

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA



ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÚBEDA
ART. 62.- ALTURAS MAXIMAS DE LA EDIFICACIÓN
ART. 74.- USO DE EQUIPAMIENTO
ART. 89.- CLASES. CONDICIONES ESTÉTICAS
ART. 99.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENDIDA (RUE)

MARZO DE 2010

ÍNDICE GENERAL

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Úbeda, referida a los Art. 62, Art. 74, Art. 89 y Art. 99, está compuesta por los siguientes documentos:

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.
 - 1.1- ANTECEDENTES.-
 - 1.2- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.-
 - 1.3- CRITERIOS Y OBJETIVOS.-
 - 1.4- PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.-
 - 1.5- MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN.-
 - 1.6- TRAMITACIÓN.-
2. MATERIALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
 - 2.1- MODIFICACIÓN DEL ART. 62.- ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN
 - 2.2- MODIFICACIÓN DEL ART. 74.- USO EQUIPAMIENTO
 - 2.3- MODIFICACIÓN DEL ART. 89.- CLASES, DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS
 - 2.4- MODIFICACIÓN DEL ART. 99.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENDIDA RUE

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1- ANTECEDENTES.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Úbeda, fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, en sesión celebrada el 5 de diciembre de 1.996, publicándose en el BOJA el día 31 de diciembre de 1.996 la Resolución de aprobación definitiva. La Adaptación del PGMOU se aprueba definitivamente el día 6 de marzo del 2.009

Las presentes modificaciones puntuales se promueven por el Excmo. Ayuntamiento de Úbeda, conforme a la Ley que regula las Bases de Régimen Local, Ley del Suelo y sus Reglamentos. Afecta exclusivamente a Normas Urbanística, concretamente al Artículo 62 del Plan General de Ordenación Urbanística.

La presente modificación cambia algunas de las determinaciones del Plan vigente, sin que esta afecte a la estructura orgánica del territorio ni al contenido general y básico de éste, no suponiendo alteración del modelo urbanístico. Los aspectos no contemplados en esta modificación se regirán por las determinaciones del plan vigente y su Adaptación a la LOUA

Este documento se redacta para que sirva de soporte en el trámite de las modificaciones del PGOU que a continuación se exponen y justifican.

1.2-OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Responde esta modificación a la alteración de cuestiones contenidas en las normas urbanísticas y que actualmente no encuentran acomodo por la forma de la redacción en unos casos, y en otros, por la inadecuación manifiesta de las previsiones actuales. Por ello, es preciso aprovechar cambios de planeamiento como el que se acomete para introducir estas pequeñas variaciones que en mucho van a ayudar a una correcta aplicación de la planificación prevista.

1.3-CRITERIOS Y OBJETIVOS.

El objetivo de la modificación del **Art.62** referido a las alturas máximas de la edificación, es el de regular de nuevo las posibilidades actuales que el plan prevé para usos bajo cubierta contenidos en el Art. 62.14 y 62.15 de las Normas Urbanísticas, y teniendo en cuenta que se ha hecho un mal uso de tales aprovechamientos no computables, y que han aparecido verdaderas viviendas en su interior a posteriori, así como volúmenes construidos por encima de la altura máxima que es preciso regular y controlar, por contener tales cuestiones que no eran la filosofía del plan.

Se mantiene la no computabilidad y usos de tales espacios destinados a desahogo de las viviendas, introduciendo la posibilidad de destinarlos a vivienda, limitando la morfología de los mismos circunscribiendo el volumen estrictamente a los faldones de las cubiertas, con una altura máxima de cumbrera y pendiente, y fijando tal límite a las fachadas exteriores e interiores de los edificios.

El **Art. 74** del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Úbeda, define el uso equipamiento como el relativo al conjunto de actividades cuya función principal es la formación integral y enriquecimiento cultural de las personas y su asistencia sanitaria, social y religiosa, así como la prestación de los servicios públicos y administrativos característicos de la vida urbana. Se destina a proporcionar alguna de las prestaciones contempladas con carácter público o privado.

Expone en su párrafo último: "La ubicación de salas de espectáculos tales como cinematógrafos, teatros, circos, taurinos, discotecas, salas de baile, tablados flamencos, etc., y otros similares, serán en edificios independientes y en condición de aislados a medianerías más de 5 metros, salvo que se sitúen en parcelas específicamente calificadas a tal fin".

El condicionante que se expone en dicho artículo limita de forma sustancialmente la posibilidad de instalar este tipo de actividades, pues requiere para su instalación un condicionante bastante restrictivo, dado entre otros aspectos porque no existen edificios que cumplan con la limitación de situarse a 5 metros de colindantes, excepto para grades superficies donde se podría dar esta, aunque ello suponga la pérdida de gran superficie de la parcela.

