ello habrá de presentarse un alzado compuesto que permita valorar la solución propuesta.
- el ancho del vuelo quedará remetido al menos 0'30 m. desde el bordillo que conforma el acerado. Si no existen aceras, la anchura del vuelo no será superior a 0'50 m.
- la separación entre vuelos será, en cualquier caso, superior a 0'60 m.
- en esquinas convexas, la distancia de los vuelos al vértice será como mínimo de 2 metros.
- el ancho máximo de los vuelos será del 10% del ancho de la calle, no superando en ningún caso los 0'90 m.

- no podrán volar fuera del ancho de la línea límite de propiedad (linderos), debiendo separarse a medianerías y de dichas linderos al menos 0'60 m.
- los aleros de cubierta a calles no serán superiores a 0'60 m. Los superiores a 0'60 m. se contabilizarán como vuelos y se les aplicarán las reglas de este articulado.
- la ejecución de vuelos nunca supondrán la variación de infraestructuras urbanas existentes o previstas.

ARTICULO 15.3.OME.- SOBANTES DE VIAL.

Se denomina así al suelo de propiedad municipal o de particulares que resulta de las correcciones de alineaciones y que, o bien, no tiene tamaño suficiente para constituir una parcela, o bien, por la situación en que queda impide el acceso a parcelas que lo tenían antes de dicha corrección de alineaciones.

El propietario colindante más próximo podrá solicitar, previo pago, que le sea escriturado el sobrante de vial correspondiente, siempre que se den las siguientes condiciones:

- Que no interese, por su situación, dejarlo anexo al vial y con la categoría de espacio público en cuyo caso tendría prioridad el Ayuntamiento para su adquisición.
- Se considera no computable a efectos de edificabilidad de la parcela a la cual se agrega, si esta tiene el tamaño mínimo exigido en la zona, de lo contrario podrá computar a estos efectos y podrá ocuparse por la edificación siempre que las ordenanzas de carácter espacial (alineaciones fundamentalmente) así lo permitan.
- En cualquier caso se podrá utilizar y/o edificar según las condiciones previstas para el "suelo no edificable".

ARTICULO 16.3.OME.- ALINEACIONES.

Las alineaciones oficiales vienen definidas en los planos de ordenación. A partir de ellas, las edificaciones que se realicen deberán respetar dicha alineación o retranquearse si su calificación u ordenanza se lo permite. En el primer caso se denominarán "edificaciones alineadas" y en el segundo "edificaciones retranqueadas", siendo "exentas o aisladas" en el caso de retranquearse de todos los linderos de la parcela. Así mismo, en caso de discrepancias entre la realidad física y la planimetría, predominará lo primero.

No obstante, será el Ayuntamiento el que previamente a la concesión de la licencia y/o comienzo de las obras deba señalar la "línea" y la "rasante" de cualquier solar, basándose objetivamente en lo previsto en dichos planos de Ordenación.

ARTICULO 17.3.OME.- RETRANQUEOS A ALINEACIONES.

Se permitirá el retranqueo de las edificaciones de la alineación oficial si es permitido por la Ordenanza específica, siempre que no dejen medianeras al descubierto, o que se realice un tratamiento de las mismas, adosándoles cuerpos de edificación que sigan pautas similares en la composición y decoración a la fachada del edificio retranqueado; además de la obligatoriedad de edificar una cerca exterior de características urbanas, definida en la sección VI de este capítulo.

En caso de ensanchamiento de calles ya consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

ARTICULO 18.3.OME.- ENSANCHAMIENTO DE CALLES.

El Ayuntamiento, aún no estando previsto en el PGOU y si así lo considera oportuno, podrá obligar al retranqueo de la alineación de cualquier solar con el fin de ampliar el ancho de algunas calles hasta conseguir 6 m. (sólo si es capaz de admitir tráfico rodado).

Concretamente, en el barrio de Bellavista se prevé el ensanchamiento de la mayoría del viario hasta conseguir seis metros de ancho, el de las calles López Mezquita, Cervantes, Albeñiz y Luna hasta ocho y el de la Calle España hasta nueve.

Estas definiciones deberán tratarse de forma genérica para la totalidad o gran parte de dicha calle, realizándose la medición del ancho desde el eje actual de la misma en caso de pretender el ensanchamiento por ambos márgenes. (Dicho eje se entenderá como el existente en el momento de la Aprobación Definitiva de este PGOU).

Para ello, salvo que ya esté previsto dicho ensanchamiento en el PGOU (plano 0.3), tendrá que definir una Unidad de Ejecución y gestionarla y ejecutarla según se define en este PGOU así como en la LOUA y Reglamentos, sea por acuerdos compensatorios o mediante expropiaciones. En cualquier caso, se actuará en la parcela por "Acumulación de volumen", según lo previsto en el art. 12.3.OME.-

ARTICULO 19.3.OME.- REAJUSTE DE ALINEACIONES.

El Ayuntamiento podrá obligar a pequeños reajustes de

la alineación existente, con el fin de alinear o atenuar ciertos salientes incómodos para la estructura viaria. Esta condición se impondrá para el otorgamiento de la oportuna licencia de nueva construcción actuándose en la parcela por "Acumulación de volumen", según lo previsto en el art. 12.3.OME.-

ARTICULO 20.3.OME.- INEXISTENCIA DE ALINEACIONES.

En el caso de no estar reflejada la alineación oficial en los planos de Ordenación de este PGOU el promotor de cualquier tipo de edificación a realizar deberá justificar las dimensiones y límites de la parcela donde pretende actuar, aportando para ello escrituras, planos catastrales,... o cualquier otro documento que considere necesario.

El Ayuntamiento, previo a la concesión de la licencia, comprobará y efectuará el señalamiento de dicha alineación, sin perjuicio de lo especificado en el articulado de esta sección IV.

ARTICULO 21.3.OME.- RETRANQUEOS Y SEPARACIÓN A LINDEROS.

No se podrán abrir huecos con luces rectas a fincas colindantes, si no hay como mínimo tres metros de distancia entre la pared en que se abran y la propiedad vecina; sin perjuicio de la existencia de calles y patios.

La separación a linderos se medirá desde el borde exterior de los vuelos si son cerrados o abiertos de más de 50 cm de vuelo.

CASOS ESPECIALES

Señalados en el plano 0.3 de Ordenación Física-Alineaciones del PGOU, se han previsto una serie de retranqueos interiores de parcelas, con una separación mínima de 3 metros. Se trata de evitar la creación de medianeras en una zona que en planeamientos anteriores procedía de parcelas extensivas, y que en la actualidad están consolidadas en parte con viviendas aisladas. En suelos incluidos en Unidades de Ejecución, el planeamiento de desarrollo de las mismas lo determinará pormenorizadamente, según indicaciones municipales.

ARTICULO 22.3.OME.- PATIOS CERRADOS.

Se entenderán por patios cerrados a aquellos que lo están por todos sus costados, pudiendo mancomunarse.

La superficie de estos patios se calculará en función de la altura "H" del mismo (H se contabiliza desde el piso

del patio al extremo superior del antepecho de la azotea o alero del tejado). De esta forma, la superficie del patio será $S = (1/4 * H)^2$, y como mínimo 9 m².

Las distancias de luces rectas serán de longitud H/4 y como mínimo 3 metros, debiéndose inscribir en el patio un círculo de diámetro H/4 y como mínimo 3 metros.

ARTICULO 23.3.OME.- PATIOS ABIERTOS.

No se permitirán patios abiertos a fachada que no tengan la consideración de entrantes, cuyo suelo pertenecerá al dominio y uso público y deberá integrarse con la vía urbana a que dé fachada.

En cuanto a dimensiones mínimas de luces, se seguirá el mismo criterio que para los patios cerrados.

ARTICULO 24.3.OME.- PATIOS DE MANZANA.

En los patios de manzana, que deberán tener cabida para un círculo de 8 m. de diámetro como mínimo, se permitirán luces de viviendas (ya que cumplen con la definición de vivienda exterior), no permitiéndose vuelos de ningún tipo.

Se permitirán solamente vuelos abiertos de 0.75 m. como máximo, y de longitud máxima el 60% de la longitud de la fachada, si el diámetro referido anteriormente supera los 10 m.

ARTICULO 25.3.OME.- SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a conseguirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad como farolas, arbolado, mobiliario urbano o infraestructuras urbanas. Los servicios técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectos con la mayor brevedad y antelación que cada caso permita.

En cualquier caso, las actuaciones posteriores llevadas a cabo por los propietarios deberán respetar estos elementos.

ARTICULO 26.3.OME.- APOYOS.

Se prohíben los apoyos de carácter definitivo en calzadas o aceras de calles oficiales.

SECCION V: TRATAMIENTO DE LOS BAJOS. RECLAMOS PUBLICITARIOS.

ARTICULO 27.3.OME.- En la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, etc., solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 15 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran hacia la calle. Cuando por normas concurrentes con las presentes, sea obligatorio que lo hagan, deberán quedar remetidas en la fachada.

ARTICULO 28.3.OME.- La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) se desarrollarán en los huecos de la planta baja,

dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Encima del perímetro de estas jambas, dinteles, pilastras o muros de fachada, se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas.

SECCION VI: CERRAMIENTOS, CERCAS Y PERGOLAS.

ARTICULO 29.3.OME.- CERCAS EN GENERAL.

Las cercas que delimitan las parcelas o patios, cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 2.00 m. sobre la rasante definitiva o terminada de su parcela, pero podrán elevarse 1 metro más con rejería, celosías, arbolado, etc.

Las cercas a calles serán de altura máxima de 1'20 m (cuando sean opacas), pudiendo elevarse hasta los 2'00 metros con rejería, celosías o arbolado.

ARTICULO 30.3.OME.- CERCAS URBANAS.

Cuando se realice algún retranqueo de los previstos en la sección IV de este capítulo y para no dejar medianerías vistas, se deberá realizar una cerca de altura mínima 4 m. con características urbanas, con el fin de realizar un "mantenimiento de fachada", entendiéndose como tal la armonización con la edificación realizada y con las colindantes.

