

CÉDULA URBANÍSTICA

DIRECCIÓN	Calle Zulena s/n o Calle Calle José Andrés Vázquez n.º 38 (Aracena)
REFERENCIA CATASTRAL	4865502QB1946N0001OF

Se informa por el Arquitecto Técnico Municipal las condiciones urbanísticas de la parcela de referencia, con arreglo al **Plan General de Ordenación Urbanística de Aracena**, aprobado por resolución de 7 de mayo de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, emitida por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y publicado en BOJA de nº 117, de 19 de junio de 2.014 (Artículo VI.3) y conforme determina el artículo 3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

CALIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano.

USO: Parcela de uso Dotacional, Sanitario, Extrahospitalario (HX), Sistema General de Dotaciones y Equipamiento Sanitario SGD5 con una superficie de 6.551,72 m².

CONDICIONES DE PARCELA: Las definidas en el artículo III.40, que se adjunta, para la categoría D2 (Actividades dotacionales en parcelación o edificación exclusiva, o compartida con otros usos distintos del alojamiento ocupando con ellos más del 60% de la superficie edificada.)

ALTURAS DE EDIFICACIÓN: La altura máxima será de 14 metros.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1,50 m²/m² sobre el total de la parcela.

FONDO EDIFICABLE: No se limita en la Parcela.

Aracena, 10 de mayo de 2.023





Artículo III.39.- Condiciones adicionales de los Centros Comerciales y de las grandes superficies de comercio mixto minorista.

Los centros comerciales están sujetos a las determinaciones de la legislación en materia de actividad comercial y especialmente al Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía ley 1/2012, siendo relevante, a los efectos de planeamiento e implantación comercial, lo dispuesto en el Decreto 208/2007, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Orientación Comercial 2007-2010.

Concurrentemente con las disposiciones de la legislación sectorial, con las que sean de aplicación como consecuencia del desarrollo legislativo, así como las que resulten de aplicación contenidas en esta Sección, los centros comerciales previstos en el PGOU y las superficies comerciales minoristas que superen los 2000 m2 de espacio de venta deberán cumplir las siguientes determinaciones:

a) Accesibilidad.

a.1. El acceso por tráfico rodado deberá efectuarse desde las vías primarias mediante vías de servicio, salvo en los casos en los que se establezca de forma diferente en los planos de calificación del suelo.

a.2. Las operaciones de carga y descarga deberán resolverse en área segregada de los restantes tráficos, situada preferentemente al nivel de la calle y provista de un espacio de espera y otro de evolución.

a.3. El acceso peatonal deberá establecerse en el proyecto, precisándose la forma en la que se articula con la red peatonal de la zona en la que se ubique el centro comercial.

b) Aparcamiento de vehículos.

b.1. Los aparcamientos de vehículos para los usuarios del centro podrán situarse al nivel de la calle en áreas de uso específico o a desnivel en sótanos, pisos o cubiertas de la edificación; en todo caso, deberán quedar debidamente resueltos, mediante apantallamientos, etc., los impactos desfavorables (visuales, acústicos, por vibraciones, humos, ruidos, etc) que puedan generarse en el aparcamiento y sus accesos desde el viario público.

b.2. La superficie destinada a aparcamiento y accesos no será inferior a 0,7 veces la superficie de venta.

c) Condiciones de volumen e higiénicas.

c.1. Las alturas libres mínimas entre forjados no serán nunca inferiores a 3,30 m. en las zonas destinadas a almacenamiento y actividades auxiliares. Los puestos y cubículos de venta desglosados, localizados en el interior del centro, deberán contar con una altura libre de suelo a techo de 2,70 m.

De acuerdo con lo dispuesto en la Directriz 52 del POT, en el caso de que se plantease en algún Área o Sector del PGOU el ejercicio de actividad comercial minorista con una superficie útil de exposición y venta al público (SUEVP) superior a 2.500 m2, la misma estará sujeta al cumplimiento del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior

SECCION 3ªB.- USO DOTACIONAL

Artículo III.40.- Definición clasificación, situaciones y actividades, localización y aprovechamiento.

