

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Espejo**

Núm. 981/2021

Don Florentino Santos Santos, Alcalde-Presidente del Excmo Ayuntamiento de Espejo, hace saber:

Mediante acuerdo de Pleno de fecha 24 de septiembre de dos mil veinte, se aprobó definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo relativa a la redefinición de uso compatible, así mismo se ha procedido al depósito e inscripción en el Registro municipal y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos bajo el número de registro 8.536.

Es por lo que se procede en aplicación del artículo 70.2 y 70 ter de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en concordancia con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la publicación del acuerdo de aprobación y del Anexo del instrumento urbanístico de referencia.

El Acuerdo de aprobación definitiva tiene el tenor literal siguiente:

“En relación con el expediente que se tramita en este Ayuntamiento para la aprobación de la Innovación con carácter de modificación del PGOU de Espejo, visto el expediente de Secretaría y los informes jurídico y técnico favorables obrantes en el expediente, se propone al pleno la adopción del siguiente Acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente la innovación mediante modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo n.º 1/2018, en relación al carácter de uso compatible, estableciendo dos categorías de uso compatible, uso compatible alternativo - en el que se autoriza su implantación en toda la parcela o edificio de modo independiente- y uso compatible complementario -en la que se admite dicho uso en coexistencia con el dominante-

Segundo. Remitir a la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía la documentación exigida en el artículo 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, solicitando la emisión de la certificación registral a que aluden los artículos 20 y siguientes del mismo, a efectos de su posterior publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Tercero. Depositar e inscribir en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos la Modificación Puntual nº 1/2018, del PGOU de Espejo”.

Anexo. Extracto de Documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo relativa a la redefinición de uso compatible. Memoria y Resumen Ejecutivo.

El Documento completo de la Modificación, incluidas las fichas del Catálogo modificadas, el Estudio de Impacto en la Salud y el Texto Refundido del Catálogo de Bienes Inmuebles y Espacios Protegidos se encuentra publicado para su consulta en la página web del Ayuntamiento de Espejo, en la siguiente dirección web “<https://www.espejo.es>”.

Dado en Espejo a 17 de marzo de 2021. Firmado electrónicamente: el Sr. Alcalde-Presidente, Florentino Santos Santos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO

INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN

EN RELACIÓN AL CARÁCTER DEL USO COMPATIBLE

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
MAYO 2020

INICIATIVA: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESPEJO

TÉCNICO REDACTOR: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto.

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1.	MEMORIA
documento 2.	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
documento 3.	FICHAS DE CATÁLOGO MODIFICADAS
documento 4.	DOCUMENTO DE SÍNTESIS. RESUMEN EJECUTIVO
documento 5.	ESTUDIO DE IMPACTO EN LA SALUD
documento 6.	TEXTO REFUNDIDO DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Juan Fernández Segura, arquitecto colegiado SE5235CO del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, como técnico redactor de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo (Córdoba), suscribe el presente documento en el que se incluyen la subsanación de las observaciones contenidas en el informe de 11 de febrero de 2020 de la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

A continuación, se aclara el contenido y subsanación de las consideraciones y valoraciones contenidas en dicho informe, las cuales quedan incluidas en el contenido del documento que se redacta, según se explica en este apartado.

En relación a las observaciones realizadas sobre el contenido documental, el presente documento incorpora la información de las fichas de catálogo vigentes, en tanto que se incluye un documento refundido completo de dicho catálogo.

Además, como se comenta, el presente incluye un nuevo documento 6 con el Texto Refundido del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que engloba las modificaciones incluidas en esta innovación.

En relación a las determinaciones contenidas en las fichas modificadas respecto a los usos compatibles, se redactan de forma que quede claro el carácter del uso compatible pretendido, sin afectar a lo ya establecido en los edificios declarados BIC.

Espejo, 25 de mayo de 2020



Juan Fernández Segura.
arquitecto

INDICE

documento 1. MEMORIA	1
1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO.....	2
1.2. INICIATIVA	2
1.3. TÉCNICO REDACTOR	2
1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL	2
1.5. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ACTUAL	3
1.6. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN	3
1.7. COMPETENCIAS DE LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE LA INNOVACIÓN.....	4
1.8. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA CONCRETA	4
1.9. MOTIVACIÓN DE LA INNOVACIÓN. OBJETIVOS Y CRITERIOS.....	5
1.10. IDENTIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS A MODIFICAR.....	6
1.11. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES CONCRETAS A INTRODUCIR	9
1.12. FUNDAMENTOS LEGALES DE LA MODIFICACIÓN. CUMPLIMIENTO Y JUSTIFICACIÓN	10
1.13. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN	15
documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS	16
2.1. NORMAS URBANÍSTICAS. ARTÍCULOS MODIFICADOS.....	17
documento 3. FICHAS DE CATÁLOGO MODIFICADAS.....	27
2.1. FICHAS DE CATÁLOGO MODIFICADAS.....	28
documento 4. DOCUMENTO DE SÍNTESIS. RESUMEN EJECUTIVO	60
4.1. INTRODUCCIÓN	61
4.2. OBJETO DEL DOCUMENTO.....	61
4.3. CONTENIDO DOCUMENTAL	61
4.4. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN	61
4.5. ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN. OBJETIVOS Y CRITERIOS	62
4.6. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA MODIFICACIÓN	63
4.7. NORMAS URBANÍSTICAS. RELACIÓN DE ARTÍCULOS MODIFICADOS	63
4.8. FICHAS DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS MODIFICADAS	64
documento 5. ESTUDIO DE IMPACTO EN LA SALUD	65
documento 6. TEXTO REFUNDIDO DEL CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS PROTEGIDOS	104

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO

INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN

EN RELACIÓN AL CARÁCTER DEL USO COMPATIBLE

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
MAYO 2020

INICIATIVA: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESPEJO

TÉCNICO REDACTOR: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto.

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1.	MEMORIA
documento 2.	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
documento 3.	FICHAS DE CATÁLOGO MODIFICADAS
documento 4.	DOCUMENTO DE SÍNTESIS. RESUMEN EJECUTIVO
documento 5.	ESTUDIO DE IMPACTO EN LA SALUD
documento 6.	TEXTO REFUNDIDO DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

documento 1. MEMORIA

1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo con carácter de modificación en relación a la implantación del uso pormenorizado compatible, aclarando su interpretación respecto a la definición del uso dominante y concretando su regulación en las distintas zonas que conforman el suelo urbano del municipio y con ello actualizando la formulación del planeamiento a las necesidades surgidas con la aplicación diaria de la normativa y la demanda y evolución del desarrollo de la actividad urbana.