ARTICULO 31.3.-OME.- PERGOLAS.

Se admitirán pérgolas sin límite de superficie siempre que se retranqueen de colindantes y viales lo señalado para la edificación principal.

Así mismo, se admitirá que las pérgolas se adosen a distintos colindantes y viales con un máximo de 5 metros lineales por cada lado de la parcela.

Para considerarse como tales, las pérgolas no podrán presentar una cubrición continua, si pudiéndose cubrir con toldos, plantas o cualquier otro elemento movable o fácilmente desmontable.

ARTICULO 32.3.OME.- VALLADO DE SOLARES.

Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 m. de altura, ejecutado con material y acabados típicos del lugar, convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación del derribo en el caso de que no prevea una construcción inmediata (antes de tres meses).

En el caso de urbanizaciones de nueva implantación, los propietarios de solares deberán cercarlos cuando la consolidación de la misma alcance el 60%.

ARTICULO 33.3.OME.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

En el interior de los solares en los que vaya a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones en una sola planta, dentro de las alineaciones del solar, destinados a la seguridad y salud de las obras, a guardería, depósitos de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.

Dado el carácter de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

SECCION VII: CONDICIONES ESTETICAS.

ARTICULO 34.3.OME.- GENERALES

La composición estética de los edificios se deja a la libre elección del proyectista de los mismos, siempre cumpliendo lo especificado en este artículo.

Por otra parte, y tal como lo prescribe el articulado de la LOUA, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas. A fin de conseguirlo, las mismas mantendrán el carácter de la zona, tanto en zonas consolidadas como de nuevos desarrollos. Deberán contemplar las características en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción de vanos y huecos, tratamiento de huecos así como de vuelos y materiales a las situadas en el entorno inmediato.

Quedan prohibidas las formas que puedan ocasionar distorsiones en la composición volumétrica de las edificaciones, como los vuelos cerrados en esquina o dientes de sierra, etc...

En cuanto a los edificios dotacionales y de equipamientos, se deja mayor libertad de diseño y composición que será en función del uso, aconsejándose las actuaciones por contraste con las destinadas a edificios residenciales.

ARTICULO 35.3.OME.- FACHADAS

Los materiales de fachada dependerán de las características del núcleo donde se ubiquen y del uso del edificio, y mantendrán el carácter de la zona y a tal fin deberán presentar un aspecto continuo, acabándose con encalados, pinturas o materiales de color claro. Se admite, sin embargo, la combinación de paredes pintadas con acabados o adornos en otros materiales.

Especialmente queda prohibido el uso de materiales cerámicos o azulejos de forma continuada en el revestimiento de fachadas.

Los zócalos en planta baja, en caso de establecerse, sólo se permiten en piedra natural, ladrillo o mortero liso pintado en tonos oscuros. Se prohíbe especialmente el uso de elementos vidriados para tal fin.

Por otra parte, el color de las fachadas en zonas de uso residencial será preferentemente claro o blanco. Por tanto queda prohibido el realizar conjuntos de viviendas que presenten aspecto multicolor. En general, se prohibirán tonos oscuros y disonantes con el entorno

inmediato.

Las fachadas de los edificios, sean públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán estar "acabadas" y conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los armarios para contadores de electricidad y abastecimiento de agua deberán situarse en lugares que no perturben la composición de la fachada y/o diseñarse conjuntamente con la misma. Así mismo, la instalación de aparatos de aire acondicionado o chimeneas quedarán prohibidos en las fachadas si no se prevén pantallas o elementos que impidan su contemplación, diseñándose en relación con la disposición de la fachada. De igual forma se deberá actuar con los lavaderos y tendederos.

Todos los proyectos a realizar incluirán el estudio de fachadas colindantes. Al diseñar la fachada se tendrá en cuenta la altura de planta de las edificaciones colindantes, así como la disposición de impostas, cornisas, etc.

Al objeto de regular la incidencia que la composición de huecos, carpinterías, escaparates, materiales, etc.. de planta baja (correspondientes al uso comercial, de pequeños talleres, garajes, etc..) suponen a la composición general de las edificaciones, será obligatorio que en los planos de proyecto de obra nueva o de reforma del aspecto exterior se determinen las características formales y de tratamiento de las plantas bajas, que en todo caso deberán formar parte de la composición general de la fachada.

Las medianeras que queden descubiertas de forma permanente o temporal, serán tratadas como fachadas aunque no sean visibles desde la vía pública. Así mismo, en los casos en que una medianera sea pared delimitadora de zonas verdes, deberá realizarse un tratamiento de fachada mediante elementos ornamentales o similar.

ARTICULO 36.3.OME.- CUBIERTAS.

La cubierta se diseñará en función de lo existente. De esta forma la cubierta deberá ser inclinada en al menos el 60% de su superficie, acabándose en teja curva o similar. El acabado de las cubiertas planas será de solería, grava o similar.

Quedan expresamente prohibidas las cubiertas, sean inclinadas o planas, acabadas en chapas de fibrocemento, galvanizadas o similares, excepto en edificios

industriales.

Todos los elementos a situar sobre la cubierta como castilletes, chimeneas, depósitos, antenas, etc... deberán ser recogidos en proyecto y tratados de forma que queden integrados en la edificación.

ARTICULO 37.3.OME.- PAISAJE.

Con el fin de conservar la estética del paisaje en algunos enclaves de los núcleos, en el caso de ejecutar muros de contención de tierras, estos deberán presentar escalonamientos mínimos de 0'70 m. de anchura por cada 4 metros de altura, donde obligatoriamente se colocarán plantas enredaderas y colgantes, debiendo así mismo cuidar el acabado (piedra, enfoscados,...) de modo que evite impactos visuales negativos.

SECCION VIII: CONDICIONES GEOTECNICAS.

ARTICULO 38.3.OME.-

En general y para todos los terrenos edificables de este término municipal, habrá que tener en cuenta las condiciones y características geológicas y geotécnicas del subsuelo a la hora de efectuar el cálculo y ejecución de las cimentaciones de los edificios y justificarlo en la memoria del proyecto correspondiente.

SECCION IX: CAUCES Y BARRANCOS.

ARTICULO 39.3.OME.-

Como ya se explicitó en los Títulos III y IV de la Normativa Urbanística, en tanto no exista informe favorable al planeamiento aquí redactado por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, el otorgamiento de cualquier licencia que afecte a terrenos ubicados dentro de la franja de 100 m de "policía de cauces", estará vinculada al informe previo de la Comisaría de Aguas de dicha Confederación Hidrográfica.

Por otra parte, será de dominio público la franja de anchura 5 m. medida desde la línea de aguas altas (o de máxima avenida, a deducir según el deslinde de cada cauce concreto o del estudio hidrológico correspondiente) y consecuentemente la anchura de dicho cauce.

SECCION X: CARRETERAS.

ARTICULO 40.3.OME.-

Tal y como se especifica en los títulos III y IV de la Normativa Urbanística; en los tramos que discurran en suelo clasificado de urbano, en contacto con las carreteras existentes en el municipio, la separación de la línea de edificación a la arista exterior de explanación vendrá especificada en planos de Ordenación del PGOU.

SECCION XI: TELECOMUNICACIONES.

ARTICULO 41.3.OME.-

Respecto a las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, a las restricciones a las emisiones radioeléctricas y a las medidas de protección sanitaria; se respetará lo especificado en el Reglamento que establece dichas condiciones, aprobado por Real Decreto 1066/2001 de 28 de Septiembre.

SECCION XII: CONTAMINACIÓN ACUSTICA

ARTICULO 42.3.OME.-

Respecto a las condiciones a respetar en evitación de la contaminación acústica se respetará lo establecido en el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía aprobado por Real Decreto 326/2003 de 25 de Noviembre.

SECCIÓN XIII: EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

ARTICULO 43.3.OME.-

En los edificios que queden fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se consideran obras de consolidación aquellas que afecten a elementos como cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas y forjados.

SECCION XIV: PROYECTOS

ARTICULO 44.3.OME.- JUSTIFICACION DE LAS ORDENANZAS.

Los proyectos que se redacten como desarrollo de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de este PGOU, deberán justificar claramente el cumplimiento de los criterios expuestos en las secciones que componen este capítulo III, debiendo presentar el estado actual del terreno a edificar (en cuanto a rasantes, edificios colindantes, servicios urbanos, etc..) tal que haga posible la comprobación de los parámetros oportunos previo a la concesión de licencia.

ARTICULO 45.3.OME.- CASOS ESPECIALES.

Cuando por las características y condicionantes del terreno a edificar, de los edificios colindantes o de un especial programa de necesidades del edificio a proyectar no sea posible el cumplir exhaustivamente lo especificado en este capítulo III, se podrán alterar de forma sensible, para lo cual habrá de redactarse un Estudio de Detalle para un ámbito que permita valorar la justificación y alternativas a lo aquí establecido, respecto al propio edificio en sí como a las edificaciones del entorno.

CAPITULO IV

CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y DE DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

SECCION I: DE LAS VIVIENDAS Y USOS RESIDENCIALES.

ARTICULO 1.4.OME.- VIVIENDA EXTERIOR.

La condición para que una vivienda se considere como tal y por tanto habitable es que sea considerada "vivienda exterior". Para ello, si es de tres dormitorios, deberá tener al menos dos habitaciones habitables o vivideras (salón, dormitorios, estancia), dando a una calle o a un patio de diámetro de dimensión 2/3 partes de la altura del edificio y como mínimo 8 m. No obstante, si el programa de la vivienda es de dos dormitorios o menos, solamente será una habitación vividera la que deberá cumplir el requisito anterior.

ARTICULO 2.4.OME.- CONDICIONES HIGIENICAS.

Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénicas mínimas que a continuación se detallan:

* Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina, un cuarto de estar, un dormitorio de dos camas y un aseo, debiendo de tener siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número de sus moradores. La superficie útil mínima será de 28'50 m².

* Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio. Tampoco se permitirá el acceso directo desde cocina o estancia a baño o aseo.