Por otra parte con la entrada en vigor del Decreto 78/2002, de 26 de febrero por el que se aprueban el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su disposición adicional Única establece que a partir de la entrada en vigor de dicho Decreto, y durante un plazo de dos años los Municipios de la Comunidad autónoma de Andalucía deberán proceder de oficio a la actualización de las licencias de apertura otorgadas con anterioridad, al solo objeto de adoptar la denominación de cada espectáculo, actividad y el tipo de establecimiento a las denominaciones y definiciones contenidas en dicho Nomenclátor y el Catálogo que mediante la presente norma se aprueben.

Esta situación nos lleva a que actualmente no puede existir ninguna actividad con la denominación que figura en el anexo del antiguo Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. (RD 2816/1982, de 27 de agosto), sino que por el contrario deben adaptarse como se contempla en la - Disposición adicional Única. Adaptación de autorizaciones y Licencias - al Decreto 78/2002, de 26 de febrero, es decir, al nuevo Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por otra parte la nueva situación nos lleva a la conclusión que en aplicación de la nueva normativa y para que se pueda seguir cumpliendo con el mencionado Art. 74 no será posible dar nuevas licencias de funcionamiento para este tipo de actividades, por lo que no podrán implantarse si no se dispone en edificios "independientes y en condición de aislados a medianerías más de 5 metros, o sitúen en parcelas que se califiquen urbanísticamente para tal fin".

Hay que tener en cuenta que los requisitos de tipo técnico que se exigen para la apertura de estos establecimientos son tan restrictivos y maximalistas que prácticamente disuaden de la misma. Por lo que se hace necesario atemperar los mismos - salvaguardando siempre la salubridad, seguridad y tranquilidad públicas - para posibilitar que una actividad que la sociedad actual demanda pueda instalarse y satisfacer las necesidades de la misma.

El objeto de la modificación pasaría por la matización del último párrafo de dicho artículo, sin otra finalidad de facilitar a los empresarios la puesta en

funcionamiento de estos y al mismo tiempo facilitar las necesidades que la sociedad actual demanda para que sea posible satisfacer las necesidades de la misma.

El objetivo de la modificación del **Art. 89** Clases, referido a las condiciones estéticas, es la de posibilitar la composición correcta de los alzados de aquellos edificios en los que la altura de planta de piso es de 2.5 m, (altura mínima permitida por las ordenanzas para la planta superior a la baja), en dichas plantas la composición de estos vuelos como cuerpos exentos del plano de fachada y nunca formando parte de la coronación de esta da lugar a volúmenes de altura libre interior menor de dos metros al descontar el espacio de separación con la coronación de la fachada y el canto del forjado de la cubrición de los vuelos que constructivamente suelo medir 35 cm.

Fundamentalmente lo que impide esta parte del artículo es la libre composición de las fachadas, por lo que se propone con esta modificación es posibilitar la composición libre de las fachadas.

Queremos hacer hincapié en que el resto de normativa no queda alterada, las cubiertas deberán de empezar sus pendientes desde el plano de la fachada, no entendiéndose en ningún caso dichos vuelos como plano de fachada.

El objetivo de la modificación del **Art. 99** Residencia Unifamiliar extendida RUE, es el de aclarar aspectos administrativos y de presentación de documentación anexa al proyecto de edificación de viviendas con tipología edificatoria pareada en casos excepcionales.

1.4-MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN.

La modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Úbeda deberá redactarse y tramitarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 – Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento – de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las modificaciones puntuales planteadas en el presente documento encuentran su justificación en la necesidad de adaptar la normativa a situaciones y problemáticas surgidas en la aplicación de nuestro planeamiento, habiéndose justificado cada una de dichas modificaciones puntuales en el presente documento.

1.5-TRAMITACIÓN.

La modificación del PGOU de Úbeda no modifica ni afecta a las determinaciones establecidas en el artículo 10 de la LOUA, que refiere las consideraciones de carácter estructural.

Por lo tanto la presente modificación del PGOU de Úbeda no afecta a la ordenación estructural, por lo que el Excmo. Ayuntamiento de Úbeda tiene competencias para la aprobación definitiva del presente documento, una vez expuesta al público durante el plazo mínimo de un mes, tras la aprobación inicial y una vez emitidos los correspondientes informes favorables de otros organismos implicados.

Dado que la presente modificación de planeamiento, no afecta a Zonas Verdes, Dotaciones o Equipamientos no será necesario requerir dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía previo a la aprobación definitiva.

1.6-PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

Estas modificaciones son las que pasamos a describir, y en las que se incluyen los textos enteros del articulado, con letra negrita identificando la modificación salvo en el caso del art. 89 Clases, en el que se elimina un párrafo.

2.- MATERIALIZACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.

2.1- MODIFICACIÓN DEL ART. 62.- ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN

TEXTO ACTUAL

Art. 62.- Alturas Máximas de la Edificación.

1. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

2. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los veinte (20) metros. Si sobrepasará, se tomarán a los diez (10) metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

3. No computarán a efectos de edificabilidad los sótanos y semisótanos, independientemente del uso que tengan.

4. En cualquier caso, cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura superior a ciento diez (110) centímetros medido en el centro de la fachada si esta es menor de 15 metros o en tales fracciones en caso de mayor longitud, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también dicho semisótano, cualquiera que sea su uso, computando como planta del edificio y por tanto a efectos de edificabilidad

5. Las plantas bajas diáfanos o con sopórtales, computarán siempre.

6. En edificios en esquina, sólo podrá volverse con las plantas de fachada de mayor altura, una longitud de hasta dos (2) veces el ancho de la calle con menor altura permitida, pudiéndose llevar las alturas máximas de la calle de mayor altura por la de menor altura y hasta la totalidad cuando queden menos de cinco (5) metros en la longitud de fachada de esta última.

En todo caso se tendrá en cuenta el epígrafe 11 de esta mismo artículo.

Cuando la planta baja, en calles con pendiente pronunciada mayor al 5% adquiera altura y accesos y quede enterrada como semisótano, podrá mantener la altura de tal planta baja en vez de semisótano.

7. Podrán elevarse por encima de la altura máxima permitida, una planta alineada con la fachada o bien un ático retranqueado a 45 grados, con las condiciones y circunstancias que concurren, en la forma siguiente:

- Cuando existan a ambos lados de un solar o inmueble a actuar, edificaciones que superen al menos en una planta a las máximas permitidas por el Plan, podrá elevarse una planta más, de tipo normal o como ático.

- Cuando tal situación sé de en edificios que superen en altura como en el caso anterior, pero sólo existiendo en una medianería, podrá elevarse una planta normal o ático retranqueado con una longitud de fachada de sólo el 50% de la longitud de la fachada del solar o inmueble a actuar y adosándose lógicamente a la medianería que sobrepasa la altura máxima permitida. En este caso el tratamiento del testero lateral que se produce tendrá igual tratamiento de fachada que la que se llama principal en el Proyecto de Edificación, y su cubierta verterá aguas siempre perpendicularmente al testero edificado en la línea máxima del 50% antes citado.

La edificación por encima de las alturas máximas de este punto no computa a efectos de edificabilidad de Ordenanza.

8. En las casas con fachadas opuestas a calles de diferente ancho, se tomará para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.

Cuando en solares que den a dos calles se pretenda edificar, y su diferencia de nivel sea de más de 3 m., se deberá resolver el escalonamiento en el interior de la manzana de forma que no aparezcan medianeras.

En aquellas edificaciones que forzosamente deban escalonarse por condicionamientos urbanísticos, deberán quedar resueltos los testeros producidos por el citado escalonamiento como las fachadas principales del edificio y con las cubiertas vertiendo aguas a dicho testero, incluyendo el correspondiente tratamiento de huecos a que de lugar la virtual fachada.

9. La altura de las edificaciones en una plaza, será la correspondiente a la calle de mayor anchura que a ella concurra, o la que corresponda al diámetro de mayor círculo inscrito en las líneas de fachada de las edificaciones de esta plaza.

10. En calles de lados no paralelos, la altura que deberá darse a la finca, será la correspondiente al ancho medido en la perpendicular al punto medio de la fachada.

11. En todos los casos la altura fijada para un tramo de calle o plaza sólo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a la de las otras calles.

12. En ningún caso el retranqueo voluntario de la alineación oficial podrá suponer aumento de la altura fijada por el ancho de calle entre alineaciones oficiales, salvo que se fijen alturas mayores en función de la tipología de las manzanas.

13. Los casos mixtos se resolverán combinando la aplicación de los casos anteriores.

14. Se permitirán por encima de la última planta permitida, buhardillas de uso trastero ó desahogo de vivienda vinculadas físicamente a las viviendas de la última planta. A estas buhardillas se accederá únicamente desde la vivienda a la que está vinculada. Dichas buhardillas no computarán ni como planta ni a efectos de edificabilidad. En todo caso deberán cumplir los siguientes extremos:

- Su superficie útil, no podrá exceder del 35% de la vivienda de la que forman parte. No se computará como superficie útil, los espacios con altura inferior a 1,50 m.
- Las pendientes de los paños de cubierta estarán comprendidas entre el 30% y el 60%, no excediendo nunca de 4 m de altura, desde la cara superior del último forjado. Las cubiertas inclinadas deberán iniciar sus pendientes desde el plano de fachada de calle y patios, y en todos los casos, a 45 cm como máximo de la cara inferior del último forjado. Esta distancia se medirá a la cara interior del faldón.
- Se admiten terrazas para iluminación y ventilación. La separación entre terrazas será superior a 2 m.
- A partir de la segunda crujía, se permitirán terrazas de uso comunitario para acceso a cubierta y como ubicación de instalaciones.
- Las dependencias que no den a terraza podrán recibir ventilación e iluminación a través de buhardas de 1,20 m de ancho por 1,50 m de alto como máximo. La separación entre éstas será como mínimo de tres veces el ancho de las buhardas.