1.2. INICIATIVA

El documento se redacta por iniciativa del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESPEJO con CIF P-1402500A y domicilio en Plaza de la Constitución nº 5 de Espejo (Córdoba) dentro del Programa de Planeamiento Urbanístico de 2.018 de la EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CÓRDOBA.

1.3. TÉCNICO REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por D. Juan Fernández Segura, arquitecto colegiado nº SE5235CO del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, y con domicilio profesional en calle Avda. Antonio y Miguel Navarro nº 22B, de la localidad de Montilla.

1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL

La presente Modificación comprende los siguientes documentos:

documento 1. MEMORIA.

documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

documento 3. FICHAS DE CATÁLOGO MODIFICADAS

documento 4. RESUMEN EJECUTIVO

documento 5. ESTUDIO DE IMPACTO EN LA SALUD

documento 6. TEXTO REFUNDIDO DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

1.5. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ACTUAL

El planeamiento actualmente vigente en el municipio es el Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo, aprobado definitivamente en fecha 15 de septiembre de 2014 (BOJA 31/10/2014), según toma de conocimiento de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Aprobación en Pleno del Ayuntamiento de Espejo de fecha 26 de junio de 2014 del cumplimiento de la Resolución de subsanación de deficiencias emitida por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1.6. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

Como se ha comentado se pretende la modificación del PGOU del municipio para aclarar la implantación del uso compatible y su aplicación en las distintas zonas de ordenanza atendiendo a los usos ya determinados en cada una de ellas y el análisis y justificaciones que se desarrollan en este documento.

El alcance de la modificación está limitado al ámbito estricto de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo, según establece el artículo 10 de la LOUA donde se marca la diferenciación entre parámetros de ordenación estructural y pormenorizada.

Con esta modificación del Plan General no se altera la clasificación del suelo, los sistemas generales ni los usos y edificabilidades globales determinados por el planeamiento, ni las reservas de terrenos para viviendas protegidas. No se modifican asimismo las áreas de reparto establecidas ni los ámbitos de especial protección, así como ninguno de los parámetros de la ordenación estructural.

Asimismo, se considera que la Modificación no incurre en ninguno de los supuestos reglados establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en lo sucesivo GICA), para su sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), ni siquiera en su modalidad de "simplificada".

La Modificación, tal y como se justifica en el desarrollo de este documento, no tiene incidencia en la ordenación del territorio, a los efectos establecidos en la disposición adicional 2ª de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA), y en la disposición adicional 8ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)

1.7. COMPETENCIAS DE LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

Dado que por su objeto, naturaleza y entidad la presente innovación de planeamiento se desarrolla en suelo de ámbito municipal, en virtud del artículo 31.1.A) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, las competencias para su formulación, a los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento, corresponde al municipio.

Respecto a su aprobación definitiva, dado que la innovación del PGOU vigente no afecta a la ordenación estructural de este sino al ámbito de la ordenación pormenorizada establecida por dicho planeamiento, ya que modifica las condiciones particulares de los usos y la edificación, en virtud del artículo 31.1.B) de la LOUA, la aprobación definitiva corresponde al municipio.

No obstante, según el artículo 36.2.c) de dicha Ley corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, la evacuación de informe previo preceptivo en innovaciones de los planes generales, en los términos del artículo 31.2.C), cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal.

1.8. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA CONCRETA.

Desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística se han detectado algunas incoherencias en la aplicación de algunos artículos de las normas urbanísticas, así como algunas indeterminaciones en su contenido, que vienen planteando una serie de problemas en el crecimiento socioeconómico del municipio.

Tradicionalmente en Espejo, así como en poblaciones pequeñas de similares características, la necesidad de recursos socioeconómicos propios ha provocado una movilidad de la población hacia núcleos mayores donde sí podían saciar su demanda y por consiguiente el progresivo estancamiento de la actividad socioeconómica local. Sin embargo, y aunque es cierto que hay muchos macro-recursos inalcanzables para este tipo de poblaciones, gracias a la globalización existe la posibilidad de generar micro-recursos que resuelvan esa demanda, repercutiendo positivamente en el crecimiento socioeconómico del municipio.

La realidad es que la normativa urbanística actual presenta ciertas contradicciones respecto a la implantación de determinados usos, que pueden considerarse como sustanciales, en la totalidad de una edificación a pesar de considerarse compatibles dentro de la zona de ordenanza a la que corresponden. Así, por ejemplo, no se permiten la ejecución de un edificio exclusivo para alojamiento turístico a pesar de las necesidades actuales del sector, la ejecución de un edificio para aparcamientos que consiga descongestionar de vehículos rodados los viales de los núcleos urbanos, o un edificio dotacional-social de carácter privado destinado a un sector determinado de la población como puede ser la infancia o los mayores, entre otros. La imposibilidad de implantación de estos usos resulta anacrónica en los tiempos actuales, una clara desventaja en

el crecimiento respecto a las poblaciones limítrofes y un grave inconveniente para el normal desarrollo social y económico de una población.

También la interpretación de las fichas del Catálogo de Edificios Protegidos resulta comprometida en tanto que se hace alusión al término de complementario, donde se entiende que se quiere decir compatible, ya el término complementario no se recoge en el articulado actual.

1.9. MOTIVACIÓN DE LA INNOVACIÓN. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Una vez analizadas la situación y problemática concreta anteriormente expuesta que motiva esta modificación, se plantean una serie de cambios en el articulado con objeto de resolver, atendiendo al alcance establecido, la problemática planteada.

De esta forma el objetivo básico de esta modificación es la organización racional y conforme al interés general de la población y a las necesidades actuales de desarrollo del municipio, aclarando y desarrollando la interpretación del uso compatible respecto a su propia definición y a la del uso dominante, concretando su regulación en las distintas zonas que conforman el suelo urbano del municipio y con ello actualizando la formulación del planeamiento a las necesidades surgidas con la aplicación diaria de la normativa

Se ha tenido en cuenta como criterio fundamental la preservación de las características propias de cada una de las zonas de ordenanza establecidas en el Plan General del municipio.

Se ha de entender que si un uso determinado se considera compatible con las características propias de una zona de ordenanza, ésta no va a perder su carácter por el hecho de que su implantación se pueda extender a la totalidad de un edificio o parcela, dándose además la circunstancia que las zonas son suficientemente extensas para el mantenimiento de dicho carácter, sobre todo la zona residencial del Casco Antiguo. Por tanto se considera que las modificaciones planteadas no van a suponer la pérdida de identidad de ninguna de las zonas de ordenanza.