* Toda pieza habitable o vividera (salón-dormitorios-estancias) tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior al 15% (practicable el 10%) de la superficie de la planta. Para las piezas no habitables o vivideras (cocina, baños,...), este hueco de ventilación puede ser de hasta la mitad; o incluso forzado en el caso de baños.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir esta de dormitorio y la superficie total del hueco de ella no será inferior a 1/3 de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.

* Opcionalmente, en edificaciones que presenten dificultades para la ventilación directa de aseos y baños, se autoriza el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones: saliente de 1,00 m. por encima de la cubierta, con acabado a modo de chimenea, comunicación interior directa que asegure la renovación de aire y sección suficiente para facilitar la limpieza.

* Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a cocinas y aseos serán siempre abiertos, (sin cubrir en ninguna altura), con piso impermeable y desagüe adecuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante, cuando se trate de edificios industriales, comerciales o públicos, podrá tolerarse el que se cubran los patios hasta la altura de la primera planta, los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea de 3 m. como mínimo.

* Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio de una cama; 6 m² de superficie.
- Dormitorio de matrimonio o de 2 camas; 8 m² de superficie.
- Cuarto de estar de 15 m².
- Cocina de 3,50 m².
- Aseo de 1,50 m².
- Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza esta tendrá una dimensión mínima de 17 m².
- La anchura mínima del pasillo será de 0.80 m. salvo en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda, cuya anchura se elevará a 1 m.
- La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al techo no será menor a 2.50 m. sin perjuicio de lo especificado en caso de reformas y/o adaptación de edificios.

* Los pisos inferiores de los edificios destinados a vivienda estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

* Solo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle, de manera parcial, cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0.20 m. de espesor mínimo.

- Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
- Iluminación directa en todas las habitaciones, teniendo esta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de la fachada.

* Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0.85 m. en viviendas unifamiliares. En edificios plurifamiliares, la anchura libre mínima aumentará a 1.00 m., debiendo recibir luz y aireación directa de al menos 1 m² de superficie de hueco que dará a un patio de dimensiones mínimas de 3x3 m. Se admite la iluminación cenital por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de escalera. En este caso el ojo de la escalera tendrá una dimensión mínima tal que se inscriba un círculo de 1.00 m. de diámetro. No se admitirán mesetas compartidas y deberán cumplir la NBE-CPI 96, así como la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, o normas posteriores en lo que les sea de aplicación.

* En las viviendas que tengan como anexo cualquier local de uso distinto, estos deben aislarse de aquellas, teniendo acceso independiente.

* En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento térmico y acústico según las normas básicas de obligado cumplimiento.

ARTICULO 3.4.OME.- OTRAS CONDICIONES

Se deberán cumplir las siguientes prescripciones particulares:

* Abastecimiento de agua:

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 210 o 350 litros/habitante/día dependiendo de su situación.

*Saneamiento y alcantarillado:

Las aguas negras procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ser conducidas por estas a la red general de alcantarillado. Las aguas de lluvia deberán recogerse mediante canales y bajantes en edificaciones alineadas a vial, impidiendo que evacuen al mismo.

* Suministro de energía eléctrica:

Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

* Protección contra la humedad:

En toda la vivienda y como medida mínima de protección contra la humedad, el piso inferior deberá estar separado del terreno natural por una capa de aire o de hormigón de 10 a 15 cm. de espesor como mínimo.

* Aislamiento térmico.

Los aislamientos térmicos de que se doten a las viviendas deberán reunir las siguientes condiciones: bajo coeficiente de conductibilidad térmica, incombustibilidad, ser inatacable para roedores y artrópodos, que no se destruya con las vibraciones, ni se asiente con el tiempo, que sea neutra y de composición química constante para que no ataque a las canalizaciones, ni armaduras metálicas, con las que pueda ponerse en contacto, no tengan olor alguno, ni influencia nociva sobre el organismo, ni produzca sensibilizaciones.

* Aislamiento acústico:

Las viviendas deberán estar provistas de sustancias absorbentes para la recepción acústica que pueden ser: de placas rígidas porosas, de placas flexibles de fieltro o a base de revestimientos de sustancias fibrosas.

En los inmuebles destinados a vivienda no se permitirá la instalación de ninguna máquina o aparato cuya emisión sonora exceda de los decibelios (Db) admitidos por la NBE-CA-88.

Los ascensores o elevadores, los acondicionamientos de aire y torres de refrigeración, los distribuidores, elevadores y evacuadores de aguas se ubicarán y aislarán de modo que garantice un nivel de transmisión sonora de no más de 30 Db. hacia el interior del edificio.

* Protección contra el fuego:

Toda edificación deberá estar protegida del riesgo de incendio y a tal efecto cumplirá lo especificado en la NBE-CPI96.

* Accesibilidad:

Así mismo, se deberá cumplir lo establecido en el Decreto 72/1.992 referente a las Normas Técnicas para la accesibilidad y Eliminación de Barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

ARTICULO 4.4.OME.- ASCENSORES

En edificios plurifamiliares donde la altura a salvar para acceder a alguna vivienda sea superior a 10'00 m., será obligatoria la instalación de ascensores en número y forma determinado por las normas existentes al respecto.

SECCION II: DE LAS ACTIVIDADES Y ACTUACIONES QUE REQUIERAN PROTECCION AMBIENTAL.

ARTICULO 5.4.OME.- GENERALIDADES.

El conjunto de actividades que merecen esta denominación por sus características, están reguladas básicamente por los Anexos Primero, Segundo y Tercero de la Ley de Protección Ambiental. (Ley 7/1.994 del 18-5-1.994 del Parlamento de Andalucía).

De ahí que la normativa a aplicar en este término municipal de Cajar será la que establece dicha Ley, quedando relacionadas las actuaciones a realizar en los tres Anexos referidos:

- Para el Anexo Primero: actuaciones que requieren Evaluación de Impacto Ambiental, quedando reguladas por el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Andaluza. (Decreto nº 292/1.995 de la Consejería de Medio Ambiente).
- Para el Anexo Segundo: actuaciones que requieren Informe Ambiental, quedando reguladas por el Reglamento de Informe Ambiental de la Comunidad Andaluza (Decreto nº 1923/1.996 de la Consejería de Medio Ambiente).
- Para el Anexo Tercero: actuaciones que requieren Calificación Ambiental, quedando reguladas por el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Andaluza. (Decreto nº 297/1.997 de la Consejería de Medio Ambiente).

Así mismo, y respecto a la Calidad Ambiental se respetarán las regulaciones de los Reglamentos de la Calidad del Aire (Decreto nº 74/1.996 de la Consejería de Medio Ambiente) y de Residuos Sólidos de la Comunidad Andaluza (Decreto nº 283/1.995 de la Consejería de Medio Ambiente) así como de la orden en Materia de Medición, Evaluación y Valoración de la Calidad del Aire de la Comunidad Andaluza (Decreto 283/1.995 de la Consejería de Medio Ambiente).

SECCION III: DE LOS EDIFICIOS PUBLICOS.

ARTICULO 6.4.OME.-

En este tipo de edificios, independientemente de la normativa a aplicar por aplicación de estas Ordenanzas, se deberán tener en cuenta las normativas específicas que las regulen en función de su uso, actividades, características, etc...

SECCION IV: DE LOS GARAJES

ARTICULO 7.4.OME.- DOTACION.

La dotación de plazas de aparcamientos en el interior de la parcela dependerá del uso del edificio principal al cual se quiera dotar.

De este modo se establece:

- para edificios de viviendas: 1 plaza por vivienda ó 100 m² de superficie edificada.
- para viviendas unifamiliares: 1 plaza por vivienda ó 100 m² de superficie edificada.
- para edificios de uso terciario: 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada.
- para edificios industriales: 1 plaza cada 100 m² de superficie edificada.
- para edificios de uso dotacional o de equipamientos: 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada.

ARTICULO 8.4.OME.- SALVEDAD DE DOTACION

En cualquier tipo de edificios excepto si se trata de viviendas unifamiliares, enclavados en parcelas en las que no sea posible inscribir un círculo de diámetro mínimo 10 metros no será exigible la dotación de plazas de aparcamiento.

Así mismo, se permitirá menor número de plazas de aparcamiento de los exigibles según el artículo anterior, si no es posible su ubicación en una planta completa del edificio principal, siempre que esta ocupe la totalidad de dicha parcela.

ARTICULO 9.4.OME.- DIMENSIONES.

Las plazas de aparcamiento tendrán dimensiones mínimas de 2'20 x 4'50 m. El número de vehículos tipo turismo en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a una superficie de 20 m² útiles por

unidad. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que deberá figurar en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

Los accesos, pasillos y pasos generales deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados, siendo los pasillos para acceso a plazas de aparcamientos, de ancho mínimo 4'00 m. La altura libre de las plantas destinadas a garajes nunca será inferior a 2'20 m.

ARTICULO 10.4.OME.- ACCESOS Y RAMPAS.

Las rampas de acceso, cuando sean rectas, no sobrepasarán una pendiente del 18% y cuando sean curvas del 14%, medida en el eje. La anchura mínima será de 3 m. con el sobreancho necesario en las curvas; su radio de curvatura será superior a 5 m. medido también en el eje.

Los garajes de cualquier edificio (salvo los de viviendas unifamiliares) y sus establecimientos y locales anejos dispondrán de un espacio mínimo de acceso de 3 m. de ancho y 4 m. de fondo mínimo, con piso "prácticamente horizontal" (se entiende que con pendiente no mayor del 5%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

ARTICULO 11.4.OME.- COMUNICACIONES.

El garaje podrá comunicarse con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros o locales destinados a otros usos autorizados dentro del inmueble cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, sin perjuicio de lo señalado en la NBE-CPI96 o normas posteriores respecto al aislamiento funcional de estos recintos.

ARTICULO 12.4.OME.- VENTILACION

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores y gases nocivos y deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea necesario para cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación.