15. Los casetones de las cajas de escalera, y cuartos de maquinaria de ascensores, no sobrepasarán la altura máxima de 4 m, debiendo estar inscritas dentro del plano de 45° trazado a 1 m de la altura máxima en el plano de fachada de la calle.

16. Limitación de altura en función del ancho de la calle:

En ningún caso la altura del edificio (H) en la alineación de fachada, será superior a la anchura de la calle (A), medida ésta en el punto medio de la fachada del solar ($H < \text{ó} = A$).

Si de conformidad con la normativa urbanística sé edificarse más altura, habrá de estar en cualquier caso esta edificación retranqueada y comprendida dentro del plano formado por un ángulo de 45° , según se indica en gráfico, tanto por fachada como por el fondo del solar.

TEXTO PROPUESTO

Art. 62.- Alturas Máximas de la Edificación.

1. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

2. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los veinte (20) metros. Si sobrepasará, se tomarán a los diez (10) metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

3. No computarán a efectos de edificabilidad los sótanos y semisótanos, independientemente del uso que tengan.

4. En cualquier caso, cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura superior a ciento diez (110) centímetros medido en el centro de la fachada si esta es menor de 15 metros o en tales fracciones en caso de mayor longitud, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también dicho semisótano, cualquiera que sea su uso, computando como planta del edificio y por tanto a efectos de edificabilidad

5. Las plantas bajas diáfanas o con sopórtales, computarán siempre.

6. En edificios en esquina, sólo podrá volverse con las plantas de fachada de mayor altura, una longitud de hasta dos (2) veces el ancho de la calle con menor altura permitida, pudiéndose llevar las alturas máximas de la calle de mayor altura por la de menor altura y hasta la totalidad cuando queden menos de cinco (5) metros en la longitud de fachada de esta última.

En todo caso se tendrá en cuenta el epígrafe 11 de esta misma artículo.

Cuando la planta baja, en calles con pendiente pronunciada mayor al 5% adquiera altura y accesos y quede enterrada como semisótano, podrá mantener la altura de tal planta baja en vez de semisótano.

7. Podrán elevarse por encima de la altura máxima permitida, una planta alineada con la fachada o bien un ático retranqueado a 45 grados, con las condiciones y circunstancias que concurren, en la forma siguiente:

- Cuando existan a ambos lados de un solar o inmueble a actuar, edificaciones que superen al menos en una planta a las máximas permitidas por el Plan, podrá elevarse una planta más, de tipo normal o como ático.

- Cuando tal situación se dé en edificios que superen en altura como en el caso anterior, pero sólo existiendo en una medianería, podrá elevarse una planta normal o ático retranqueado con una longitud de fachada de sólo el 50% de la longitud de la fachada del solar o inmueble a actuar y adosándose lógicamente a la medianería que sobrepasa la altura máxima permitida. En este caso el tratamiento del testero lateral que se produce tendrá igual tratamiento de fachada que la que se llama principal en el Proyecto de Edificación, y su cubierta verterá aguas siempre perpendicularmente al testero edificado en la línea máxima del 50% antes citado.

La edificación por encima de las alturas máximas de este punto no computa a efectos de edificabilidad de Ordenanza.

8. En las casas con fachadas opuestas a calles de diferente ancho, se tomará para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.

Cuando en solares que den a dos calles se pretenda edificar, y su diferencia de nivel sea de más de 3 m., se deberá resolver el escalonamiento en el interior de la manzana de forma que no aparezcan medianeras.

En aquellas edificaciones que forzosamente deban escalonarse por condicionamientos urbanísticos, deberán quedar resueltos los testeros producidos por el citado escalonamiento como las fachadas principales del edificio y con las cubiertas vertiendo aguas a dicho testero, incluyendo el correspondiente tratamiento de huecos a que de lugar la virtual fachada.

9. La altura de las edificaciones en una plaza, será la correspondiente a la calle de mayor anchura que a ella concurra, o la que corresponda al diámetro de mayor círculo inscrito en las líneas de fachada de las edificaciones de esta plaza.

10. En calles de lados no paralelos, la altura que deberá darse a la finca, será la correspondiente al ancho medido en la perpendicular al punto medio de la fachada.

11. En todos los casos la altura fijada para un tramo de calle o plaza sólo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a la de las otras calles.

12. En ningún caso el retranqueo voluntario de la alineación oficial podrá suponer aumento de la altura fijada por el ancho de calle entre alineaciones oficiales, salvo que se fijen alturas mayores en función de la tipología de las manzanas.