1 Definición y clasificación

El PGOU incluye dentro del uso dotacional los servicios prestados a la colectividad, en los que se integra el equipamiento comunitario, definiendo esta categoría de uso también para atender a la consecuencia de lo previsto en el art 36.2.2º LOUA. El equipamiento comunitario corresponde por tanto a aquellas actividades de carácter privado o público destinadas a la enseñanza y la cultura, la sanidad y asistencia o el ocio colectivo y restantes servicios públicos comunitarios.

2. Situaciones y actividades.

Para esta categoría de uso se establecen las siguientes situaciones y actividades, en función de su presencia relativa en la estructura urbana.

En áreas de uso específico con tolerancias:

(DI) Actividades dotacionales: suelo en el que es posible ubicar grandes superficies de uso dotacional en grandes superficies con tolerancia de usos compatibles.

En áreas de uso mixto:

(DOA) Actividades dotacionales en locales ubicados en planta superior de la edificación residencial.

(DOB) Actividades dotacionales en locales ubicados en primer sótano, semisótano, planta baja y planta primera de la edificación residencial.





- (DOC) Actividades dotacionales anexas a la vivienda del titular.
- (D1) Actividades dotacionales agrupadas en diversas configuraciones tipológicas.
- (D2) Actividades dotacionales en parcelación o edificación exclusiva, o compartida con otros usos distintos del alojamiento ocupando con ellos más del 60% de la superficie edificada.

3. Representación de las categorías del uso dotacional en la planimetría

1) Categorías DOA, DOB, DOC y D1: Generalmente carecen de representación en los planos, salvo en los casos singulares en los que se sitúan parcialmente en edificio compartido de uso predominante de alojamiento y en edificación propia contigua; en tal caso, la clave del uso dotacional acompañará a la del uso principal en la parte correspondiente al interior de la alineación de éste.

2) Categorías D2: aparece representada en los planos de clasificación del suelo con las siglas de identificación de la clase de uso, que se indican al final de este apartado, La sigla de identificación de uso se acompaña, en los casos en que así procede, de un 'número indicativo de la altura máxima de la edificación.

3) Categoría DI: por tratarse de suelos de posible ubicación será el correspondiente planeamiento de desarrollo, programa o proyecto de acuerdo con las clases de uso de las presentes P.G.O.U., el que dé lugar a la representación de las correspondientes siglas en las áreas específicas de uso pormenorizado.

4. Especificación del uso dotacional de equipamiento comunitario

A los efectos de la aplicación de estas Normas el equipamiento comunitario se descompone en los siguientes usos concretos:

4.1. Educativo

Acoge las actividades pedagógicas o de formación de la población e incluye a las enseñanzas siguientes:

- a) Preescolar y guarderías.
- b) Educación Primaria y Educación Secundaria Obligatoria
- c) Bachillerato.
- d) Formación Profesional.
- e) Educación Especial.
- f) Enseñanza Superior e Investigación.

4.2. Sanitario

Acoge los servicios y actividades médicas o quirúrgicas, contemplándose, según dispongan o no de camas, las clases siguientes.

- a) Hospitalario.
- b) Extrahospitalario.

4.3. Sociocultural

Acoge las actividades y servicios propios del ocio y la vida de relación de los ciudadanos, contemplándose las siguientes clases:

- a) Bibliotecas.
- b) Cines, teatros y espectáculos.
- c) Museos y archivos.
- d) Centros culturales.
- e) Centros sociales.

4.4. Asistencial

Acoge las actividades y servicios de asistencia no sanitarias a la población infantil y disminuida y a los ancianos o marginados, contemplándose las siguientes clases:

- a) Local de reunión asistencial.
- b) Residencia asistencial.

4.5. Deportivo

Acoge las actividades y servicios destinados a la práctica, enseñanza y exhibición del deporte y la cultura física, contemplándose las siguientes clases:

- a) Pistas y campos.
- b) Gimnasios y polideportivos cubiertos.

4.6. Religioso

Acoge las actividades y servicios destinados o vinculados al culto, incluyendo las clases:

- a) Iglesias y centros parroquiales
- b) Conventos.

4.7. Servicios Públicos





Acoge las actividades y servicios públicos prestados a la población, distintos de las infraestructurales básicos o de comunicación y no incluidos en las anteriores categorías, se desglosa en las siguientes clases:

- a) Servicios municipales.
- b) Servicios supramunicipales e institucionales.
- c) Policía y Guardia Civil.