ARTICULO 13.4.OME.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

Los garajes de las viviendas unifamiliares tendrán las dimensiones y alturas referidas en los artículos anteriores. Sin embargo, se admiten rampas a partir de 2'70

m. de anchura, con pendientes de hasta el 25% y sin necesidad de disponer del espacio de acceso "prácticamente horizontal" definido anteriormente.

En cuanto a ventilación, protecciones contra incendios, etc., se estará a lo dispuesto en la reglamentación vigente en cada caso.

CAPITULO V

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

ARTICULO 1.5.OME.- DEFINICIONES.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría primera.- Vivienda unifamiliar, definida como aquella que corresponde al alojamiento familiar en vivienda situada sobre parcela independiente y exclusiva (aún cuando no se materialice esta segregación) en tipologías de edificación aislada o agrupada horizontalmente con otras edificaciones del mismo o distinto uso. Contará con acceso independiente desde la vía pública o desde espacios mancomunados.

Las viviendas unifamiliares se podrán disponer "exentas o aisladas" o en "agrupación", entendiéndose por tal la unión o adosamiento de dos o más viviendas unifamiliares.

Categoría segunda.- Vivienda plurifamiliar o colectiva, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas, pudiendo disponer de otros elementos comunes a ellas.

ARTICULO 2.5.OME.- USOS COMPATIBLES.

Según se define en el cuadro 7.3.6.- del capítulo III del título VI de la Normativa Urbanística.

ARTICULO 3.5.OME.- ZONIFICACION.

Se han definido cinco ordenanzas residenciales para el núcleo urbano de Cajar:

- Residencial Plurifamiliar "RP".
- Residencial Compatible "RC".(para Barrio Bellavista y para Resto)
- Residencial Unifamiliar Intensiva "RUI".
- Residencial Unifamiliar Extensiva "RUE".
- Residencial Unifamiliar Abierta "RUA".

En las fichas Ordenanzas se definen pormenorizadamente las características de las mismas.

ARTICULO 4.5.OME.- AMBITO DE APLICACIÓN.

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano zonificado como tal por el P.G.O.U. y representado en los planos de "Clasificación y Calificación de suelo" a escala 1:2.000.

Aquellas edificaciones calificadas de alguna de estas formas y que estuvieren total o parcialmente consolidados por edificaciones que no se ajusten a las mismas, se considerarán fuera de ordenación, tendiéndose a corregir esta situación con soluciones futuras.

ARTICULO 5.5..OME.- PARTICULARIDADES TIPOLOGICAS.

* EN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Se permitirá la tipología de BLOQUE AISLADO siempre que se edifique sobre la manzana completa, tal que no aparezcan medianerías.

La separación entre los distintos bloques será como mínimo la semisuma de las alturas que presenten.

El retranqueo a las calles o alineaciones oficiales será como mínimo de 4 metros.

* EN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA Y ABIERTA

En promociones de varias viviendas, de tal modo que no se traslade a los límites de otras parcelas no integrantes de dicha promoción, se podrá adosar tanto a linderos como a medianerías edificaciones destinadas exclusivamente a garajes. Tendrán una superficie máxima de 20 m² y una altura total de 2'70 m, debiendo solucionarse la cubierta de forma inclinada tal que evite su uso como terraza.

ARTICULO 6.5.OME.- AUMENTO DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN.

Así mismo, cuando por el tamaño de la parcela catastral existente en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General, no se consiga edificabilidad suficiente para poder construir una vivienda (por motivo de la aplicación de las ordenanzas propuestas por el mismo), se admitirá un aumento de la ocupación propuesta, hasta conseguir al menos 100 m² construidos, siempre que se respeten las demás condiciones de patios, retranqueos...

ARTICULO 7.5.OME.- USO CARACTERISTICO.

El uso característico de este tipo de ordenación, que será al menos del 60 % del total edificable en la parcela, es el de residencial (en vivienda unifamiliar o plurifamiliar).

ARTICULO 8.5.OME.- CAMBIO DE USO.

Para implantaciones de otros usos que no mantengan este porcentaje del uso característico residencial, previo al proyecto de edificación se tendrá que tramitar un Estudio de Viabilidad de Cambio de Uso, que una vez aprobado, posibilitará la implantación de cualquier otro uso, siempre que sea compatible (según el cuadro 7.3.6.- de compatibilidades de usos, del Cap. III del título VI) con el residencial de cada zona.

Para el cambio de uso de una parcela se justificará que en la manzana se sigue manteniendo dicho uso característico.

Para el cambio de uso de una manzana se justificará que es en la "zona" completa donde se mantiene. Por "zona" se entiende un área con igual calificación urbanística.

La tramitación será idéntica a la del Estudio de Detalle que establece la LOUA.

ARTICULO 9.5.OME.- ALINEACIONES Y RASANTES. RETRANQUEOS.

Son las marcadas con carácter de obligatorias en los planos de "Ordenación", a escala 1/ 2.000, de este P.G.O.U.

ARTICULO 10.5.OME.- FRANCIAMIENTO DE LAS EDIFICACIONES.

No se admitirá la edificación de grupos de viviendas cuya longitud en cualquiera de sus lados supere los 60 metros, debiendo prever fraccionamientos que lo eviten.

La separación entre los distintos grupos deberá ser al menos de 4 metros.

ARTICULO 11.5.OME.- ACTUACIONES EN CONJUNTO.

Se permite realizar un conjunto de viviendas unifamiliares agrupadas entre sí o aisladas dentro de una superficie determinada y con una composición libre, así como un ajardinamiento y ordenación común, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) El número máximo de viviendas a edificar no será superior al 120% de la división de la superficie de la parcela total entre la superficie de parcela mínima; siendo el número mínimo de 8.

b) El área libre de edificación deberá quedar

vinculada como calles de acceso, ajardinamiento de mayor o menor privacidad o zona deportiva común de todas las edificaciones siendo las posibles calles existentes de carácter "privado". Dicha área libre deberá constituirse en un mismo espacio en al menos el 10% de la superficie de la parcela total.

c) Sobre dicha área libre de edificación no se permitirá ninguna actuación edificatoria que sobrepase los aprovechamientos permitidos para las "zonas verdes" de estas ordenanzas.

d) Se permiten sólo en caso de edificar con tipología de vivienda unifamiliar y en cualquier caso tomando como parcela mínima neta la superficie de 150 m² (ordenanza RUI) a efectos de cálculo de nº de viviendas, debiendo las edificaciones separarse entre si no menos de 4 metros en caso de no adosarse.

El número máximo de viviendas adosadas será de 10 en caso de ordenanza RUI. En caso de ordenanza RUE, este número será como máximo de 6. En caso de ordenanza RUA, de 4.

Para la ordenación de este tipo de actuaciones en conjunto se incluirá al menos un Estudio de Detalle que defina el carácter de los espacios diseñados y ordenará los volúmenes. Justificadamente se puede alterar lo especificado en el apartado d) anterior, proponiendo soluciones alternativas de mayor interés.

En caso de unidades de ejecución en suelo urbano o urbanizable, al calcular el nº máximo de viviendas a edificar, no se descontará el viario de carácter privado ni el suelo destinado a zonas verdes o dotaciones.

ARTICULO 12.5.OME.- EDIFICACIONES POR FASES

En caso de pretender la edificación faseada de un conjunto de edificios, se deberán aportar planos de la ordenación de dicho conjunto, especificando las fases a acometer y su tiempo estimado.

ARTICULO 13.5.OME.- FICHAS-ORDENANZAS. RESIDENCIALES

Como se especificó en el artículo 3 de este capítulo V, se han definido zonas de ordenación residencial, de las cuales se aportan ficha de las ordenanzas:

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR "R.P."

*USOS.....	- Residencial plurifamiliar y compatibles. [1]
*TIPOLOGIA.....	-Edificación alineada. [2]
*PARCELA MINIMA.....	- 80 m ² (frente mínimo de 5 m), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de este PGOU [3] . No se permitirán más de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de parcelar.
*ALTURAS.....	- 3 plantas y/o 10'40 m. Se permiten construcciones sobre la altura reguladora. [4]
*OCUPACIÓN.....	-En planta baja: hasta el 100% para usos distintos a los residenciales y 80% para los residenciales, siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias en función de los usos a edificar. -En planta 1ª y 2ª: hasta el 80% siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias en función de los usos a edificar. [5] -Sobre la altura reguladora: será función del diseño del edificio, cumpliendo lo especificado para estos.
*SEPARACION A LINDEROS.....	- A vía pública: no se permite. - A colindantes: no se permiten. [6]
*EDIFICABILIDAD.....	- 2'60 m ² /m ² . si la planta baja se destina a usos distintos a los residenciales y 2'40 m ² /m ² si en planta baja se ubican usos residenciales. [7]
*PATIOS.....	- Superficie mínima 9 m ² y función de su altura H. [8]
*VUELOS.....	- Cerrados: no se permiten. - Abiertos: se permiten en calles de anchura no menor de 3 m. El vuelo no excederá del 10% del ancho de la calle, con un máximo de 0'75 m. La longitud total del vuelo no excederá del 60% de la longitud de la fachada, siendo la separación mínima del vuelo a linderos de 60 cm. [9]
* SEMISOTANOS.....	- Se permiten, no computando como planta si no sobrepasan la altura de 1'40 m. sobre la rasante.
*APARCAMIENTOS.....	- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m ² construidos en el interior de la parcela. [10]
*OTROS.....	- Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias. [11]

[1] Usos compatibles en cap. 3, título 6º de la N.U..

[2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 5 de las O.M.E.

[3] Actuaciones en conjunto en cap. 5 de las O.M.E.

[4] Alturas en cap. 3 de las O.M.E.

[5] Patios en cap. 3 de las O.M.E.

Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño en cap 4 de las O.M.E.

[6] Separación a linderos en cap. 3 de las O.M.E.

[7] Aprovechamientos en cap. 3 de las O.M.E.

[8] Entrantes, salientes y patios en cap. 3 de las O.M.E.

[9] Vuelos en cap. 3 de las O.M.E..