13. Los casos mixtos se resolverán combinando la aplicación de los casos anteriores.

14. **En edificios con cubierta inclinada**, se permitirán por encima de la última planta permitida, buhardillas **habitables o destinadas a trasteros** vinculadas físicamente a las viviendas de la última planta. A estas buhardillas se accederá únicamente desde la vivienda a la que está vinculada. Dichas buhardillas no computarán ni como planta ni a efectos de edificabilidad. En todo caso deberán cumplir los siguientes extremos:

- Su superficie útil, no podrá exceder del 35% de la vivienda de la que forman parte. **La vivienda de la que forman parte desarrollará el programa mínimo de vivienda en la planta de piso.** No se computará como superficie útil, los espacios con altura inferior a 1,50 m. **Las habitaciones de las plantas bajo cubierta tendrán en algún punto una altura de 2.5 m o mayor.**
- Las pendientes de los paños de cubierta **serán continuas**, estarán comprendidas entre el 30% y el 60%, no excediendo nunca de 4 m de altura, desde la cara superior del último forjado. Las cubiertas inclinadas deberán iniciar sus pendientes desde el plano de fachada de calle y patios, y en todos los casos, a 45 cm como máximo de la cara inferior del último forjado. Esta distancia se medirá a la cara interior del faldón. Se admiten terrazas para iluminación y ventilación. La separación entre terrazas será superior a 2 m.
- A partir de la segunda crujía, se permitirán terrazas de uso comunitario para acceso a cubierta y como ubicación de instalaciones.
- Las dependencias que no den a terraza podrán recibir ventilación e iluminación a través de buhardas de 1,20 m de ancho por 1,50 m de alto como máximo. La separación entre éstas será como mínimo de tres veces el ancho de las buhardas.

15. Los casetones de las cajas de escalera, y cuartos de maquinaria de ascensores, **las buhardillas y buhardas** no sobrepasarán la altura máxima de 4 m, debiendo estar inscritas dentro del plano de 45° trazado a 1 m de la altura máxima en el plano de fachada de la calle.

16. Limitación de altura en función del ancho de la calle:

En ningún caso la altura del edificio (H) en la alineación de fachada, será superior a la anchura de la calle (A), medida ésta en el punto medio de la fachada del solar ($H < \text{ó} = A$).

Si de conformidad con la normativa urbanística sé edificarse más altura, habrá de estar en cualquier caso esta edificación retranqueada y comprendida dentro del plano formado por un ángulo de 45° , según se indica en gráfico, tanto por fachada como por el fondo del solar.

2.2- MODIFICACIÓN DEL ART. 74.- USO EQUIPAMIENTO

TEXTO ACTUAL

Art. 74.- Uso de Equipamiento.

El uso para el equipamiento es el relativo al conjunto de actividades cuya función principal es la formación integral y enriquecimiento cultural de las personas y su asistencia sanitaria, social y religiosa, así como la prestación de los servicios públicos y administrativos característicos de la vida urbana. Se destina a proporcionar alguna de las siguientes prestaciones con carácter público o privado.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- A) Administrativo.
- Ab) Abastos.
- As) Asistencial.
- C) Cultural.
- Co) Comercio.
- D) Deportes.
- E) Educación.
- H) Hostelería.
- N) Necrología.
- O) Ocio.
- R) Religión.
- S) Seguridad.
- Sa) Salud.
- Se) Servicios.
- T) Transporte.

Condiciones generales:

A los diversos usos pormenorizados en el dotacional para el equipamiento, les será de aplicación la normativa municipal y supramunicipal vigente para cada caso. En su defecto cumplirán las condiciones que pudieran ser aplicables por similitud con actividades definidas en estas Normas.

La ubicación de salas de espectáculos tales como cinematógrafos, teatros, circos, taurinos, discotecas, salas de baile, tablados flamencos, etc., y otros similares, serán en edificios independientes y en condición de aislados a medianerías más de 5 metros, salvo que se sitúen en parcelas específicamente calificadas a tal fin.

TEXTO PROPUESTO

Art. 74.- Uso de Equipamiento.

El uso para el equipamiento es el relativo al conjunto de actividades cuya función principal es la formación integral y enriquecimiento cultural de las personas y su asistencia sanitaria, social y religiosa, así como la prestación de los servicios públicos y administrativos característicos de la vida urbana. Se destina a proporcionar alguna de las siguientes prestaciones con carácter público o privado.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- A) Administrativo.
- Ab) Abastos.
- As) Asistencial.

- C) Cultural.
- Co) Comercio.
- D) Deportes.
- E) Educación.
- H) Hostelería.
- N) Necrología.
- O) Ocio.
- R) Religión.
- S) Seguridad.
- Sa) Salud.
- Se) Servicios.
- T) Transporte.

Condiciones generales:

A los diversos usos pormenorizados en el dotacional para el equipamiento, les será de aplicación la normativa municipal y supramunicipal vigente para cada caso. En su defecto cumplirán las condiciones que pudieran ser aplicables por similitud con actividades definidas en estas Normas.