4.8 Alojamientos transitorios de promoción pública

-Los alojamientos transitorios de promoción pública que se ubiquen en suelos de equipamientos públicos tendrán la consideración de equipamientos públicos.

4.9. Equipamiento de contingencia

Acoge a cualquiera de los usos de equipamiento comunitario anteriores, sin previa especificación de categoría la cual resultará de las demandas generadas por la dinámica urbana correspondiéndose en tal caso las determinaciones de la categoría de uso que se asigne. En aquellos casos en los que resulte procedente se podrá especificar un uso principal y/u otros compatibles para los que en principio se prevea destinar el EC, y ello sin perjuicio de las mutaciones, dentro de los usos dotacionales, a que pueda dar lugar su gestión.

Sin perjuicio de las determinaciones y del régimen de utilización prescritos en este Plan y en la legislación vigente para los elementos del sistema local de equipamientos comunitarios, y para la variedad equipamiento de contingencia, en los suelos identificados en la cartografía para uso residencial de alojamientos transitorios de promoción pública, compartido, será posible el uso específico de los mismos con ese fin de alojamiento, dentro del marco global que define la pertenencia a dichos sistemas.

5. Grupos de actividades económicas integradas en el uso dotacional según CNAE

GRUPO C.N.A.E.-2009

SECTOR DE ACTIVIDAD

8	Sección M	Educación
9	Sección N	Actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales
10	Sección O	Otras actividades sociales y de servicios ...

6. Tablas de símbolos utilizados en la planimetría.

DOTACIONAL		SIGLA	DESCRIPCION
D)EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	1) Educativo	P	Preescolar y guardería
		G	Primaria y E.S.O
		B	Bachillerato.
		F	Formación profesional
		E	Educación especial.
		S	Enseñanza superior e investigación
	2) Sanitario	HX	Extrahospitalario.
		HG	Hospitalario.
	3) Socio-cultural	CB	Biblioteca.
		CT	Cines y Teatros.
		CM	Museos y archivos
		CC	Centros culturales.
		CS	Centros sociales.
	4) Asistencial	LA	Local de reunión asistencial
		RA	Residencia asistencial.
	5) Deportivo	DP	Pistas y campos
		DG	Gimnasios y polideportivo cubierto.
	6) Religioso	RI	Iglesias
		RC	Conventos
	7) Servicios Públicos	SM	Servicios Municipales
		SI	Servicios supramunicipales e instituciones.
		SP	Policía y Guardia Civil
	8) Equip. de Contingencia	EC	Sin especificar





7.-Condiciones de localización y funcionamiento de las actividades dotacionales

El ejercicio de las actividades dotacionales habrá de realizarse de acuerdo con las siguientes condiciones:

7.1. Condiciones Generales.

Las actividades dotacionales contempladas en la normas anteriores deberán ajustarse a la *Ley 1/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, y sus Reglamentos así como a cualesquiera otras reglamentaciones legales específicas que estén vigentes.

Los suelos calificados como equipamiento de contingencia cumplirán las determinaciones del uso al que se destinen en el desarrollo de este P.G.O.U..

7.1.1. Condiciones de los locales.

a) Equipamiento comunitario.

a.1. Deberán cumplir las disposiciones y reglamentaciones legales vigentes específicas de cada una de las categorías de usos en los relativo a condiciones de los locales y edificaciones que les den acogida.

a.2. Los usos de equipamiento comunitario con carácter de residencia (asilos, residencias asistenciales, etc) deberán cumplir la normativa relativa al alojamiento contenida en estas Ordenanzas.

a.3. De acuerdo con lo determinado en el art 36.2.º LOUA. Toda innovación que desafecte el suelo de un destino público de dotaciones o equipamientos, deberá contemplar las medidas compensatorias que se establecen en el citado art. En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

7.1.2. Aparcamientos.

El equipamiento religioso, socio-cultural y el deportivo deberá dotarse de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o por cada 20 personas o localidades de capacidad, ateniéndose al caso más desfavorable.

En los casos de uso educativo, sanitario y asistencial deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.

7.1.3. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

En tanto el Ayuntamiento no formule y apruebe una Normativa de supresión de barreras, todos los lugares destinados a usos incluidos en uso dotacional tendrán previstos en sus elementos de uso común medidas suficientes para garantizar la accesibilidad de los mismos para minusválidos físicos y sensoriales y cochecitos de niños, así como los medios mecánicos de elevación oportunos, si fuesen necesarios.

7.1.4. Condiciones generales de composición.

1. la publicidad exterior en locales, edificios, instalaciones o espacios destinados a estos usos dará cumplimiento a lo dispuesto en estas Normas en relación con la protección del espacio exterior.

2. Los locales destinados a usos contenidos en esta sección que se sitúen en los bajos o pisos de la edificación deberán adaptar sus elementos de proyección exterior (escaparates, rótulos, marquesinas, toldos, etc.) a las características que configuran a la edificación que les acoge, respetando su composición, materiales, texturas, proporciones, colores y acabados.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

7.1.5. Compatibilidades de uso.

Se establecen las siguientes determinaciones en orden a la relación del uso dotacional con los restantes usos:

1^a) Alojamiento: se permite el uso de alojamiento en las categorías DOA, DOB y DOC y hasta un 40% en la categoría D2, excluyéndose en las categorías restantes, con excepción de una vivienda para personal encargado de la vigilancia y conservación por cada agrupación de actividades o por edificio o conjunto de edificios destinados a equipamiento comunitario (ateniéndose en cada caso a la opción más restrictiva) y el alojamiento colectivo vinculado al uso escolar.

2^a) Industrial: se regula de acuerdo con las compatibilidades establecidas en relación con este uso y las que se indican en la Tabla de compatibilidades.





3ª) Terciario: las categorías de uso dotacional (los equipamientos comunitarios) podrán ubicarse en localización compartida con las categorías de terciario - comercial, hotelero y de oficinas-, de acuerdo con la normativa específica de los mismos.

Los usos específicos en que se descompone el dotacional o de equipamiento comunitario se consideran plenamente compatibles entre sí, a excepción del tipo g (servicios públicos) para el que se dictarán disposiciones municipales específicas; estos usos (exceptuando el g) no admitirán otros usos en los ámbitos destinados a ellos salvo los siguientes:

oficinas exclusivamente para su administración propia.

comercio, exclusivamente en los tipos socio-cultural y deportivo, en los locales con espectáculo integrado en ellos y en proporción no superior al 5% de la superficie construida.

En la subcategoría del socio cultural de cines-teatros, de propiedad privada, el Ayuntamiento a solicitud de parte podrá autorizar su transformación, total o parcial, a otros usos terciarios o de vivienda, característicos de la manzana o unidad morfológica en la que se ubique el uso, siempre que se demuestre fehacientemente la inviabilidad de su explotación y existan en su área de servicio suficientes equipamientos de esa categoría y no se causen problemas urbanísticos al área próxima a la del uso de que se trate por congestión de tráfico u otros que puedan ser apreciados objetivamente, en el momento de la solicitud. La transformación de uso no supondrá en ningún caso incremento de volumen en relación con el existente y no significará la exigencia de incremento de espacios libres en la medida en la que el efecto de este tipo de transformación sobre el acopio general de espacios libres ya ha sido tenido en cuenta en las reservas operadas por el presente P.G.O.U..

4ª) Infraestructuras de comunicación y transporte : se permite el uso de garaje en las proporciones necesarias demandadas por el uso dotacional que lo acoja.

7.1.6 Condiciones propias de la categoría DOA.

Dentro de las actividades clasificadas, sólo las siguientes podrán localizarse en planta superior a la primera de edificación compartida con uso de alojamiento y otros en proporción de dotacional inferior al 60%.

ACTIVIDAD

Administración pública.

Sanidad y servicios sanitarios.

Asistencia social y servicios a la colectividad.

Bibliotecas.

Educación e investigación.

Las condiciones que deberán cumplir las actividades señaladas son las siguientes:

- a) Ausencia de potencia mecánica instalada.
- b) El nivel acústico transmitido medio en el interior de los restantes usos que comparten el inmueble no superará los 30DBA.
- c) No se permite la actividad en hora nocturna.
- d) El acceso deberá ser independiente
- f) Las actividades regladas deberán dar cumplimiento a sus respectivas reglamentaciones legales vigentes.

7.1.7. Condiciones propias de la categoría DOB.

Las actividades incluidas en esta categoría podrán localizarse en primer sótano, semisótano, planta baja y primera de inmueble compartido con alojamiento.

Sin embargo, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe la instalación de potencia mecánica en primera planta, limitándose a 2 KWA la instalada en baja y sótanos.
- b) El nivel acústico transmitido, medido en el interior de los restantes usos que compartan el inmueble, no superará los 30 DBA.
- c) El acceso deberá ser independiente..

7.1.8. Categoría D1:

Podrán localizarse agrupadas si así lo permite su normativa sectorial, todas las actividades dotacionales con las siguientes condiciones:

5.1. Deberán cumplir las determinaciones que se establecen para la categoría DOB, excepto las referentes al acceso a los locales que en esta situación podrá ser compartido si así lo permite su normativa sectorial.





5.2. Las agrupaciones que formen un conjunto podrán agrupar los servicios sanitarios requeridos para cada actividad; el número de servicios se determinará en función de la suma de la superficie de los locales de las actividades, incluyendo los espacios comunes de uso público.

7.1.9. Categoría D2:

Todas las actividades del uso dotacional podrán localizarse en inmueble exclusivo o compartido (con ocupación superior al 60%), con cumplimiento de las condiciones y determinaciones contenidas en estas Normas y la pertinente aplicación de la legislación vigente reguladora de las actividades específicas. Así mismo, deberán respetar las limitaciones que la proximidad de otros usos establezca y, en particular, las derivadas del uso de alojamiento.

La localización de las actividades y usos no dotacionales que compartan el inmueble o la parcela deberá en todo caso ajustarse a las determinaciones propias y a las relativas al uso dotacional correspondiente. El alojamiento deberá localizarse en alguna de las tres situaciones siguientes:

- a) En edificio anexo dentro de la parcela;
- b) En planta baja o intermedia con acceso independiente;
- c) En plantas superiores sin otros usos por encima de él en el inmueble.

8. Condiciones de aprovechamiento.

8.1. Categoría DOA, DOB, DOC Y D1.

Las condiciones por las que se registrarán estas actividades en cuanto a aprovechamiento y volumen y reglas estéticas serán las establecidas en la ordenanza de aplicación al edificio en el que se ubiquen.

8.2. Categoría D2.

En esta categoría el volumen edificable será:

- a) En los casos en los que se asignen alineaciones interiores o fondos máximos y alturas en los planos de calificación del suelo, el volumen edificable será el resultante de aplicar esas dimensiones entendidas como límites máximo contenedores de la edificación.
- b) En los casos en los que no se establezca la altura máxima de la edificación en los planos de calificación del suelo se estará a las siguientes determinaciones.

CATEGORIA DE USO	EDIFICABILIDAD M2/M2	ALTURA MAXIMA EN ML.
Educativo ¹	1,5	10,5
Sanitario	1,5	14
Socio-Cultural	-	10,5
Asistencial	1,5	14
Deportivo ²	-	14
Religioso	-	10,5
Servicios Públicos	De acuerdo con la normativa municipal para estos usos.	

¹ La ocupación de parcela solo podrá superar el 60% cuando la superficie edificada por encima de ese límite y hasta un 80% correspondiera a instalaciones deportivas, las cuales se registrarán por las condiciones de aplicación a ese uso.

² En el diseño de las instalaciones se tendrá en cuenta la Normativa NIDE (o la que la reemplace) aprobada por el Consejo Superior de Deportes.

SECCIÓN 4ª.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES, FLUVIAL Y CAMPOSANTOS

Artículo III.41.- Definición.

Quedan comprendidos en esta sección los espacios libres de dominio o uso público, ajardinados o no, destinados al ocio colectivo, los espacios libres de uso privado el sistema fluvial en sus contenidos integrados en el espacio urbano y los cementerios.

1. Clasificación

A los efectos de la aplicación de estas Normas se contemplan dentro de esta categoría de usos las clases siguientes:

- A) Espacios libres de uso público.
 - a) Jardín anexo: corresponde a los espacios libres inmediatos a viviendas.
 - b) Jardín público local: se incluyen en esta clase los espacios libres destinados a zonas de juegos y parques de barrio.