[10] Garajes en cap. 4 de las O.M.E..

Definición de suelo no edificable en cap. 2 de las O.M.E.

[11] Condiciones estéticas en cap.3 de las O.M.E.

RESIDENCIAL COMPATIBLE "R.C."
(BARRIO DE BELLAVISTA)

*USOS.....	- Residencial unifamiliar, plurifamiliar y compatibles. [1].
*TIPOLOGIA.....	- Edificación alineada, exenta o agrupación. [2]
*PARCELA MINIMA.....	- 100 m ² . (frente mínimo de 6 m.), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de este P.G.O.U. No se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela .
*ALTURAS.....	- 2 plantas y/o 7,40 m. Se permiten construcciones sobre la altura reguladora. [4]
*OCUPACION.....	-En planta baja: hasta el 100% para usos distintos a los residenciales y 80% para residenciales, siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias en función de los usos a edificar. -En planta 1ª: hasta el 80% siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias en función de los usos a edificar. [5] -Sobre la altura reguladora: será función del diseño del edificio, cumpliendo lo especificado para estos,
*SEPARACION A LINDEROS.....	- A vía pública: se permiten siempre que no se dejen medianeras vistas y se realice un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. - A colindantes: se permiten con un mínimo de 3 m, debiendo realizar un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. [6]
*EDIFICABILIDAD.....	- 2'00 m ² /m ² . si la planta baja se destina a usos distintos a los residenciales y 1'85 m ² /m ² si en planta baja se ubican usos residenciales. [7] - Superficie mínima 9 m ² y función de su altura H. [8]
*PATIOS.....	- Cerrados: no se permiten.
*VUELOS.....	- Abiertos: se permiten en calles de anchura no menor de 3 m. El vuelo no excederá del 10% del ancho de la calle, con un máximo de 0'75 m. La longitud total del vuelo no excederá del 60% de la longitud de la fachada, siendo la separación mínima del vuelo a linderos de 60 cm. [9] - Se permiten, no computando como planta si no sobrepasan la altura de 1'40 m. sobre la rasante
* SEMISOTANOS.....	- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m ² construidos en el interior de la parcela. [10]
*APARCAMIENTOS.....	- Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias. [11]
*OTROS.....	

[1] Usos compatibles en cap. 3, título 6º de la N.U..

[2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 5 de las O.M.E.

[3] Actuaciones en conjunto en cap. 5 de las O.M.E.

[4] Alturas en cap. 3 de las O.M.E.

[5] Patios en cap. 3 de las O.M.E.

Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño en cap 4 de las O.M.E.

[6] Separación a linderos en cap. 3 de las O.M.E.

[7] Aprovechamientos en cap. 3 de las O.M.E.

[8] Entrantes, salientes y patios en cap. 3 de las O.M.E.

[9] Vuelos en cap. 3 de las O.M.E..

[10] Garajes en cap. 4 de las O.M.E..

Definición de suelo no edificable en cap. 2 de las O.M.E.

[11] Condiciones estéticas en cap.3 de las O.M.E.

RESIDENCIAL COMPATIBLE "R.C."
(RESTO DEL NÚCLEO)

*USOS.....	- Residencial unifamiliar y compatibles. [1].
*TIPOLOGIA.....	- Edificación alineada, exenta o agrupación. [2]
*PARCELA MINIMA.....	- 100 m ² (frente mínimo de 6 m.), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de este P.G.O.U. No se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de parcelar.
*ALTURAS.....	- 2 plantas y/o 7,40 m. Se permiten construcciones sobre la altura reguladora. [4]
*OCUPACION.....	-En planta baja: hasta el 100% para usos distintos a los residenciales y 80% para residenciales, siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias en función de los usos a edificar. -En planta 1ª: hasta el 80% siempre cumpliendo las condiciones de patios e higiénico-sanitarias en función de los usos a edificar. [5] -Sobre la altura reguladora será función del diseño del edificio, cumpliendo lo especificado para estos,
*SEPARACION A LINDEROS.....	- A vía pública: se permiten siempre que no se dejen medianeras vistas y se realice un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. - A colindantes: se permiten con un mínimo de 3 m, debiendo realizar un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. [6]
*EDIFICABILIDAD.....	- 2'00 m ² /m ² . si la planta baja se destina a usos distintos a los residenciales y 1'85 m ² /m ² si en planta baja se ubican usos residenciales. [7]
*PATIOS.....	- Superficie mínima 9 m ² y función de su altura H. [8] - Cerrados: no se permiten.
*VUELOS.....	- Abiertos: se permiten en calles de anchura no menor de 3 m. - El vuelo no excederá del 10% del ancho de la calle, con un máximo de 0'75 m. - La longitud total del vuelo no excederá del 60% de la longitud de la fachada, siendo la separación mínima del vuelo a linderos de 60 cm. [9] - Se permiten, no computando como planta si no sobrepasan la altura de 1'40 m. sobre la rasante
* SEMISOTANOS.....	- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m ² construidos en el interior de la parcela. [10]
*APARCAMIENTOS.....	- Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias. [11]
*OTROS.....	

[1] Usos compatibles en cap. 3, título 6º de la N.U..

[2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 5 de las O.M.E.

[3] Actuaciones en conjunto en cap. 5 de las O.M.E.

[4] Alturas en cap. 3 de las O.M.E.

[5] Patios en cap. 3 de las O.M.E.

Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño en cap 4 de las O.M.E.

[6] Separación a linderos en cap. 3 de las O.M.E.

[7] Aprovechamientos en cap. 3 de las O.M.E.

[8] Entrantes, salientes y patios en cap. 3 de las O.M.E.

[9] Vuelos en cap. 3 de las O.M.E..

[10] Garajes en cap. 4 de las O.M.E..

Definición de suelo no edificable en cap. 2 de las O.M.E.

[11] Condiciones estéticas en cap.3 de las O.M.E.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA "R.U.I."

*USOS.....	Residencial unifamiliar y compatibles. [1]
*TIPOLOGIA.....	Edificación alineada, exenta ó agrupación. [2]
*PARCELA MINIMA.....	150 m ² (frente mínimo de 8m.), o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de este P.G.O.U. No se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de parcelar, permitiéndose “actuaciones en conjunto”. [3]
*ALTURAS.....	2 plantas y/o 7,40 m. Se permite edificar sobre la altura reguladora.[4]
*OCUPACION.....	- En planta baja: 60% . - En planta primera: 60%. - Sobre la altura reguladora: será en función del diseño del edificio, cumpliendo lo especificado para estos. [5]
*SEPARACION A LINDEROS	- A vía pública: se permite siempre que no se dejen medianerías vistas y se realice un tratamiento de fachada al cerramiento. - A colindantes: se permiten con un mínimo de 3 m. debiendo realizar un tratamiento de fachada al cerramiento o cerca. [6] 1,20 m ² /m ² . [7]
*EDIFICABILIDAD.....	Superficie mínima 9 m ² y en función de su altura H. [8]
*PATIOS.....	- Cerrados: no se permiten.
*VUELOS.....	- Abiertos: se permiten en calles de anchura no menor de 3m. La longitud no excederá del 60% de cada fachada menor del 10% del ancho de la calle con un máximo de 0,75 m. [9] Se permiten, no computando como planta si no sobrepasan la altura de 1'40 m. sobre la rasante.
* SEMISOTANOS.....	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda ó 100 m ²
*APARCAMIENTOS.....	construidos en el interior de la parcela. [10]
*OTROS.....	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de bajos, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias. [11]

[1] Usos compatibles en cap. 3, título 6º de la N.U..

[2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 5 de las O.M.E.

[3] Actuaciones en conjunto en cap. 5 de las O.M.E.

[4] Alturas en cap. 3 de las O.M.E.

[5] Patios en cap. 3 de las O.M.E.

Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño en cap 4 de las O.M.E.

[6] Separación a linderos en cap. 3 de las O.M.E.

[7] Aprovechamientos en cap. 3 de las O.M.E.

[8] Entrantes, salientes y patios en cap. 3 de las O.M.E.

[9] Vuelos en cap. 3 de las O.M.E..

[10] Garajes en cap. 4 de las O.M.E..

Definición de suelo no edificable en cap. 2 de las O.M.E.

[11] Condiciones estéticas en cap.3 de las O.M.E.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA "R.U.E."

*USOS.....	Residencial unifamiliar y compatibles.[1]
*TIPOLOGIA.....	Edificación exenta o agrupación. [2]
*PARCELA MINIMA.....	250 m ² (frente mínimo de 10 m). o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de este PGOU. No se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de parcelar, permitiéndose "actuaciones en conjunto". [3]
*ALTURAS.....	2 plantas y/o 7,40 m. Se permite edificar sobre la altura reguladora. [4]
*OCUPACION.....	- En planta baja: 45%. - En planta primera: 45% - Sobre la altura reguladora: será en función del diseño del edificio cumpliendo lo especificado para estos. [5] - A vía pública: mínimo de 3 m. [2]
*SEPARACION A LINDEROS...	- A colindantes: mínimo de 3 m. [6] 0,75 m ² /m ² . [7]
*EDIFICABILIDAD.....	Superficie mínima de 9 m ² y función de su altura H. [8]
*PATIOS.....	- Cerrados: se permiten al ser interiores de parcela.
*VUELOS.....	- Abiertos: se permiten al ser interiores de parcela.[9]
* SEMISOTANOS.....	Se permiten, no computando como planta si no sobrepasan la altura de 1'40 m. sobre la rasante.
*APARCAMIENTOS.....	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda ó 100 m ² construidos en el interior de la parcela. [10]
*OTROS.....	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias. [11]

-
- [1] Usos compatibles en cap. 3, título 6º de la N.U..
[2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 5 de las O.M.E.
[3] Actuaciones en conjunto en cap. 5 de las O.M.E.
[4] Alturas en cap. 3 de las O.M.E.
[5] Patios en cap. 3 de las O.M.E.
Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño en cap 4 de las O.M.E.
[6] Separación a linderos en cap. 3 de las O.M.E.
[7] Aprovechamientos en cap. 3 de las O.M.E.
[8] Entrantes, salientes y patios en cap. 3 de las O.M.E.
[9] Vuelos en cap. 3 de las O.M.E..
[10] Garajes en cap. 4 de las O.M.E..
Definición de suelo no edificable en cap. 2 de las O.M.E.
[11] Condiciones estéticas en cap.3 de las O.M.E.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ABIERTA “R.U.A.”