La ubicación de actividades de esparcimiento tales como salas de fiestas, discotecas, salas de fiestas, salones de celebraciones, discotecas de la juventud, tablados flamencos, etc., y otros similares, serán en edificios independientes y en condición de aislados a medianerías más de 5 metros, salvo que se sitúen en parcelas específicamente calificadas a tal fin.

En suelo con uso característico Industria Pesada se permitirá la ubicación de actividades de esparcimiento tales como discotecas, salas de fiestas, salón de celebraciones ...etc, en edificios independientes, sin necesidad de cumplir la condición de aislados a medianeras.

2.3- MODIFICACIÓN DEL ART. 89.- CLASES, DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS.

TEXTO ACTUAL

Art. 89.- Clases.

1.- Adecuación.

Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.

2.- Fachadas y cubiertas.

Los materiales y la composición de la fachada serán los precisos para garantizar la adecuación correcta del edificio a su entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Las cubiertas podrán llevar su máximo perfil hasta la altura de 6 m., sin que deje de cumplirse por espacios lo indicado en el Art. 62.

3.- Medianerías.

A efectos de conservación de la estética de la ciudad, serán de cuenta del dueño de la casa más elevada conservar los muros que aparezcan sobre la casa o casas contiguas existentes, dando a los muros de medianería un tratamiento de fachada.

Quedan prohibidas las medianeras recubiertas por materiales disonantes, tales como fibrocemento, chapas metálicas, azulejados, etc.

4.- Plantas bajas.

El proyecto de las nuevas edificaciones, contemplará el cerramiento de fachada en todas las plantas, incluida la baja, conservándose la composición, el ritmo de huecos y el tratamiento del resto de la fachada, diferenciándose los huecos de portales de acceso a las plantas superiores.

El adintelado de los huecos de planta baja, distará al menos 0.4 metros de su techo.

5.- Cuerpos volados sobre la vía pública.

Se permiten cuerpos volados (balcones y miradores) cuando la distancia mínima entre éstos y la rasante de la calle/acera, sea superior a 3 metros y que computarán a efectos de edificabilidad, de acuerdo a las Normas del Plan.

Su longitud no sobrepasará la mitad de la longitud de la fachada.

El saliente máximo o ancho del vuelo será de 1/10 del ancho de la calle y en ningún caso superior a un metro. Quedan prohibidos en calles de ancho inferior a 3 m.

Deberán resolverse como cuerpos exentos del plano de fachada, nunca formando parte de la coronación de ésta, que deberá ser una línea continua y paralela a la alineación de la calle.

La distancia mínima de un cuerpo volado a la medianera del edificio, será igual a su anchura y en ningún caso inferior a 0.6 m.

Se protegerán convenientemente de las posibles caídas accidentales de objetos que puedan almacenarse sobre tales cuerpos volados, o bien, de objetos que puedan colgarse.

Para la medición de la longitud del vuelo se tomará para cada una de las fachadas en su 50%, computándose como edificabilidad sólo la de una de ellas en caso de esquina.

Las impostas, adornos y cornisas no superiores a 30 cm. no pisables o utilizables no computarán como cuerpo volado, independientemente de los aleros de cubiertas inclinadas que son elementos específicos de coronación y que pueden ser mayores.

6.- Instalaciones en fachada.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma, cubriéndose con rejilla adecuada.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de doscientos cincuenta centímetros sobre en el nivel de la acera/calle.

7.- Portadas y escaparates.

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales o análogos, como en los huecos de portal sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial de calle 0.15 m.

En calles con tránsito de vehículos, que cuentan con aceras para el peatón, de anchura inferior a 1.00 metros, no se permitirá saliente alguno.

8.- Muestras.

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será de 0.15 metros y su distancia a la rasante de la acera/calle superior a 3 metros.

9.- Banderines.

Se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada, Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones y miradores. Su altura máxima de 1 metro y la distancia mínima entre éstos y la rasante de la calle de 3 metros.

10.- Marquesinas.

La altura mínima libre, desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o calle, será superior a 3 metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos 0.4 metros y en ningún caso será superior a 1 metro.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública.

Su canto no excederá de 0.4 metros y no rebasará la cota del forjado de suelo del primer piso.

11.- Toldos.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2.3 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 0.4 metros, sin sobrepasar los 2.5 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Los toldos fijos cumplirán las condiciones de las marquesinas.

12.- Cerramientos.

Los solares deberán cercarse con cerramientos situados en la alineación oficial de la calle, realizados con obra de fábrica de material opaco, tales como ladrillo, bloque, etc., resistente para garantizar la seguridad del viandante, con una altura mínima de 2.5 metros desde la rasante de la calle y un aspecto de acabado blanco o beige resistente a las inclemencias del tiempo.

En el caso de edificaciones aisladas o retranqueadas, la parcela habrá de cerrarse en la alineación oficial de la calle, según se indica en el art. 60 de estas Normas.