La introducción de un carácter alternativo para el uso compatible que permita su implantación en la totalidad de un edificio, dota al planeamiento de una herramienta que lo flexibiliza ante los cambios coyunturales, y que permita recoger las nuevas realidades que el mismo planeamiento no pudo prever, fortaleciéndolo ante el paso del tiempo. La situación coyuntural más importante atravesada estos últimos años, ha hecho casi inservibles, o al menos ineficaces, la mayoría de planes generados entre finales de los 90 y la primera década del año 2.000, donde las perspectivas de crecimiento con las que nacieron han sido truncadas y se han topado ante una realidad que demanda más la transformación, versatilidad y diversificación que el crecimiento masivo de la realidad física.

La definición e incorporación de este carácter alternativo supone la incorporación de nuevas expectativas socio-económicas en el municipio tanto para el momento presente como para un futuro próximo. Esto siempre supondrá un valor añadido de la propia normativa urbanística y hará del municipio un lugar más interesante para la implantación de nuevas actividades económicas que se traducirán en nuevas inversiones, nuevos puestos de trabajo y fijación de la población al territorio.

1.10. IDENTIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS A MODIFICAR.

A continuación se reflejan las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente referidas al objeto de la presente modificación, además del análisis y valoración de lo contenido al respecto en la memoria de información y ordenación del actual plan general.

El Plan General vigente, en el TÍTULO V CONDICIONES DE USO Capítulo 1 Condiciones Generales establece las clases de usos pormenorizados y sus características. Además en el TÍTULO VII NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO establece los parámetros de regulación de usos pormenorizados para cada las zonas de ordenanza CASCO ANTIGUO: RESIDENCIAL, SERVICIOS AISLADOS, INDUSTRIAL 1, INDUSTRIAL 2 e INDUSTRIAL 3, que se reproducen parcialmente a continuación.

TÍTULO V CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES

Artículo 49. Relación de usos globales y pormenorizados

1. El Plan distingue los siguientes usos y categorías de uso, regulados en los artículos 50 a 54:

uso global	uso pormenorizado	categorías
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar	1ª (libre)
	vivienda unifamiliar	2ª (protección pública)
	vivienda plurifamiliar	3ª (libre)
	vivienda plurifamiliar	4ª (protección pública)
	alcacer (espacios libres no computables)	
INDUSTRIAL	talleres compatibles	
	industria de producción y almacenaje	
	estaciones de servicio	
TERCIARIO	hospedaje	
	comercial	
	hostelería	
	oficinas	
	garaje	1ª (anexo a vivienda) 2ª (colectivo)

DOTACIONAL	equipamiento docente	1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)
	equipamiento deportivo	1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)
	equipamiento social	1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)
	espacios libres	
	servicios técnicos e infraestructuras	

2. Cualquier otro uso no contenido en el cuadro anterior, se regulará análogamente por las condiciones establecidas para el uso que le sea funcionalmente más semejante.

Artículo 50. Clases de usos pormenorizados

A los efectos de su autorización en una parcela, el Plan distingue las siguientes clases de usos pormenorizados:

- USO EXCLUSIVO: Es el que ocupa la totalidad de la parcela o edificación.
- USO DOMINANTE: Es el de implantación mayoritaria en una parcela, área, zona o sector, por aplicación del Plan o de su planeamiento de desarrollo. Este uso puede ser único o coexistir con otro.
- USO COMPATIBLE: Es el que puede coexistir con el uso dominante en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o por su planeamiento de desarrollo.

Artículo 53. Uso global terciario

(...)

2. Dentro del usos global terciario se establece para las parcelas y manzanas los siguientes usos pormenorizados y categorías:

(...)

c. Hostelería:

Se incluyen en este uso los locales destinados a espacios de relación tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.

TÍTULO VII NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO: RESIDENCIAL.

Artículo 103. Regulación usos pormenorizados

1. Uso dominante:

Vivienda en todas sus categorías.

2. Usos compatibles:

Hospedaje, comercial, hostelería, oficinas, garaje en primera categoría, talleres compatibles y equipamiento. El uso de garaje en segunda categoría sólo es autorizable en parcelas con fachada a la calle o espacio público da anchura superior a cinco metros (5 m.).

**CAPÍTULO 4 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA
SERVICIOS AISLADOS**

Artículo 111. Regulación usos pormenorizados

1. Uso dominante:

Hospedaje y comercial.

2. Usos compatibles:

Talleres compatibles y garaje.

**CAPÍTULO 5 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA
INDUSTRIAL 1**

Artículo 119. Regulación usos pormenorizados

1. Uso dominante:

Talleres compatibles e industria de producción y almacenaje.

2. Usos compatibles:

Garaje, oficinas, comercial y hostelería.

El uso de vivienda sólo se admite como auxiliar de la instalación, debiéndose justificar adecuadamente.

**CAPÍTULO 6 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA
INDUSTRIAL 2**

Artículo 127. Regulación usos pormenorizados

1. Uso dominante:

Talleres compatibles e industria de producción y almacenaje.

2. Usos compatibles:

Garaje, oficinas, comercial y hostelería.

El uso de vivienda sólo se admite como auxiliar de la instalación, debiéndose justificar adecuadamente.

CAPÍTULO 7 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 3**Artículo 135. Regulación usos pormenorizados**

1. Uso dominante:

Talleres compatibles e industria de producción y almacenaje.

2. Usos compatibles:

Garaje, oficinas, comercial y hostelería.

El uso de vivienda sólo se admite como auxiliar de la instalación, debiéndose justificar adecuadamente.

1.11. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES CONCRETAS A INTRODUCIR.

Según se ha expuesto la definición del uso compatible contenida en el actual Plan General viene resultando poco clara e inadecuada a la realidad actual atendiendo a las razones expuestas, al tiempo que se viene utilizando en distintas partes del PGOU, entre otras las fichas del catálogo, la nomenclatura de uso complementario que no se encuentra recogida en la definición de usos del PGOU, lo que induce a continuas dudas interpretativas en la aplicación del articulado.

Tal y como se ha reproducido en el punto anterior, según el artículo 50, Clases de usos pormenorizados, el uso dominante *“es el de implantación mayoritaria en una parcela, área, zona o sector, por aplicación del Plan o de su planeamiento de desarrollo. Este uso puede ser único o coexistir con otro”*. A continuación, el plan define el uso compatible como el que *“puede coexistir con el uso dominante en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o por su planeamiento de desarrollo”*. La característica de uso dominante la hace extensiva tanto a parcela, área, zona o sector, mientras que para el uso compatible la limita exclusivamente a la coexistencia con el dominante en una misma parcela. Esta redacción se entiende que puede crear cierta confusión interpretativa ya que por su propia definición, el uso dominante podría mantener su carácter en la zona aun cuando el uso compatible fuese autorizado de manera independiente en la totalidad de una parcela.