*USOS.....	Residencial unifamiliar y compatibles. [1]
*TIPOLOGIA.....	Edificación exenta o agrupación. [2]
*PARCELA MINIMA.....	300 m ² (frente mínimo de 12 m) o la parcela catastral en el momento de la aprobación definitiva de este P.G.O.U. No se permitirá más de una vivienda unifamiliar por parcela en caso de parcelar, permitiéndose “actuaciones en conjunto.” [3]
*ALTURAS.....	2 plantas y/o 7,40 m. Se permite edificar sobre la altura reguladora. [4]
*OCUPACION.....	- En planta baja: 40%. - En planta primera: 40%. - Sobre la altura reguladora: será función del diseño del edificio, cumpliendo lo especificado para estos. [5]
*SEPARACION A LINDEROS.....	- A vía pública: mínimo de 3 m. [2] - A colindantes: mínimo de 3 m. [6]
*EDIFICABILIDAD.....	0,65 m ² /m ² . [7]
.	Superficie mínima 9 m ² , y función de su altura H. [8]
*PATIOS.....	- Cerrados: se permiten al ser interiores de parcela.
*VUELOS.....	- Abiertos. Se permiten al ser interiores de parcela. Se permiten, no computando como planta si no sobrepasan la altura de 1'40 m. sobre la rasante.
* SEMISOTANOS.....	Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m ² construidos en el interior de la parcela. [10]
*APARCAMIENTOS.....	Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de cercas, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias. [11]
*OTROS.....	

-
- [1] Usos compatibles en cap. 3, título 6º de la N.U..
[2] Condiciones particulares uso residencial en cap. 5 de las O.M.E.
[3] Actuaciones en conjunto en cap. 5 de las O.M.E.
[4] Alturas en cap. 3 de las O.M.E.
[5] Patios en cap. 3 de las O.M.E.
Condiciones higiénico-sanitarias y de diseño en cap 4 de las O.M.E.
[6] Separación a linderos en cap. 3 de las O.M.E.
[7] Aprovechamientos en cap. 3 de las O.M.E.
[8] Entrantes, salientes y patios en cap. 3 de las O.M.E.
[9] Vuelos en cap. 3 de las O.M.E..
[10] Garajes en cap. 4 de las O.M.E..
Definición de suelo no edificable en cap. 2 de las O.M.E.
[11] Condiciones estéticas en cap.3 de las O.M.E.

CAPITULO VI

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO

ARTICULO 1.6.OME.- USO TERCIARIO.

Corresponde a la actividad de prestación de servicios y/o comercios, refiriéndose a la actividad de apoyo al uso característico residencial que se generaliza en la práctica totalidad del núcleo urbano de Cajar.

ARTICULO 2.6.OME.- AMBITO DE APLICACIÓN.

No se zonifica ningún área de forma exclusiva, aunque se permite en todo el suelo urbano clasificado como tal por este PGOU dependiendo del grado de compatibilidad con el uso característico residencial, que es el global de todo el núcleo.

ARTICULO 3.6.OME.- CONDICIONES URBANISTICAS.

- USOS: edificios comerciales y de oficinas, supermercados, locales comerciales, oficinas, despachos, garajes, almacenes, concesionarios, cines, hoteles, moteles, residencias, estaciones de servicios y cualquier otro uso asimilable a los anteriores.

Así mismo, se permite cualquier uso equipamental o dotacional privado de los previstos en este P.G.O.U. siempre que sea compatible (art. 7.3.6.- de la Normativa Urbanística).

- APARCAMIENTOS: se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, dentro de la parcela.
- CONSTRUCCIONES VINCULADAS: se permite la edificación de una vivienda de guardería de la instalación o de oficinas al servicio de la misma, debiendo englobarse espacialmente en el edificio principal.
- RESTO DE CONDICIONES URBANISTICAS: los parámetros de tipología, parcela mínima, altura, ocupación, separación a linderos, edificabilidad, vuelos, semisótano, condiciones estéticas y cercas serán idénticos a los establecidos en la ordenanza donde se pretendan ubicar.

CAPITULO VII

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL

ARTICULO 1.7.OME.- USO DE LA INDUSTRIA.

En este artículo se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones y actuaciones afectadas por la Ley de Protección Ambiental (Ley 7/1.994 del 18-5-1.994 del Parlamento de Andalucía) y sus Reglamentos: De Evaluación de Impacto Ambiental, De Informe Ambiental, De Calificación Ambiental, De la Calidad del Aire y De Residuos Sólidos.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías, teniendo en cuenta que son acumulables para la categoría siguiente y que su permisibilidad o no irá en función de su respeto a la calidad ambiental y de los requisitos de prevención ambiental que tendrá que cumplir, por lo que se deberá respetar lo especificado en la referida Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos.

ARTICULO 2.7.OME.- AMBITO DE APLICACIÓN.

No se zonifica ningún área de forma exclusiva, aunque se permite en todo el suelo urbano clasificado como tal por este P.G.O.U. dependiendo del grado de compatibilidad con el uso característico residencial, que es el uso global de todo el núcleo.

ARTICULO 3.7.OME.- PRIMERA CATEGORIA: ACTIVIDADES SIN MOLESTIA PARA LA VIVIENDA

Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruido al exterior ni producen otras molestias especiales.

Se relacionan a continuación y necesitarán para su implantación, CALIFICACION AMBIENTAL.

- Lavanderías.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.

- Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
- Garajes y aparcamientos.
- Café-bares y restaurantes.
- Pubs.
- Salones recreativos y bingos.
- Cines y teatros.
- Gimnasios.
- Academias de baile y danza.
- Estudio de rodaje y grabación.
- Carnicerías. Almacenes y venta de carnes.
- Pescaderías. Almacenes y venta de pescado.
- Panaderías y obradores de confitería.
- Supermercados y autoservicios.
- Almacenes y venta de congelados.
- Almacenes y venta de frutas y verduras.
- Fabricación artesanal y venta de helados.
- Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freidurías de patatas.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Taller de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

ARTICULO 4.7.OME.- SEGUNDA CATEGORIA: ACTIVIDADES MOLESTAS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA.

Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en cuyo caso se diseñarán con la estética apropiada para cumplir con lo especificado para edificaciones residenciales.

Se relacionan a continuación señalando la tramitación a seguir para su prevención ambiental:

A) Necesitan para su implantación CALIFICACION AMBIENTAL:

- Estaciones de autobuses.
- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.

-Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.

B) necesitan para su implantación INFORME AMBIENTAL:

- Grandes superficies comerciales. Hipermercados.

ARTICULO 5.7.OME.- TERCERA CATEGORIA: ACTIVIDADES MOLESTAS INCOMPATIBLES CON LA VIVIENDA.

Son aquellas que presentan cierto grado de incompatibilidad que no permite su localización en edificios residenciales, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que las mezclas de usos ya existentes no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las actividades que puedan resultar nocivas y peligrosas, y las instalaciones que puedan afectar a la ordenación estética.

Se permiten en edificio exclusivo independiente, con fachada a la calle, y separado al menos 10 m. de edificios destinados a uso residencial. Estéticamente cumplirán lo especificado para las edificaciones residenciales, en caso de ubicarse en zonas de esta clasificación, recomendándose la implantación de estas actividades en polígonos industriales.

Se relacionan a continuación señalando la tramitación a seguir para su prevención ambiental.

A) Necesitan para su implantación CALIFICACION AMBIENTAL:

-Discotecas y salas de fiestas.
-Doma de animales y picaderos.
-Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.
-Instalación de desguace y almacenamiento de chatarra.

B) Necesitan para su implantación INFORME AMBIENTAL:

-Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
-Fabricación de aglomerados asfálticos.
-Industrias agroalimentarias, (según anexo 2º Ley 7/94)
-Coquerías.
-Industrias textiles y del papel.
-Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
-Instalaciones para el trabajo de metales.

- Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
- Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
- Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
- Fabricación de vidrio.
- Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios.
- Fábricas de piensos compuestos.
- Industria de aglomerado de corcho.
- Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra.
- Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
- Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
- Fabricación de fibras minerales artificiales.
- Parques zoológicos y acuarios.

ARTICULO 6.7.OME.- CUARTA CATEGORIA: ACTIVIDADES FABRILES, CON CARACTER NOCIVO, INSALUBRE Y/O PELIGROSO, INCOMPATIBLES CON LOS NUCLEOS DE POBLACION.

Son aquellos que presentan alto grado de incompatibilidad con la población humana, ya que pueden dar lugar a desprendimientos de productos y olores que podrian resultar perjudiciales para la salud humana, o que tienen por objeto fabricar y/o manipular productos con graves riesgos de peligro a personas o cosas.

Se relacionan a continuación debiendo establecerse en la tramitación para la prevención ambiental la distancia a ubicarse de los núcleos urbanos más próximos y que como mínimo será de 1.000 metros.

A) Necesitan para su implantación CALIFICACION AMBIENTAL:

- Explotaciones ganaderas en estabulación permanente.

B) Necesitan para su implantación INFORME AMBIENTAL:

- Explotaciones mineras subterráneas.
- Explotaciones e instalaciones acuícolas.
- Almacenamiento de productos inflamables.
- Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
- Complejos e instalaciones siderúrgicas.

- Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- Estaciones depuradoras y depósitos de fangos.
- Instalaciones de fabricación de explosivos.
- Explotaciones de salinas.
- Refinerías de petróleo bruto, instalaciones de gasificación y licuefacción.
- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión.
- Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen.