13.- Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 2 metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

14.- Publicidad.

Podrán autorizarse carteles o rótulos con la denominación del establecimiento exclusivamente, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en cualquier caso las condiciones de los artículos anteriores. Su diseño, materiales y colores, debe ser aprobado o autorizado por el Ayuntamiento.

Podrán instalarse en el interior de terrenos o solares, carteles anunciadores de las actividades que en ellos se desarrollen o vayan a desarrollarse. Sus dimensiones serán tales que su superficie no exceda de 2 metros cuadrados.

En el espacio público, sólo podrán colocarse carteles publicitarios en los lugares que el Ayuntamiento establezca para tal fin.

En cualquier caso, los carteles y rótulos publicitarios, habrán de mantenerse en condiciones de seguridad y ornato público.

TEXTO PROPUESTO

Art. 89.- Clases.

1.- Adecuación.

Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.

2.- Fachadas y cubiertas.

Los materiales y la composición de la fachada serán los precisos para garantizar la adecuación correcta del edificio a su entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Las cubiertas podrán llevar su máximo perfil hasta la altura de 6 m., sin que deje de cumplirse por espacios lo indicado en el Art. 62.

3.- Medianerías.

A efectos de conservación de la estética de la ciudad, serán de cuenta del dueño de la casa más elevada conservar los muros que aparezcan sobre la casa o casas contiguas existentes, dando a los muros de medianería un tratamiento de fachada.

Quedan prohibidas las medianeras recubiertas por materiales disonantes, tales como fibrocemento, chapas metálicas, azulejados, etc.

4.- Plantas bajas.

El proyecto de las nuevas edificaciones, contemplará el cerramiento de fachada en todas las plantas, incluida la baja, conservándose la composición, el ritmo de huecos y el tratamiento del resto de la fachada, diferenciándose los huecos de portales de acceso a las plantas superiores.

El adintelado de los huecos de planta baja, distará al menos 0.4 metros de su techo.

5.- Cuerpos volados sobre la vía pública.

Se permiten cuerpos volados (balcones y miradores) cuando la distancia mínima entre éstos y la rasante de la calle/acera, sea superior a 3 metros y que computarán a efectos de edificabilidad, de acuerdo a las Normas del Plan.

Su longitud no sobrepasará la mitad de la longitud de la fachada.

El saliente máximo o ancho del vuelo será de 1/10 del ancho de la calle y en ningún caso superior a un metro. Quedan prohibidos en calles de ancho inferior a 3 m.

La distancia mínima de un cuerpo volado a la medianera del edificio, será igual a su anchura y en ningún caso inferior a 0.6 m.

Se protegerán convenientemente de las posibles caídas accidentales de objetos que puedan almacenarse sobre tales cuerpos volados, o bien, de objetos que puedan colgarse.

Para la medición de la longitud del vuelo se tomará para cada una de las fachadas en su 50%, computándose como edificabilidad sólo la de una de ellas en caso de esquina.

Las impostas, adornos y cornisas no superiores a 30 cm. no pisables o utilizables no computarán como cuerpo volado, independientemente de los aleros de cubiertas inclinadas que son elementos específicos de coronación y que pueden ser mayores.

6.- Instalaciones en fachada.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma, cubriéndose con rejilla adecuada.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de doscientos cincuenta centímetros sobre en el nivel de la acera/calle.

7.- Portadas y escaparates.

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales o análogos, como en los huecos de portal sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial de calle 0.15 m.

En calles con tránsito de vehículos, que cuentan con aceras para el peatón, de anchura inferior a 1.00 metros, no se permitirá saliente alguno.

8.- Muestras.

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será de 0.15 metros y su distancia a la rasante de la acera/calle superior a 3 metros.

9.- Banderines.

Se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada, Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones y miradores. Su altura máxima de 1 metro y la distancia mínima entre éstos y la rasante de la calle de 3 metros.

10.- Marquesinas.

La altura mínima libre, desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o calle, será superior a 3 metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos 0.4 metros y en ningún caso será superior a 1 metro.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública.

Su canto no excederá de 0.4 metros y no rebasará la cota del forjado de suelo del primer piso.

11.- Toldos.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2.3 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 0.4 metros, sin sobrepasar los 2.5 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Los toldos fijos cumplirán las condiciones de las marquesinas.

12.- Cerramientos.

Los solares deberán cercarse con cerramientos situados en la alineación oficial de la calle, realizados con obra de fábrica de material opaco, tales como ladrillo, bloque, etc., resistente para garantizar la seguridad del viandante, con una altura mínima de 2.5 metros desde la rasante de la calle y un aspecto de acabado blanco o beige resistente a las inclemencias del tiempo.

En el caso de edificaciones aisladas o retranqueadas, la parcela habrá de cerrarse en la alineación oficial de la calle, según se indica en el art. 60 de estas Normas.