De este modo, se procede a reformular la definición del uso compatible en concordancia con la del uso dominante, estableciendo dos categorías, la del uso compatible complementario en la que se admite dicho uso en coexistencia con el dominante y la del uso compatible alternativo, por la que se autoriza su implantación en toda la parcela o edificio de manera independiente. Para la implantación de esta última categoría de uso se requerirá su adecuación estética y

compositiva al entorno en el que se ubica. Posteriormente y atendiendo a las características propias de cada una de las zonas de ordenanza, se especificará en cada una de ellas cuáles serán los usos compatibles permitidos con uno y otro carácter, con objeto de facilitar su interpretación y su adecuada aplicación.

En relación al artículo 49, "Relación de usos globales y pormenorizados" y 53, "Uso global terciario" y de cara a concretar el nivel de compatibilidad con el uso dominante de la zona, se cree conveniente la definición de dos categorías dentro del uso pormenorizado terciario de hostelería, en función del nivel de afección al uso dominante. De esta forma se establece una 1ª categoría en la que se engloban cafés, bares y restaurantes, y una 2ª categoría que incluyen discotecas, salas de fiestas, espectáculos públicos, etc.

En el caso particular de los Elementos Catalogados encontramos que los usos pormenorizados no se encuentran regulados mediante articulado, sino que se regulan en las propias fichas de catálogo, en las que se ha detectado que se introduce la referencia al "uso complementario", cuando debería hacerlo al "uso compatible", ya que, como se ha expuesto, el uso complementario no se encuentra definido actualmente en las clases de usos pormenorizados reflejados en el Artículo 50. Dada la formulación propuesta en esta modificación para el uso compatible, se procede a concretar cuáles de los usos compatibles podrán ser complementarios y cuales alternativos.

1.12. FUNDAMENTOS LEGALES DE LA MODIFICACIÓN. CUMPLIMIENTO Y JUSTIFICACIÓN.

Con respecto a la vigencia e innovación, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en su artículo 36, Régimen de la Innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, establece:

Art 36.1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante revisión o modificación. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos...

En el artículo 37 la LOUA define el concepto de Revisión de los instrumentos de Planeamiento. Así, en el apartado 1 establece:

Art 37.1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida en los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Por último, en el Art. 38. "Modificación de los instrumentos de planeamiento: conceptos, procedencia y límites", establece:

Art 38.1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

Art 38.2. El Plan General de Ordenación Urbanística (...) deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

Art 38.3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

De igual forma, la vigente Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía establece, en la disposición transitoria novena, la legislación aplicable con carácter supletorio:

Disposición transitoria novena: Mientras no se produzca su desplazamiento por el en la comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

- a) Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.*
- b) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.*
- c) Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

El objeto de esta Innovación del Planeamiento General Vigente de Espejo no está provocando una alteración ni integral ni sustancial de la ordenación establecida en el mismo. Se trata de alteraciones e introducción de artículos en las Normas Urbanísticas que responden a la experiencia de la aplicación de las mismas en los dos primeros años de vigencia del PGOU y las clarifica, aportando una mayor concreción. No se alteran artículos relativos a la ordenación estructural, sino a la pormenorizada y las ordenanzas.

Con lo expuesto, en el presente documento estaremos sujetos a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento y los artículos 36 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Además, la procedencia de la formulación de la presente Modificación se basa en el artículo 5 de la Normativa urbanística del PGOU de Espejo, al no estar en los extremos previstos para su Revisión, y en referencia a la legislación urbanística estatal y autonómica y sus modificaciones posteriores, aplicables y vigentes.

Participación ciudadana.

En cumplimiento de los artículos 6 y 19 de la LOUA y artículo 5 del TRLSRU, la ciudadanía y las entidades representativas de sus intereses tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento en las formas que se habiliten al efecto y, en todo caso, mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas durante el periodo de información pública.

En consecuencia se dispondrán los medios previstos en la ley respecto a la Información pública y publicidad de la innovación y se estará a lo dispuesto en la Sección Sexta de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para los planes generales.

Información pública y participación. (Art. 39 LOUA).

1. Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados:

- a) El anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones.
- b) Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de planeamiento, así como los de la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulada en el artículo 27.

2. Deberá publicarse en el Boletín Oficial que corresponda, y en su caso en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de la información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación.

3. El Ayuntamiento, responsable del procedimiento para la aprobación de la innovación del instrumento de planeamiento promoverá en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto de la misma a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana.

Publicidad. (Art. 40 LOUA).

1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, la innovación aprobada se incorporará a un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento existente en el Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de urbanismo.
2. El Ayuntamiento remitirá al registro de la citada Consejería el documento completo de la innovación aprobada en ejercicio de su competencia, cuando con carácter previo sea preceptivo el informe de la referida Consejería.
3. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación a que se refiere el artículo siguiente. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondiente expedidas por el registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.
4. El Ayuntamiento podrá regular, mediante la correspondiente ordenanza, la cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes, acreditativa del régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas.
5. Las Administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos informáticos y telemáticos, así como mediante ediciones convencionales.

Publicación. (Art. 41 LOUA).

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publican en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de planeamiento cuya aprobación corresponda a los municipios, es de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.
2. La publicación conforme a la regla del apartado anterior, llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo.
3. El acuerdo de aprobación de los convenios urbanísticos se publicará en el Boletín Oficial que corresponda con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

Justificación de la no incidencia de la Modificación en la Ordenación Territorial

Como se pone de manifiesto a lo largo del presente documento, las modificaciones propuestas no afectan a la clasificación del suelo ni a la calificación global del suelo, limitándose a reajustes en las Normas Urbanísticas, que no afectan al sistema de ciudades, a los sistemas generales viarios de carácter supramunicipal, ni a espacios libres o equipamientos urbanos ni de incidencia supramunicipal. Tampoco suponen un incremento del número de viviendas ni conllevan la ocupación de nuevos suelos. Con base en todo lo anterior, puede concluirse que las Modificaciones contenidas en el presente documento no tienen incidencia territorial, atendiendo a lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado mediante el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre y vigente desde su publicación en el BOJA de 29/12/2006.

Justificación del cumplimiento de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

En función de lo establecido en la sección 4ª sobre Evaluación ambiental estratégica del texto consolidado de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, y en concreto en el artículo 40 de la misma, se procede a justificar que para la modificación objeto del presente documento no es preceptivo el procedimiento de Evaluación Ambiental en base a los siguientes aspectos:

- La modificación propuesta no afecta a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta Ley o que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000. No afecta a la ordenación estructural del suelo no urbanizable.
- La modificación no posibilita la implantación de nuevas actividades o instalaciones distintas de las ya contempladas en el propio PGOU del municipio ni afecta a la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable, ni a elementos o espacios que requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, ni alteraciones de uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir zona o sector.

Por todo, se considera que la presente modificación no se encuentra en el ámbito de aplicación de la citada Ley en lo que respecta a Evaluación Ambiental y que no contiene alteraciones que requieran de evaluación concreta.

1.13. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Se justifica la conveniencia de la redacción de la presente innovación en cuanto que desde el documento del Plan General se planifica la ciudad tanto desde la redacción como desde su modificación, buscando las soluciones más adecuadas y convenientes al interés general, lo que es inherente a la acción urbanística.

Asimismo, entre las determinaciones propias del planeamiento general se encuentra la de ordenar los usos del suelo, atendiendo a su conservación, cualificación, re-equipamiento y, en su caso, remodelación de los mismos, estableciendo los ajustes necesarios para permitir su adecuada implantación.

La oportunidad se justifica dado que el Plan General se encuentra plenamente vigente para regular las edificaciones dentro de su ámbito y cuantificando adecuadamente sus usos, admitiéndose las innovaciones de dicho planeamiento desde el momento de su entrada en vigor, tras ser aprobado definitivamente.

Asimismo, la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en su artículo 38.3 que la modificación de los instrumentos de planeamiento podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Espejo, 25 de mayo de 2020



Juan Fernández Segura.
arquitecto

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO

INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN

EN RELACIÓN AL CARÁCTER DEL USO COMPATIBLE

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
MAYO 2020

INICIATIVA: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESPEJO

TÉCNICO REDACTOR: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto.

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1.	MEMORIA
documento 2.	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
documento 3.	FICHAS DE CATÁLOGO MODIFICADAS
documento 4.	DOCUMENTO DE SÍNTESIS. RESUMEN EJECUTIVO
documento 5.	ESTUDIO DE IMPACTO EN LA SALUD
documento 6.	TEXTO REFUNDIDO DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

2.1. NORMAS URBANÍSTICAS. ARTÍCULOS MODIFICADOS

A continuación se recogen los artículos afectados por la modificación con el texto modificado definitivo. Como criterio general se ha mantenido el formato original del texto normativo incluso la misma paginación con objeto de facilitar la composición de un texto refundido. El contenido modificado de cada artículo se ha recuadrado en gris para identificarlo de manera más clara.

La relación de artículos afectados modificados es la que sigue:

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

TÍTULO V. CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 49. Relación de usos globales y pormenorizados

Artículo 50. Clases de usos pormenorizados

Artículo 53. Uso global terciario

TÍTULO VII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO: RESIDENCIAL

Artículo 103. Regulación usos pormenorizados

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA SERVICIOS AISLADOS

Artículo 111. Regulación usos pormenorizados

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 1

Artículo 119. Regulación usos pormenorizados

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 2

Artículo 127. Regulación usos pormenorizados

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 3

Artículo 135. Regulación usos pormenorizados

condiciones de uso **T.V**condiciones generales de uso **c1****TÍTULO V** CONDICIONES DE USO**CAPÍTULO 1** CONDICIONES GENERALES**Artículo 48.** *Ámbito de aplicación*

1. Las normas contenidas en el presente Título son de aplicación al suelo urbano y al urbanizable. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título X, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.
2. El Plan asigna usos globales, formando parte de la ordenación estructural, a los distintos ámbitos del suelo urbano no consolidado, a los sectores de suelo urbano no consolidado y a los sectores de suelo urbanizable (OE) ^(48.1). Así mismo, formando parte de la ordenación pormenorizada, se asignan usos globales a las áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado ^(48.2).
3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas, manzanas y parcelas del suelo urbano consolidado ^(48.3), determinación integrada en su ordenación pormenorizada. En el resto de suelos sujetos a ordenación detallada, es el planeamiento de desarrollo el que establece ésta y asigna los usos pormenorizados de sus zonas, manzanas y parcelas ^(48.4).

Artículo 49. *Relación de usos globales y pormenorizados*

1. El Plan distingue los siguientes usos y categorías de uso, regulados en los artículos 50 a 54:

<i>uso global</i>	<i>uso pormenorizado</i>	<i>categorías</i>
<i>RESIDENCIAL</i>	<i>vivienda unifamiliar</i>	<i>1ª (libre)</i>
	<i>vivienda unifamiliar</i>	<i>2ª (protección pública)</i>
	<i>vivienda plurifamiliar</i>	<i>3ª (libre)</i>
	<i>vivienda plurifamiliar</i>	<i>4ª (protección pública)</i>
	<i>alcacer (espacios libres no computables)</i>	
<i>INDUSTRIAL</i>	<i>talleres compatibles</i>	
	<i>industria de producción y almacenaje</i>	
	<i>estaciones de servicio</i>	
<i>TERCIARIO</i>	<i>hospedaje</i>	
	<i>comercial</i>	
	<i>hostelería</i>	<i>1ª Bares, cafeterías, restarurante</i>
	<i>hostelería</i>	<i>2ª Salas de fiestas, discotecas,etc</i>
	<i>oficinas</i>	
	<i>garaje</i>	<i>1ª (anexo a vivienda)</i> <i>2ª (colectivo)</i>
<i>DOTACIONAL</i>	<i>equipamiento docente</i>	<i>1ª (local)</i> <i>2ª (edificios exclusivos)</i>
	<i>equipamiento deportivo</i>	<i>1ª (local)</i> <i>2ª (edificios exclusivos)</i>

^(48.1) LOUA, art. 10.1.A.d^(48.2) LOUA, art. 10.2.A.b^(48.3) LOUA, art. 10.2.A.a^(48.4) LOUA, arts. 13.3.b

condiciones de uso **T.V**condiciones generales de uso **c1**

equipamiento social

1ª (local)

2ª (edificios exclusivos)

espacios libres

servicios técnicos e infraestructuras

2. Cualquier otro uso no contenido en el cuadro anterior, se regulará análogamente por las condiciones establecidas para el uso que le sea funcionalmente más semejante.

Artículo 50. Clases de usos pormenorizados

A los efectos de su autorización en una parcela, el Plan distingue las siguientes clases de usos pormenorizados:

- a. **USO EXCLUSIVO:** Es el que ocupa la totalidad de la parcela o edificación.
- b. **USO DOMINANTE:** Es el de implantación mayoritaria en una parcela, área, zona o sector, por aplicación del Plan o de su planeamiento de desarrollo. Este uso puede ser único o coexistir con otro.
- c. **USO COMPATIBLE:** Es el que puede coexistir con el uso dominante en una misma parcela o zona sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o por su planeamiento de desarrollo.

Se establecen dos categorías en función de las posibilidades de implantación, con las limitaciones establecidas en las ordenanzas particulares de cada zona

- **Uso compatible complementario.** Se admite su implantación en coexistencia con el uso dominante en un mismo edificio.
- **Uso compatible alternativo,** cuya implantación podrá autorizarse en toda la parcela o edificio de manera independiente, con las limitaciones que las ordenanzas particulares de zona establezcan. En todo caso, dicha implantación requerirá justificación de su adecuación estética y compositiva al entorno que lo rodea.

Artículo 51. Uso global residencial

1. El uso global residencial es el asignado a los ámbitos de las distintas categorías del suelo urbano y suelo urbanizable destinados principalmente a viviendas o residencia familiar.
2. Dentro del uso global residencial se establece para las parcelas y manzanas los siguientes usos pormenorizados:
 - a. **Vivienda unifamiliar:** es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo desde la vía pública.
 - b. **Vivienda plurifamiliar:** es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.
 - c. **Alcacer (espacios libres no computables):** Comprende las áreas de suelo no edificable, de titularidad pública o privada, utilizables con fines paisajísticos y especialmente seleccionadas por su condición de miradores. Son suelos de fuerte pendiente con espacial relevancia en la imagen de la ciudad. Son áreas que están insertas en el centro histórico de Espejo formando parte del tejido residencial, pero que no son edificables, ni tampoco responden a una definición de espacio libre. Es por tanto una calificación inserta en el uso global residencial, pero sin aprovechamiento asignado.
3. Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial:
 - a. Categoría 1ª.- Vivienda unifamiliar libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.
 - b. Categoría 2ª.- Vivienda unifamiliar de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica (51.1).
 - c. Categoría 3ª.- Vivienda plurifamiliar libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.
 - d. Categoría 4ª.- Vivienda plurifamiliar de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica ^(51.2).

^(51.1) Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo

condiciones de uso **T.V**condiciones generales de uso **c1****Artículo 53. Uso global terciario**

1. El uso global terciario es el asignado a los ámbitos de las distintas categorías del suelo urbano y suelo urbanizable destinados principalmente a la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, como alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras, seguros y análogas.
2. Dentro del usos global terciario se establece para las parcelas y manzanas los siguientes usos pormenorizados y categorías:
 - a. **Hospedaje:**

Incluye las actividades de alojamiento temporal, como hoteles, residencias y análogos, así como sus dependencias complementarias.
 - b. **Comercial:**

Incluye las actividades de servicio al público destinadas a la compraventa o permuta de mercancías al por menor.
 - c. **Hostelería:**

Se incluyen en este uso los locales destinados a espacios de relación tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.

Se distinguen dos categorías:

 - **1ª categoría:** Cafés, bares y restaurantes.
 - **2ª categoría:** Discotecas, salas de fiestas, espectáculos públicos, etc
 - d. **Oficinas:**

Se incluyen las actividades terciarias de carácter administrativo, financiero, de información y comunicaciones, así como despachos profesionales,
 - e. **Garaje:**

Incluye la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos.

Se distinguen dos categorías:

 - **1ª categoría:** Garaje anexo a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de sus usuarios.
 - **2ª categoría:** Garaje colectivo en planta baja o sótano.
3. Condiciones generales de ordenación y edificación:
 - a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso terciario cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.
 - b. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
 - c. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título. Se exceptúan por su propio carácter las de uso garaje.
4. Condiciones particulares del uso hospedaje:
 - a. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación ^(53.1) y, complementariamente, la establecida en estas Normas para el uso residencial.
 - b. Este uso solo podrá ubicarse en edificios de viviendas si cuentan con accesos independientes de los correspondientes a las viviendas.
5. Condiciones particulares del uso comercial:
 - a. Los establecimientos destinados a este uso cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación ^(53.2).

^(53.1) Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

^(53.2) Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.

condiciones de uso **T.V**condiciones generales de uso **c1**

- b. Cuando este uso se desarrolle en edificios destinados a vivienda sólo se podrá ubicar en planta baja. Los locales cumplirán la legislación vigente que les sea de aplicación. Dispondrán de ventilación e iluminación natural o artificial.
6. Condiciones particulares del uso de hostelería:
- a. Los establecimientos podrán ser compatibles con el uso residencial, siempre que se sitúen en planta baja y 1ª planta, disponiendo, en todo caso de acceso propio desde el exterior y sin comunicación con espacios de diferente uso y en concreto del uso residencial.
- b. Cuando se ubiquen en áreas o edificaciones destinadas a vivienda no podrán causar ningún tipo de molestia o ruido de niveles superiores a los de cualquier otra actividad compatible con la vivienda, debiendo garantizar la adopción de las medidas de aislamiento acústico necesarias para permitir esta compatibilidad.
- c. Las edificaciones de hostelería dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.
7. Condiciones particulares del uso de oficinas:
- a. El uso de oficinas que se desarrolle en edificios destinados a vivienda podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, cumpliendo las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación.
- b. Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.
8. Condiciones particulares del uso garaje:
- a. El uso de garaje en 1ª categoría se podrá emplazar en la planta baja o sótano de la edificación.
- b. El uso de garaje en 2ª categoría se podrá ubicar la planta baja o sótano de la edificación.
- c. Las restantes condiciones particulares a las que deben ajustarse las edificaciones destinadas a este uso se recogen en el Capítulo 3 de este mismo Título.

Artículo 54. Uso global dotacional

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a proveer a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.
2. El uso dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:
- a. **Docente:**
Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos).
- b. **Deportivo:**
Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.
- c. **Social:**
Incluye los servicios de interés público relacionados con actividades sanitarias (asistencia médica con y sin hospitalización), asistenciales (prestación de servicios sociales), culturales (salas de exposiciones, bibliotecas y similares), religiosas, administrativas públicas y de servicios públicos (protección civil, mercado de abastos, cementerios y tanatorios, instalaciones de limpieza y análogos).

suelo urbano consolidado **T.VII**
residencial **c3**

Las construcciones habrán de adaptarse en sus características básicas, tales como proporción de hueco/macizo, elementos volados, materiales de acabado, texturas, color etc, al entorno en que se sitúan.

En general los criterios de composición serán de gran simplicidad y neutralidad, con un marcado carácter de integración con la arquitectura popular.

En los proyectos de edificación que incluyan locales en planta baja, deberán figurar en los alzados el tratamiento y composición exterior de los mismos, ejecutándose los elementos primarios de su fachada (machones, revestimiento de pilares, etc) simultáneamente al conjunto de la obra.

Todas las fachadas, cerramientos y medianerías que hayan de quedar vistos desde el exterior se revocarán y pintarán. Las cubiertas serán preferentemente de teja árabe.

Artículo 103. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso dominante:

Vivienda en todas sus categorías.

2. Usos compatibles:

- *Compatible complementario: Hospedaje, comercial, hostelería, oficinas, garaje, talleres compatibles y equipamiento.*
- *Compatible alternativo: Hospedaje, comercial, hostelería en primera categoría, oficinas, garaje en segunda categoría y equipamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 50. El uso garaje en segunda categoría no se podrá implantar con carácter alternativo cuando se sitúe en el entorno de protección de edificios considerados BIC (50 metros en suelo urbano), ni a una distancia inferior de 50 m de la fachada de un edificio catalogado (distancia aplicable a ambas fachadas, en caso de encontrarse el edificio catalogado ubicado en esquina), por ambos frentes de la calle, medida sobre el eje del vial desde el centro de la fachada del edificio catalogado. En los edificios catalogados ubicados en esquina, esa distancia de 50 m se aplicará a ambas calles mientras que, en los casos de edificios recayentes a dos calles paralelas solo se aplicará esta condición sobre la calle donde se ubica la fachada principal del edificio catalogado.*

En ambos casos, el uso de garaje en segunda categoría solo es autorizable en parcelas con fachada a la calle o espacio público de anchura superior a cinco metros (5 m).

suelo urbano consolidado **T.VII**
servicios aislados **c4**

Artículo 111. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso dominante:

Hospedaje y comercial.

2. Usos compatibles:

- *Compatible complementario: Talleres compatibles y garaje.*
- *Compatible alternativo: Talleres compatibles y garaje en 2ª categoría*

suelo urbano consolidado **T.VII**
industrial 1 **c5**

Artículo 118. Condiciones de imagen urbana

- Cerramiento de parcela:

Se mantendrá la alineación que figura en el plano. La parte de fábrica de este cerramiento tendrá una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m). Se pondrá un cuidado especial en el tratamiento exterior del vallado de parcela en linderos con suelo no urbanizable (seto vegetal, cerramiento de fábrica blanqueado etc.).

Artículo 119. Regulación de usos pomenorizados

1. *Uso dominante:*

Talleres compatibles e industria de producción y almacenaje.

2. *Usos compatibles:*

- *Compatible complementario: Garaje, oficinas, comercial y hostelería.*
- *Compatible alternativo: Garaje 2ª categoría, oficinas, comercial y hostelería.*

El uso de vivienda sólo se admite como auxiliar de la instalación, debiéndose justificar adecuadamente.

suelo urbano consolidado **T.VII**
industrial 2 **c6**

Artículo 126. Condiciones de imagen urbana

- Cerramiento de parcela:

Se mantendrá la alineación que figura en el plano. La parte de fábrica de este cerramiento tendrá una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m). Se pondrá un cuidado especial en el tratamiento exterior del vallado de parcela en linderos con suelo no urbanizable (seto vegetal, cerramiento de fábrica blanqueado etc.).

Artículo 127. Regulación de usos pormenorizados

1. *Uso dominante:*

Talleres compatibles e industria de producción y almacenaje.

2. *Usos compatibles:*

- *Compatible complementario: Garaje, oficinas, comercial y hostelería.*

- *Compatible alternativo: Garaje 2ª categoría, oficinas, comercial y hostelería.*

El uso de vivienda sólo se admite como auxiliar de la instalación, debiéndose justificar adecuadamente.

suelo urbano consolidado **T.VII**
industrial 3 **c7**

Se mantendrá la alineación que figura en el plano. La parte de fábrica de este cerramiento tendrá una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m). Se pondrá un cuidado especial en el tratamiento exterior del vallado de parcela en linderos con suelo no urbanizable (seto vegetal, cerramiento de fábrica blanqueado etc.).

Artículo 135. Regulación de usos pormenorizados

1. *Uso dominante:*

Talleres compatibles e industria de producción y almacenaje.

2. *Usos compatibles:*

- Compatible complementario: Garaje, oficinas, comercial y hostelería.

- Compatible alternativo: Garaje 2ª categoría, oficinas, comercial y hostelería.

El uso de vivienda sólo se admite como auxiliar de la instalación, debiéndose justificar adecuadamente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO

INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN

EN RELACIÓN AL CARÁCTER DEL USO COMPATIBLE

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
MAYO 2020

INICIATIVA: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESPEJO

TÉCNICO REDACTOR: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto.

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1.	MEMORIA
documento 2.	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
documento 3.	FICHAS DE CATÁLOGO MODIFICADAS
documento 4.	DOCUMENTO DE SÍNTESIS. RESUMEN EJECUTIVO
documento 5.	ESTUDIO DE IMPACTO EN LA SALUD
documento 6.	TEXTO REFUNDIDO DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

**documento 4. DOCUMENTO DE SÍNTESIS
RESUMEN EJECUTIVO**

4.1. INTRODUCCIÓN

Este documento se redacta para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 19.3 de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), a efectos de fomentar la participación pública de la ciudadanía durante la formación y tramitación del mismo.

El documento se redacta por iniciativa del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESPEJO con CIF P-1402500A y domicilio en Plaza de la Constitución nº 5 de Espejo (Córdoba) dentro del Programa de Planeamiento Urbanístico de 2.018 de la EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CÓRDOBA. Ha sido redactado por D. Juan Fernández Segura, arquitecto colegiado nº SE5235CO del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, y con domicilio profesional en calle Avda. Antonio y Miguel Navarro nº 22B, de la localidad de Montilla

El planeamiento en vigor en el momento de la redacción de la presente modificación es el Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo, aprobado definitivamente en fecha 15 de septiembre de 2014 (BOJA 31/10/2014).

4.2. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo con carácter de modificación en relación a la implantación del uso pormenorizado compatible, aclarando su interpretación respecto a la definición del uso dominante y concretando su regulación en las distintas zonas que conforman el suelo urbano del municipio, actualizando la formulación del planeamiento a las necesidades surgidas con la aplicación diaria de la normativa y la demanda y evolución del desarrollo de la actividad urbana.

4.3. CONTENIDO DOCUMENTAL

La presente Modificación comprende los siguientes documentos:

- documento 1. MEMORIA.
- documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
- documento 3. FICHAS DE CATÁLOGO MODIFICADAS
- documento 4. RESUMEN EJECUTIVO
- documento 5. ESTUDIO DE IMPACTO EN LA SALUD
- documento 6. TEXTO REFUNDIDO DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

4.4. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

El alcance de la modificación está limitado al ámbito de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo, según establece el artículo 10 de la LOUA donde se marca la diferenciación entre parámetros de ordenación estructural y pormenorizada.

Con esta modificación del Plan General no se altera la clasificación del suelo, los sistemas generales, ni los usos y edificabilidades globales determinados por el planeamiento, ni las reservas de terrenos para viviendas protegidas. No se modifican asimismo las áreas de reparto establecidas ni los ámbitos de especial protección, así como ninguno de los parámetros de la ordenación estructural.

4.5. ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística se han detectado algunas incoherencias en la aplicación de algunos artículos de las normas urbanísticas, así como algunas indeterminaciones en su contenido, que vienen planteando una serie de problemas en el crecimiento socioeconómico del municipio.

El objetivo básico de esta modificación es la organización racional conforme al interés general de la población y a las necesidades actuales de desarrollo del municipio, aclarando y desarrollando la interpretación del uso compatible respecto a su propia definición y a la del uso dominante, concretando su regulación en las distintas zonas que conforman el suelo urbano del municipio y con ello actualizando la formulación del planeamiento a las necesidades surgidas con la aplicación diaria de la normativa.

Se ha tenido en cuenta como criterio fundamental la preservación de las características propias de cada una de las zonas de ordenanza establecidas en el Plan General del municipio.

La introducción de un carácter alternativo para el uso compatible que permita su implantación en la totalidad de un edificio, dota al planeamiento de una herramienta que lo flexibiliza ante los cambios coyunturales, y que permita recoger las nuevas realidades que el mismo planeamiento no pudo prever, fortaleciéndolo ante el paso del tiempo.

Si un determinado uso se considera compatible con las características propias de una zona de ordenanza, ésta no va a perder su carácter por el hecho de que su implantación se pueda extender a la totalidad de un edificio o parcela, dándose además la circunstancia que las zonas son suficientemente extensas para el mantenimiento de dicho carácter, sobre todo la zona residencial del Casco Antiguo. Por tanto se considera que las modificaciones planteadas no van a suponer la pérdida de identidad de ninguna de las zonas de ordenanza.

La definición e incorporación de este carácter alternativo supone la incorporación de nuevas expectativas socio-económicas en el municipio tanto para el momento presente como para un futuro próximo. Esto siempre supondrá un valor añadido de la propia normativa urbanística y hará del municipio un lugar más interesante para la implantación de nuevas actividades económicas que se traducirán en nuevas inversiones, nuevos puestos de trabajo y fijación de la población al territorio.

4.6. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA MODIFICACIÓN

Con la presente modificación se procede a reformular la definición del uso compatible en concordancia con la del uso dominante, estableciendo dos categorías, la del uso compatible complementario en la que se admite dicho uso en coexistencia con el dominante y la del uso compatible alternativo, por la que se autoriza su implantación en toda la parcela o edificio de manera independiente. Para la implantación de esta última categoría de uso se requerirá su adecuación estética y compositiva al entorno en el que se ubica.

Esta reformulación conlleva, atendiendo a las características propias de cada una de las zonas de ordenanza, determinar, para cada una de ellas, cuáles serán los usos compatibles permitidos tanto complementarios como alternativos, con objeto de facilitar su interpretación y su adecuada aplicación. Además se procede a corregir el error material existente en las fichas del Catálogo de Edificios Protegidos, sustituyendo la palabra "complementario" (no definida en la normativa actual) por la de "compatible", aclarando, cuando proceda, el carácter de este último atendiendo al contenido de la presente modificación.

4.7. NORMAS URBANÍSTICAS. RELACIÓN DE ARTÍCULOS MODIFICADOS

La relación de artículos de las Normas Urbanísticas del PGOU afectados por la presente modificación es la que se expone a continuación.

TÍTULO V. CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 49. Relación de usos globales y pormenorizados

Artículo 50. Clases de usos pormenorizados

Artículo 53. Uso global terciario

TÍTULO VII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO: RESIDENCIAL

Artículo 103. Regulación usos pormenorizados

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA SERVICIOS AISLADOS

Artículo 111. Regulación usos pormenorizados

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 1

Artículo 119. Regulación usos pormenorizados

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 2

Artículo 127. Regulación usos pormenorizados

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 3

Artículo 135. Regulación usos pormenorizados

4.8. FICHAS DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS MODIFICADAS

La relación de fichas modificadas del Catálogo de Edificios Protegidos es la que sigue:

EDIFICACIONES PROTEGIDAS EN SUELO URBANO.

Ficha 1: I-01	Castillo – Monumento B.I.C. – Protec. Integral
Ficha 2: I-02	Iglesia de San Bartolomé – Monumento B.I.C. – Protec. Integral
Ficha 3: I-03	Capilla y Colegio de San Miguel – Protec. Integral
Ficha 4: I-04	Ermita de Santo Domingo – Protec. Integral
Ficha 5: I-05	Ermita de Santa Rita – Protec. Integral
Ficha 6: I-06	Ermita de la Virgen de la Cabeza – Protec. Integral
Ficha 7: E-01	Viv. Paseo Andalucía nº 15 – Escudo B.I.C. – Protec. Estruct.
Ficha 8: E-02	Viv. Paseo Andalucía nº 25 – Escudo B.I.C. – Protec. Estruct.
Ficha 9: E-03	Viv. Paseo Andalucía nº 31 – Escudo B.I.C. – Protec. Estruct.
Ficha 10: E-04	Viv. Pza. de la Constitución nº 4 – Escudo B.I.C. – Protec. Estruct.
Ficha 11: E-05	Viv. Calle Antón Gómez nº 10 – Escudo B.I.C. – Protec. Estruct.
Ficha 12: E-06	Viv. Calle Amaro nº 7 – Escudo B.I.C. – Protec. Estruct.
Ficha 13: E-07	Viv. Calle San Bartolomé nº 64 – Escudo B.I.C. – Protec. Estruct.
Ficha 14: E-08	Viv. Calle Batalla del Salado nº 1 – Protec. Estruct.
Ficha 15: E-09	Viv. Calle de la Cruz nº 3 – Protec. Estruct.
Ficha 16: E-10	Viv. Calle San Sebastián nº 22 – Protec. Estruct.
Ficha 17: E-11	Viv. Calle Julio César nº 33 – Protec. Estruct.
Ficha 18: E-12	Conjunto Catalogado de Viv. en Paseo Andalucía – Protec. Estruct.
Ficha 19: E-13	Conjunto Catalogado de Viv. en Trinidad Comas – Protec. Estruct.
Ficha 20: E-14	Viv. Calle Ramón y Cajal 19 – Escudo B.I.C. – Protec. Estruct.

ELEMENTOS PROTEGIDOS EN EL CONJUNTO DEL MUNICIPIO.

Ficha 25: EPE-01	Cortijo Huerta del Rosario o Casas de Villahornilla – Protec. Estruct.
Ficha 26: EPE-02	Cortijo Antiguo molino del Lápiz – Protec. Estruct.
Ficha 27: EPE-03	Cortijo de las Cuevas – Protec. Estruct.
Ficha 28: EPE-04	Cortijo de Fuentespino – Protec. Estruct.
Ficha 29: EPE-05	Ruina Circular del Montecillo – Protec. Estruct.
Ficha 30: EPE-06	Molino del Molinillo o Molino de Arriba – Protec. Estruct.
Ficha 31: EPE-07	Molino de la Bigornia o de La Habiorna – Protec. Estruct.

Espejo, 25 de mayo de 2020

Juan Fernández Segura.
arquitecto