C) Necesitan para su implantación EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL:

- Refinerías de petróleo bruto.
- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión, centrales nucleares y otros reactores nucleares.
- Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
- Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica.
- Plantas siderúrgicas integrales.
- Instalaciones destinadas a la extracción de amianto.
- Instalaciones químicas integradas.
- Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración.
- Extracción a cielo abierto de hulla, lignito u otros materiales.
- Las instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
- Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
- Extracción de hidrocarburos.
- Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
- Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

ARTICULO 7.7.OME.- OTRAS ACTIVIDADES

Cualquier otra actividad que no esté incluida en ninguno de los cuatro artículos anteriores y por tanto en ninguno de los Anexos de la Ley de Protección Ambiental necesitaran, cuando menos, para obtener la oportuna licencia de actividad:

- justificar el cumplimiento de la CPI 96 (carga fuego ponderada)
- justificar el cumplimiento de la Normativa de Seguridad y Salud en los Trabajos.
- cualquier otra normativa de posterior aparición a este P.G.O.U. y que se entienda de aplicación.

CAPITULO VIII

**CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EQUIPAMIENTO DE:
INSTITUCIONAL Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

ARTICULO 1.8.OME.-

Se definen como ordenanzas para dotaciones, equipamientos, o servicios a aquellas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto las referentes a Espacios Libres, Comunicaciones-Transportes e Infraestructuras) necesarias para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o mixta).

ARTICULO 2.8.OME.- AMBITO DE APLICACION.

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano definido como tal por el P.G.O.U. en función de la compatibilidad de usos y del uso característico por un lado y por las parcelas zonificadas específicamente como equipamiento por otro.

ARTICULO 3.8.OME.- CONDICIONES URBANISTICAS.

Las condiciones urbanísticas serán las mismas establecidas para la zona residencial con la que limite o dé frente (en caso de ser distintas se podrá optar por la que mas interese), con las siguientes salvedades:

* Aparcamientos: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos.

* Construcciones vinculadas: Se permite la edificación de una vivienda familiar por cada instalación o actividad siempre que se justifique que forma parte de la misma, pudiendo estar agregada a la misma o exenta dentro de la misma parcela, pero guardando armonía y composición con el edificio principal de equipamiento. En caso de complejos con varias actividades (restaurantes, áreas recreativas, zonas deportivas,..) se permitirá igualmente una sola vivienda de guardería.

* Cambio en las condiciones urbanísticas: en casos justificados y cuando el programa de necesidades lo requiera, el Ayuntamiento podrá introducir modificaciones en las condiciones de los edificios equipamentales, quedando limitadas estas al aumento de hasta un 50% en la edificabilidad y ocupación previstas en la ordenanza de

aplicación, a la posibilidad de adosarse a líneas de viales (no a medianeras) y a la concesión de una planta mas (siempre que no sobrepase de tres).

Para ello habrá de redactarse y tramitarse un Estudio de Detalle.

ARTICULO 4.8.OME.- CONDICIONES ESTETICAS

Se deberá dotar a estos edificios de un cierto carácter singular en función de su uso y del establecimiento de contrastes respecto a la edificación predominantemente residencial entre la que se ubican.

ARTICULO 5.8.OME.- NORMATIVAS CONCURRENTES

Las edificaciones de equipamiento deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa concurrente de carácter nacional, autonómica, provincial y municipal, que específicamente le afecte en todos sus aspectos.

CAPITULO IX

EDIFICACION: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EQUIPAMIENTO DE: ESPACIOS LIBRES, COMUNICACIONES-TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.

ARTICULO 1.9.OME.-

Se recogen aquí las condiciones con carácter particular que han de cumplir las instalaciones afectadas a los usos de Espacios Libres, Comunicaciones-Transportes e Infraestructuras:

- Las instalaciones destinadas a estos usos deberán cumplir las presentes condiciones y todas aquellas establecidas por la legislación concurrente de carácter local, autonómico o nacional vigente, y la que pueda promulgarse en un futuro y le sea de aplicación.

- Los espacios libres de carácter público (parques, jardines, plazas etc.) deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de áreas de estancia adecuada para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombra en verano y permitan el asoleo en invierno. Se evitarán las grandes extensiones de jardinería, césped, etc. inadecuadas con la climatología local y que exigen un costoso mantenimiento. Así mismo, en casos justificados, podrán absorber una cierta tolerancia rodada en función de las necesidades reales (solo para moradores de parcelas con único acceso a través de la zona verde, etc..)

En las zonas destinadas a Espacios Libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetas, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc...

Asimismo, se podrán ubicar depósitos de agua enterrados, y casetas de instalaciones urbanas excepto las eléctricas, debidamente protegidas de modo que garanticen la seguridad de la población.

La edificabilidad de estas instalaciones no deberá exceder de 5 m² construidos por cada 200 m² de suelo.

Aquellas instalaciones cuya edificabilidad esté sin especificar deberán justificar la misma en virtud de las necesidades reales de la propia instalación. En ningún caso se podrá superar una edificabilidad de 0.05 m²/m².

Queda prohibido limitar las zonas verdes con medianerías. En el caso de que existan, al efectuar la urbanización de dicha zona verde se atenuará ese impacto con el tratamiento de la medianería (arbolado, pintado, fachadismo, etc..).

Granada, Julio de 2.011

Por el equipo redactor:
ARTURO ABRIL, arquitecto

CAPITULO VI

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO

ARTICULO 1.6.OME.- USO TERCIARIO.

Corresponde a la actividad de prestación de servicios y/o comercios, refiriéndose a la actividad de apoyo al uso residencial que se generaliza en gran parte del núcleo de Fuente Salinas.

ARTICULO 2.6.OME.- AMBITO DE APLICACIÓN.

Se zonifica en un área situada en continuación con la zona residencial, apoyado en la carretera a Cajar y en el ramal de acceso a Pedro Ruiz (Santa Fé), planos "0.2b" y "0.3b" de este P.G.O.U.

ARTICULO 3.6.OME.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

- USOS: edificios comerciales y de oficinas, supermercados, locales comerciales, oficinas, despachos, garajes, almacenes, concesionarios, cines, hoteles, moteles, residencias, estaciones de servicios y cualquier otro uso asimilable a los anteriores.
Así mismo, se permite cualquier uso equipamental privado de los previstos en este P.G.O.U. siempre que sea compatible (art. 7.3.6.- de la Normativa Urbanística).
- TIPOLOGÍA: edificación aislada.
- PARCELA MÍNIMA: 500 m², frente mínimo de 15 m.
- ALTURA: 3 plantas y/o 12'00 metros, permitiéndose edificar sobre la altura reguladora, castilletes y elementos auxiliares, así como espacios para instalaciones o similar ocupando como máximo el 15% de la superficie de la planta inferior.
- OCUPACIÓN: no sobrepasará el 60% del total de la parcela en cada planta.
- SEPARACIÓN A LINDEROS: la edificación deberá retranquearse al menos 3 metros a la alineación de viales y medianeras.

- EDIFICABILIDAD: 1'90 m²/m².

- VUELOS: se permiten al ser interiores de parcela, de ancho máximo 1'00 m.

- SEMISOTANO: se permiten, no computando como planta si no sobrepasa la altura de 1'50 m.

- APARCAMIENTOS: se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, dentro de la parcela.

- CONSTRUCCIONES VINCULADAS: se permite la edificación de una vivienda de guardería de la instalación o de oficinas al servicio de la misma, debiendo englobarse espacialmente en el edificio principal, salvo que se trate de edificios enclavados en parcelas superiores a 5.000 m².

- CONDICIONES ESTÉTICAS Y CERCAS: serán idénticas a las contempladas para la edificación residencial.

CAPITULO VII

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL

ARTICULO 1.7.OME.- USO DE LA INDUSTRIA.

En este artículo se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones y actuaciones afectadas por la Ley de Protección Ambiental (Ley 7/1.994 del 18-5-1.994 del Parlamento de Andalucía) y sus Reglamentos: De Evaluación de Impacto Ambiental, De Informe Ambiental, De Calificación Ambiental, De la Calidad del Aire y De Residuos Sólidos.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías, teniendo en cuenta que son acumulables para la categoría siguiente y que su permisibilidad o no irá en función de su respeto a la calidad ambiental y de los factores de prevención ambiental, por lo que se deberá cumplir lo especificado en la referida Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos.

ARTICULO 2.7.OME.- PRIMERA CATEGORIA: ACTIVIDADES SIN MOLESTIA PARA LA VIVIENDA

Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruido al exterior ni producen otras molestias especiales.

Se relacionan a continuación y necesitarán para su implantación, CALIFICACION AMBIENTAL.

- Lavanderías.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
- Garajes y aparcamientos. Estaciones de autobuses.
- Café-bares y restaurantes.
- Pubs.
- Discotecas y salas de fiesta.
- Salones recreativos y bingos.
- Cines y teatros.
- Gimnasios.
- Academias de baile y danza.
- Estudio de rodaje y grabación.
- Carnicerías. Almacenes y venta de carnes.
- Pescaderías. Almacenes y venta de pescado.
- Panaderías y obradores de confitería.

- Supermercados y autoservicios.
- Almacenes y venta de congelados.
- Almacenes y venta de frutas y verduras.
- Fabricación artesanal y venta de helados.
- Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freidurías de patatas.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Taller de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

ARTICULO 3.7.OME.- SEGUNDA CATEGORIA: ACTIVIDADES MOLESTAS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA.

Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en cuyo caso se diseñarán con la estética apropiada para cumplir con lo especificado para edificaciones residenciales.

Se relacionan a continuación señalando la tramitación a seguir para su prevención ambiental:

A) Necesitan para su implantación CALIFICACION AMBIENTAL:

- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
- Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.

B) necesitan para su implantación INFORME AMBIENTAL:

- Grandes superficies comerciales. Hipermercados.

ARTICULO 4.7.OME.- TERCERA CATEGORIA: ACTIVIDADES MOLESTAS INCOMPATIBLES CON LA VIVIENDA.

Son aquellas que presentan cierto grado de incompatibilidad que no permite su localización en edificios residenciales, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que las mezclas de usos ya existentes no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las actividades que puedan resultar nocivas y peligrosas, y las instalaciones que puedan afectar a la ordenación estética.

Se permiten en edificio exclusivo independiente, con fachada a la calle, y separado al menos 10 m. de edificios destinados a uso residencial. Estéticamente cumplirán lo especificado para las edificaciones residenciales, en caso de ubicarse en zonas de esta clasificación, recomendándose la implantación de estas actividades en polígonos industriales.

Se relacionan a continuación señalando la tramitación a seguir para su prevención ambiental.

A) Necesitan para su implantación CALIFICACION AMBIENTAL:

- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.
- Instalación de desguace y almacenamiento de chatarra.

B) Necesitan para su implantación INFORME AMBIENTAL:

- Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
- Fabricación de aglomerados asfálticos.
- Industrias agroalimentarias, (según anexo 2º Ley 7/94)
- Coquerías.
- Industrias textiles y del papel.
- Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
- Instalaciones para el trabajo de metales.
- Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
- Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
- Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
- Fabricación de vidrio.
- Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

- Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios.
- Fábricas de piensos compuestos.
- Industria de aglomerado de corcho.
- Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra.
- Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
- Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
- Fabricación de fibras minerales artificiales.
- Parques zoológicos y acuarios.

ARTICULO 5.7.OME.- CUARTA CATEGORIA: ACTIVIDADES FABRILES, CON CARACTER NOCIVO, INSALUBRE Y/O PELIGROSO, INCOMPATIBLES CON LOS NUCLEOS DE POBLACION.

Son aquellos que presentan alto grado de incompatibilidad con la población humana, ya que pueden dar lugar a desprendimientos de productos y olores que podrian resultar perjudiciales para la salud humana, o que tienen por objeto fabricar y/o manipular productos con graves riesgos de peligro a personas o cosas.

Se relacionan a continuación debiendo establecerse en la tramitación para la prevención ambiental la distancia a ubicarse de los núcleos urbanos más próximos y que como mínimo será de 1.000 metros.

A)Necesitan para su implantación CALIFICACION AMBIENTAL:

- Doma de animales y picaderos.
- Explotaciones ganaderas en estabulación permanente.

B)Necesitan para su implantación INFORME AMBIENTAL:

- Explotaciones mineras subterráneas.
- Explotaciones e instalaciones acuícolas.
- Almacenamiento de productos inflamables.
- Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
- Complejos e instalaciones siderúrgicas.
- Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- Estaciones depuradoras y depósitos de fangos.
- Instalaciones de fabricación de explosivos.
- Explotaciones de salinas.
- Refinerías de petróleo bruto, instalaciones de gasificación y licuefacción.

- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión.
- Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen.

C) Necesitan para su implantación EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL:

- Refinerías de petróleo bruto.
- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión, centrales nucleares y otros reactores nucleares.
- Instalaciones destinadas exclusivamente al
 - almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
- Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica.
- Plantas siderúrgicas integrales.
- Instalaciones destinadas a la extracción de amianto.
 - Instalaciones químicas integradas.
 - Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración.
 - Extracción a cielo abierto de hulla, lignito u otros materiales.
- Las instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
- Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
- Extracción de hidrocarburos.
- Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
- Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

ARTICULO 6.7.OME.- OTRAS ACTIVIDADES

Cualquier otra actividad que no esté incluida en ninguno de los cuatro artículos anteriores y por tanto en ninguno de los Anexos de la Ley de Protección Ambiental necesitaran, cuando menos, para obtener la oportuna licencia de actividad:

- justificar el cumplimiento de la CPI 96 (carga fuego ponderada)
- justificar el cumplimiento de la Normativa de Seguridad y Salud en los Trabajos.
- cualquier otra normativa de posterior aparición a este P.G.O.U. y que se entienda de aplicación.

ARTICULO 7.7.OME.-

Se definen como ordenaciones de carácter industrial aquellos que se corresponden con instalaciones dedicadas a actividades productivas de transformación y almacenaje de materiales o bienes y a la protección de ciertos servicios ligados al transporte.

El P.G.O.U. mantiene y amplía la zona existente con ordenación industrial (núcleo del Polígono Industrial La Fuente) donde ubicar principalmente instalaciones de 3ª Categoría, quedando una posible implantación industrial de 4ª categoría para el Suelo No Urbanizable en caso de ser permitido por este P.G.O.U. y el P.O.T.A.U.G.; y con los condicionantes que se le impongan.

ARTICULO 8.7.OME.- CONDICIONES URBANÍSTICAS PARA LA ZONA DE USO INDUSTRIAL.

- AMBITO DE APLICACION: Zonificación industrial.
- USOS: Industriales en categorías 1ª, 2ª y 3ª, así como usos compatibles.
- TIPOLOGIA: Nave Industrial. (adosada o exenta).
- PARCELA MINIMA: 300 m², permitiéndose varias naves dentro de la misma parcela. (frente mínimo de parcela 10 m.)
- ALTURA: 2 plantas y 7'50 m. medidos en el punto medio de la fachada, desde la línea de pendiente en ese punto hasta la parte superior de la cornisa del alero, no incluyéndose los hastiales. En ningún punto la edificación podrá sobrepasar en 0'50 m. la altura reguladora, ni las pendientes de la cubierta de la nave podrán ser superiores al 30%.
Se podrá autorizar mayores alturas siempre que la instalación a implantar lo requiera.
- OCUPACION: según retranqueos y separación a linderos.
- SEPARACION A LINDEROS: No se fijan, pudiendo adosarse o separarse a conveniencia, de las lindes con otras parcelas.
- RETRANQUEO: Será obligatorio y de 4 metros a viales. En parcelas en esquina se fijarán en los planos de ordenación de este P.G.O.U. o en el correspondiente planeamiento de desarrollo.

- CERCADO: No se permite.
- EDIFICABILIDAD: 1'20 m²/m². En este coeficiente de edificabilidad no computan los sótanos siempre que emerjan menos de 0'50 m. en todos los puntos del perímetro de la edificación.
- VUELOS: No se admiten, ni aún siendo interiores de parcela.
- APARCAMIENTOS: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos, en el interior de la parcela.
- CONSTRUCCIONES VINCULADAS: Se permite la edificación de anexos, oficinas y/o de una vivienda familiar por instalación siempre que se justifique que forma parte de la misma, debiendo quedar englobada en la edificación industrial. Para instalaciones industriales con más de 5.000 m² construidos, esta vivienda familiar se permite aislada en el interior de la parcela.

CAPITULO VIII

EDIFICACION: CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL-EQUIPAMENTAL DE: TERCIARIO, INSTITUCIONAL Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ARTICULO 1.8.OME.-

Se definen como ordenanzas para dotaciones equipamientos, o servicios a aquellas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto las referentes a Zonas verdes, Espacios Libres, Comunicaciones-Transportes e Infraestructuras) necesarias para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o mixta).

ARTICULO 2.8.OME.- AMBITO DE APLICACION.

Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano definido como tal por el P.G.O.U. en función de la compatibilidad de usos y del uso característico por un lado y por las parcelas zonificadas específicamente como dotaciones y equipamientos por otro.

ARTICULO 3.8.OME.- CONDICIONES URBANISTICAS.

Las condiciones urbanísticas serán las mismas establecidas para la zona residencial con la que limite (en caso de ser distintas se podrá optar por la que mas interese), con las siguientes salvedades:

* Aparcamientos: se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos.

* Construcciones vinculadas: se permite la edificación de una vivienda familiar por cada instalación o actividad siempre que se justifique que forma parte de la misma, pudiendo estar agregada a la misma o exenta dentro de la misma parcela si esta es mayor de 5.000 m², pero guardando armonía y composición con el edificio principal de equipamiento. En caso de complejos con varias actividades (restaurantes, zonas deportivas,..) se permitirán tantas viviendas vinculadas como actividades distintas se contemplen o existan.

ARTICULO 4.8.OME.- CONDICIONES ESTETICAS

Se deberá dotar a estos edificios de un cierto carácter singular en función de su uso y del establecimiento de contrastes respecto a la edificación predominantemente residencial entre la que se ubican.

ARTICULO 5.8.OME.- NORMATIVAS CONCURRENTES

Las edificaciones de equipamiento deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa concurrente de carácter nacional, autonómica, provincial y municipal, que específicamente le afecte en todos sus aspectos.

CAPITULO IX

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EQUIPAMIENTO DE: ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES, COMUNICACIONES-TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.

ARTICULO 1.9.OME.-

Se recogen aquí las condiciones con carácter particular que han de cumplir las instalaciones afectadas a los usos de Zonas verdes, Espacios Libres, Comunicaciones-Transportes e Infraestructuras:

Las instalaciones destinadas a estos usos deberán cumplir las presentes condiciones y todas aquellas establecidas por la legislación concurrente de carácter local, autonómico o nacional vigente, y la que pueda promulgarse en un futuro y le sea de aplicación.

Las zonas verdes y espacios libres de carácter público (parques, jardines, plazas etc.) deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de áreas de estancia adecuada para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombra en verano y permitan el asoleo en invierno. Se evitarán las grandes extensiones de jardinería, césped, etc. inadecuadas con la climatología local y que exigen un costoso mantenimiento. Así mismo, en casos justificados, podrán absorber una cierta tolerancia rodada en función de las necesidades reales (solo para moradores de parcelas con único acceso a través de la zona verde, etc..)

En las zonas destinadas a zonas verdes y espacios libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetas, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc...

La edificabilidad de estas instalaciones no deberá exceder de 5 m² construidos por cada 200 m² de suelo.

Aquellas instalaciones cuya edificabilidad esté sin especificar deberán justificar la misma en virtud de las necesidades reales de la propia instalación. En ningún caso se podrá superar una edificabilidad de 0.15 m²/m².

Queda prohibido limitar las zonas verdes con medianerías. En el caso de que existan, al efectuar la urbanización de dicha zona verde se atenuará ese impacto con el tratamiento de la medianería (arbolado, pintado, fachadismo, etc..).

Granada, Febrero de 2.004

Por el equipo redactor:
ARTURO ABRIL, arquitecto