13.- Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 2 metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

14.- Publicidad.

Podrán autorizarse carteles o rótulos con la denominación del establecimiento exclusivamente, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en cualquier caso las condiciones de los artículos anteriores. Su diseño, materiales y colores, debe ser aprobado o autorizado por el Ayuntamiento.

Podrán instalarse en el interior de terrenos o solares, carteles anunciadores de las actividades que en ellos se desarrollen o vayan a desarrollarse. Sus dimensiones serán tales que su superficie no exceda de 2 metros cuadrados.

En el espacio público, sólo podrán colocarse carteles publicitarios en los lugares que el Ayuntamiento establezca para tal fin.

En cualquier caso, los carteles y rótulos publicitarios, habrán de mantenerse en condiciones de seguridad y ornato público.

2.4- MODIFICACIÓN DEL ART. 99.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENDIDA.

TEXTO ACTUAL

Art. 99.- Residencial Unifamiliar Extendida (RUE).

Condiciones de Uso: Predominantemente de residencia en viviendas unifamiliares, pero tolerante o compatible con los indicados en cuadro del Art. 106.

Parcela mínima: Trescientos (300) metros cuadrados, salvo las existentes con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U.

Edificabilidad: 0.60 m²/m²

Altura de la edificación: Máxima de dos (II) plantas sobre rasante.

Limitación de altura en función del ancho de la calle: En ningún caso la altura del edificio (H) será superior a la anchura de la calle (A), medida ésta en el punto medio de la fachada del solar ($H < \text{ó} = A$).

Si de conformidad con la normativa urbanística se edificase más altura, habrá de estar en cualquier caso esta edificación retranqueada y comprendida dentro del plano formado por un ángulo de 45°, según se indica en gráfico del art. 97, tanto por fachada como por el fondo del solar.

Tipologías edificatorias:

1.- Se admite la edificación aislada en el interior de la parcela, con las siguientes condiciones:

- Diámetro mínimo del círculo inscribible en el solar: trece (13) metros.
- Separación mínima de la edificación a calle y linderos: tres (3) metros.

2.- Se admite la edificación pareada, cuando se actúe simultáneamente sobre las dos parcelas colindantes, y se cumplan las condiciones de tratamiento y medianerías, así como las referentes a círculo inscribible y separación a linderos, indicadas en el punto anterior.

TEXTO PROPUESTO

Art. 99.- Residencial Unifamiliar Extendida (RUE).

Condiciones de Uso: Predominantemente de residencia en viviendas unifamiliares, pero tolerante o compatible con los indicados en cuadro del Art. 106.

Parcela mínima: Trescientos (300) metros cuadrados, salvo las existentes con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U.

Edificabilidad: 0.60 m²/m²

Altura de la edificación: Máxima de dos (II) plantas sobre rasante.

Limitación de altura en función del ancho de la calle: En ningún caso la altura del edificio (H) será superior a la anchura de la calle (A), medida ésta en el punto medio de la fachada del solar ($H < \text{ó} = A$).

Si de conformidad con la normativa urbanística se edificase más altura, habrá de estar en cualquier caso esta edificación retranqueada y comprendida dentro del plano formado

por un ángulo de 45°, según se indica en gráfico del art. 97, tanto por fachada como por el fondo del solar.

Tipologías edificatorias:

1.- Se admite la edificación aislada en el interior de la parcela, con las siguientes condiciones:

- Diámetro mínimo del círculo inscribible en el solar: trece (13) metros.
- Separación mínima de la edificación a calle y linderos: tres (3) metros.

2.- Se admite la edificación pareada, cuando se actúe simultáneamente sobre las dos parcelas colindantes, y se cumplan las condiciones de tratamiento y medianerías, así como las referentes a círculo inscribible y separación a linderos, indicadas en el punto anterior. **Dicha ejecución simultánea supone la presentación conjunta de la correspondiente licencia urbanística así como la obtención, también conjunta de dicha licencia.**

3.- En casos excepcionales y justificados, que en todo caso deberán ser estudiados y valorado por los servicios técnicos municipales, se admitirá la edificación pareada sin necesidad de actuarse de forma simultánea sobre las dos parcelas colindantes.

Para la justificación de la excepcionalidad deberá de aportarse:

- Memoria justificativa
- Acuerdo fehaciente entre los propietarios de dichas parcelas, elevado a escritura pública e inscrito en Registro de la Propiedad, en el que se comprometan a parear las edificaciones al lindero común y a realizar la edificación con el mismo número de plantas.

No se otorgarán licencias urbanísticas a reformados posteriores que alteren las condiciones anteriormente citadas, circunstancia esta que también deberá quedar expresamente asumida por los propietarios en el acuerdo fehaciente.

Úbeda, marzo de 2010.

FDO. BLANCA SÁNCHEZ RIVERA
JEFA ACCTAL. DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO