

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****Ayuntamiento de Bujalance**

Núm. 1.523/2022

El Pleno de esta Corporación, en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el 3 de mayo de 2022, adoptó entre otros, los siguientes acuerdos:

“PRIMERO. Desestimar la siguiente alegación-observación:

Registro de Entrada	NIF	Nombre
28/01/2022 N°346	B81353955	Agrícola Calpurniana SL

Por los motivos expresados en el informe del Equipo Redactor, de fecha 11/04/2022, del que se remitirá copia a los interesados junto con la notificación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle Ancha de Palomino 1 (Documento Técnico de fecha 11/04/2022),

Redactado por los Arquitectos don Juan Agustín Castro Martínez, don Miguel Manzano Coca y don Jesús Jiménez Lara.

TERCERO. Publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento:

<https://sede.eprinsa.es/bujalanc/tablon-de-edictos>, una vez remitida una copia digital del Estudio de detalle a la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico y Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Córdoba para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico así como en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

CUARTO. Notificar el presente Acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle”.

Se incorpora como ANEXO a estos acuerdos el articulado del Estudio de Detalle Ancha de Palomino 1, objeto de esta aprobación definitiva.

En Bujalance, 5 de mayo de 2022. Firmado electrónicamente por la Alcaldesa, Elena Alba Castro.

**"NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1 - RECINTO HISTÓRICO****Artículo 95. Definición y delimitación.**

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, caracterizada por sus valores histórico-artístico-ambientales. Es el área del casco consolidado originario del núcleo urbano en la que se encuentran los edificios más representativos y de mayor interés, por su antigüedad y arquitectura, así como los espacios urbanos con mayores valores ambientales. Comprende el Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural.

**Artículo 96. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)**

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: Residencial
- Densidad global: 100 viv/Ha
- Edificabilidad global: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O2.

**Artículo 97. Parcela mínima edificable**

## 1. Parcela mínima edificable:

Parcela histórica existente: cualquier dimensión.

Parcela nueva resultante de una actuación parcelaria: superficie  $\geq 120$  m<sup>2</sup>; longitud fachada  $\geq 7$  m.

## 2. Condiciones de agregación de parcelas:

No se permite, salvo en los siguientes casos:

Agregación de un máximo de dos parcelas cuando una, o las dos, no alcancen alguno o ambos de los parámetros fijados para parcela mínima.

Recuperación de unidades parcelarias históricas que hubiesen sido fragmentadas, siempre que se demuestre dicha circunstancia.

Para facilitar la rehabilitación y puesta en uso de edificios catalogados o pertenecientes a los equipamientos públicos o privados, limitando a dos las parcelas que se agregan.

3. Condiciones de segregación de parcelas:

No son autorizables operaciones de segregación de parcelas, salvo en los casos excepcionales siguientes:

- a. Para segregar el suelo edificable incluido en el ámbito de operaciones de reforma definidas en el presente Plan.
- b. Para segregar una parcela catastral en un máximo de dos, destinadas a vivienda unifamiliar. La licencia correspondiente quedará condicionada a que las parcelas segregadas se destinen a este uso.

En ambos casos la segregación estará sometida a la correspondiente licencia municipal y las parcelas resultantes deben superar las condiciones de parcela mínima establecidas y tener fachada a vía pública.

En ningún caso se podrán efectuar segregaciones de parcelas edificadas existentes de forma que se desvirtúen los esquemas tipológicos o estructurales de la edificación (fragmentación de portadas o ampliación de las existentes, división interior de patios, etc.).

Se prohíben expresamente las segregaciones que afecten a edificios catalogados.

**Artículo 98. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación**

Salvo en los casos en que se prevea una modificación de alineación, según el plano de OC, las alineaciones de fachadas coincidirán con las históricas. En ambos casos serán marcadas oficialmente por el Ayuntamiento.

**Artículo 99. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela**

1. Condiciones de ocupación:

Ocupación máxima  $\leq$  75% de la parcela.

Excepciones:

Parcelas de superficie  $\leq$  100 m<sup>2</sup> y/o con fondos medios  $\leq$  7 m, en las que se pueda resolver la iluminación y ventilación a través de huecos abiertos en fachada al espacio público - 100% de la parcela.

*Edificaciones existentes - la ocupación consolidada, aunque sea mayor al 75%, siempre que se mantengan las estructuras arquitectónicas y elementos definidores básicos y que la mayor ocupación no sea consecuencia de elementos añadidos extemporáneos o ajenos a la configuración original de las edificaciones.*

2. Condiciones de edificabilidad:

*La resultante de la aplicación de las condiciones de ordenación y edificación establecidas en este PGOU.*

*Excepciones:*

*Edificaciones existentes - la edificabilidad consolidada, aunque sea mayor a la resultante de las condiciones establecidas, siempre que se mantengan las estructuras arquitectónicas y elementos definidores básicos y que la mayor edificabilidad no sea consecuencia de elementos añadidos extemporáneos o ajenos a la configuración original de las edificaciones.*

**Artículo 100. Altura máxima edificable**

1. Número máximo de plantas:

*Dos plantas*

*Excepciones:*

*Las edificaciones señaladas en el plano de OC - tres plantas*

*Los equipamientos existentes - el número de plantas que tengan siempre que se mantengan su carácter y uso.*

2. Altura máxima edificable:

*8 m, distancia medida desde la rasante hasta la cara superior del forjado de cubierta o hasta el plano horizontal que pase por la intersección del plano de fachada y el inferior de la cubierta, si el forjado fuese inclinado.*

*Excepciones:*

*Se podrán adoptar dimensiones superiores o inferiores a los límites establecidos en éste y en los artículos 68 y 70 con el fin de establecer concordancia con las de las edificaciones colindantes preexistentes, debiéndose justificar suficientemente mediante alzado o montaje fotográfico conjunto (dos edificios colindantes por cada*

lado) y reportaje fotográfico del tramo de calle en el que se inserta.

**Artículo 101. Patios**

En esta zona se considera el patio pieza estructurante de las edificaciones residenciales por lo que las de nueva planta deberán disponer de un patio principal que cumpla las siguientes condiciones:

- a. El nivel del patio será el de la planta baja con una tolerancia de  $\pm 50$  cm.
- b. Tendrá una superficie no inferior al 15% de la superficie del solar y a 25 m<sup>2</sup>, salvo imposibilidad material.
- c. Se localizará preferentemente en la tercera crujía.
- d. Su proporción en planta, excluyendo pequeñas irregularidades o quiebros, será tal que la mayor distancia entre paramentos no supere el doble de la menor distancia entre ellos.
- e. La conexión y continuidad espacial quedarán garantizadas entre zaguán, galería (si la hubiera), escalera y azotea, en caso de existir.

**Artículo 102. Condiciones de imagen urbana****1. Elementos salientes:**

En general, los paramentos de fachada se ajustarán a las alineaciones oficiales que correspondan, sin retranqueos superficiales totales o parciales, por lo que los salientes se limitarán a elementos constructivos, compositivos o decorativos concretos, claramente delimitados: zócalos, rejas, recercado de huecos, apilastrados, guardapolvos, cornisas, aleros, marquesinas, vuelos u otros de similares características.

**Salientes no ocupables:**

Los zócalos, admitidos en todas las situaciones, así como las jambas o recercados de portadas y huecos de planta baja, podrán sobresalir un máximo de 7 cm. de la alineación oficial de fachada.

Las rejas, molduras, impostas y otros elementos decorativos tendrán su saliente limitado en la planta

baja a 10 cm. En las plantas altas, por encima de la altura de 3 metros sobre la rasante, los elementos anteriores podrán volar hasta un máximo de 35 cm.

Cornisas y aleros de cubiertas (a más de 3 m sobre la rasante oficial) - 50 cm.

Salientes ocupables:

Sólo se permitirán en calles de anchura igual o superior a 2.50 metros, con un límite para el vuelo del 10% del ancho de la calle y un tope máximo de 50 cm.

Deberán separarse de las líneas medianeras colindantes un mínimo de 60 cm., a efectos de limitar las vistas de costado sobre propiedades vecinas.

El plano inferior de la estructura base de los vuelos en los cuerpos salientes no podrá estar a una altura inferior a 3 metros sobre el nivel de la acera o rasante oficial que corresponda.

En el interior de los patios de cualquier tipo no se permitirán cuerpos salientes que invadan al círculo teórico inscrito fijado como mínimo en cada caso.

Abiertos:

Son los que poseen los paramentos del perímetro volado totalmente abiertos, a excepción de barandillas o antepechos de protección, como balcones, terrazas, etc.

Se ajustarán en lo posible a soluciones constructivas tradicionales: apoyo inferior de menor espesor al canto del forjado, no superior a 15 cm.; protección preferentemente de cerrajería; ajuste y relación con los huecos de fachada; ausencia de balcones corridos, etc.

Cerrados:

Sólo serán admisibles si el cerramiento se realiza con rejas en la totalidad del perímetro volado o, en casos singulares, según la tipología de cierre-mirador ejecutado con carpintería con superficie acristalada igual o superior al 90% de la total vertical.

2. Condiciones de composición y materiales de fachada:

La disposición y tamaño de los huecos, así como las proporciones hueco-macizo y alto-ancho de los propios huecos deberán ajustarse a las invariantes tradicionales existentes. En general, la proporción hueco-macizo en la

totalidad del frente de fachada no superará el valor de  $1/3$ ;

con huecos donde predomine su altura respecto a su anchura, admitiéndose la proporción cuadrada en locales comerciales de planta baja y castilletes u otras construcciones aceptadas a elevarse por encima de la altura máxima permitida.

Fachadas revestidas o pintadas en blanco. Zócalos, cornisas, recercados, impostas y demás elementos decorativos con materiales tradicionales: piedra natural, preferentemente, en los colores característicos del patrimonio histórico consolidado. En dichos elementos decorativos se prohíbe expresamente el uso de azulejos o plaquetas cerámicas, baldosas de barro o ladrillo a cara vista, terrazos, chapas metálicas o plásticas, y, en general, materiales o acabados no utilizados en los edificios originales del casco histórico.

Cubiertas exclusivamente inclinadas, con faldones completos sobre la primera crujía, con pendientes comprendidas entre los  $25^\circ$  y  $35^\circ$  y cumbreras que no superen la altura de 3 metros sobre la altura reguladora máxima, con acabado de teja curva cerámica en los colores tradicionales. Pueden compatibilizarse con azoteas siempre que éstas no superen el 30% del total de la superficie de cubierta y se dispongan a partir de la segunda crujía o a una distancia de, al menos, 8 m de profundidad respecto a la alineación oficial de la fachada.

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

Los castilletes de acceso a las azoteas tendrán la superficie estrictamente necesaria para cumplir esa función, no superando en más de 3 m la altura reguladora máxima permitida, debiendo quedar integrados en la composición general de las cubiertas y siempre bajo un plano virtual de  $35^\circ$  de inclinación que pase por la línea de arranque de la cubierta en la fachada.

Para la recogida de las aguas pluviales de las cubiertas inclinadas se utilizarán canalones, preferentemente con formas y materiales tradicionales, que desaguarán mediante bajantes que quedarán empotrados en el cerramiento.

Los elementos técnicos de las instalaciones: antenas, depósitos, aparatos de climatización, chimeneas de ventilación, etc. deberán quedar previstos en el proyecto de edificación e integrados en el diseño general y quedando por debajo de un plano virtual de 35° de inclinación que pase por la línea de arranque de la cubierta en la fachada.

La instalación de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura establecida como exigencia básica 4 en el Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación - Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria - (DB HE 4) no será obligatoria cuando suponga una contaminación visual del conjunto, y, en el caso de ser instalados, deberán colocarse sobre cuerpos interiores de menos de 2 plantas y garantizando que no sean visibles en el paisaje urbano. Igualmente, las placas solares deberán integrarse en la edificación, por lo que, en caso de colocarse sobre la cubierta inclinada, éstas deben adaptarse a la pendiente del faldón donde se sitúe.

Las carpinterías exteriores serán de acero para pintar, madera o aluminio revestido en madera, prohibiéndose las metálicas en su color, metalizadas o lacadas en colores no tradicionales en las carpinterías preexistentes.

En el caso de que el uso en planta baja no sea el residencial, el proyecto de obra nueva como de reforma deberá determinar las características formales y de tratamiento de la fachada en esta planta, que deberán adaptarse a la composición del conjunto, sin huecos de gran tamaño y/o proporciones apaisadas. La proporción hueco-macizo en planta baja será  $\leq 1/2$ . En las plantas superiores se mantendrá la relación establecida anteriormente.

En esta zona, y para limitar la aparición de nuevos huecos en las fachadas para locales comerciales, se podrá admitir el acceso a los mismos a través de los elementos comunes de los edificios, siempre que la normativa sectorial lo permita.

En las fachadas de los locales se prohíben las marquesinas y toldos; limitándose el uso de rótulos y anuncios comerciales o publicitarios a los huecos exteriores o puertas de los propios locales, cuidando el que su tamaño, color, tipo de letra, etc. no desentonen en la imagen del entorno urbano.



Igualmente se limitará la colocación de publicidad exterior a paneles o soportes expresamente dispuestos para ello, quedando expresamente prohibida la publicidad en fachadas, vallas, o medianerías de las edificaciones.

También quedará prohibida la colocación en fachadas de banderolas, antenas, aparatos de aire acondicionado o extractores, etc. Las salidas de los sistemas de climatización de locales en planta baja no podrán tener la expulsión de aire a menos de 2,50 m de altura y ésta siempre se dirigirá en ángulo hacia arriba.

**Artículo 103. Regulación de usos pormenorizados**

1. *Uso característico*

*Residencial:*

*Vivienda unifamiliar - tipo 1.2 y 1.3.  
Vivienda plurifamiliar - tipo 1 y 2.*

2. *Uso complementario*

*Garaje:*

*1ª categoría.*

3. *Usos compatibles*

*Industrial:*

*Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.*

*Terciario:*

*Hotelero.  
Comercial - 1ª y 3ª categorías.  
Relación y espectáculos - en todas sus categorías.  
Oficinas - 1ª y 2ª categorías.  
Garaje - 2ª categoría.*

4. *Usos alternativos*

*Dotacional:*

*Todos los usos pormenorizados en sus distintas categorías.*

5. *Usos prohibidos:*

*Residencial:*

*Vivienda unifamiliar - tipo 1.1 y tipo 2.  
Vivienda plurifamiliar - tipo 3.*

*Industrial:*

*Industria de producción y almacenamiento.  
Estaciones de servicio."*