

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente tomo, integrado por 267 folios en los cuales estampo mi firma y sello, ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno al asunto 2º de la sesión de 7 de Abril de 1997.

Sanlúcar de Barrameda, 8 de Abril de 1997.-

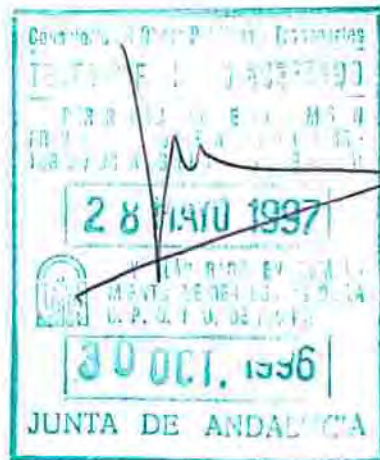
EL SECRETARIO ACCTAL.,



Fdo.: M^a Luisa Pérez Romero

APROBADO

Pleno de... 7 ABR. 1997

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA - Texto Refundido

NORMATIVA URBANÍSTICA

Marzo-1.997

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

APROBADO

E 7 ABR. 1997

Pleno de...



SUMARIO

TÍTULO PRIMERO:	ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.	5
TÍTULO SEGUNDO:	DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.	11
Capítulo Primero:	Disposiciones Generales.	12
Capítulo Segundo:	Instrumentos de ordenación.	13
Capítulo Tercero:	Instrumentos de gestión.	18
Capítulo Cuarto:	Instrumentos de ejecución.	21
Capítulo Quinto:	Instrumentos de política de suelo y vivienda.	29
TÍTULO TERCERO:	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	33
Capítulo Primero:	Disposiciones Generales.	34
Capítulo Segundo:	Régimen del suelo no urbanizable y urbanizable no programado.	35
Capítulo Tercero:	Régimen del suelo urbano y urbanizable.	36
Capítulo Cuarto:	Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.	42
Capítulo Quinto:	Supuestos indemnizatorios.	43



TÍTULO CUARTO:	INFORMACIÓN URBANÍSTICA. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.	46	TÍTULO SEXTO:	NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.	96
Capítulo Primero:	Información urbanística.	47	Capítulo Primero:	Aplicación, tipos de obras de edificación y condiciones de la edificación.	97
Capítulo Segundo:	Licencias urbanísticas.	49	Capítulo Segundo:	Condiciones de la parcela.	100
Capítulo Tercero:	El deber de conservación.	55	Capítulo Tercero:	Condiciones de situación y forma de los edificios.	102
TÍTULO QUINTO:	NORMAS GENERALES DE LOS USOS.	59	Capítulo Cuarto:	Condiciones de calidad e higiene de los edificios.	113
Capítulo Primero:	Aplicación, clases y tipos de usos.	60	Capítulo Quinto:	Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.	115
Capítulo Segundo:	Condiciones comunes a todos los usos.	63	Capítulo Sexto:	Condiciones de seguridad en los edificios.	120
Capítulo Tercero:	Uso residencial.	64	Capítulo Séptimo:	Condiciones ambientales.	127
Capítulo Cuarto:	Uso industrial.	66	Capítulo Octavo:	Condiciones de estética.	128
Capítulo Quinto:	Uso centros y servicios terciarios.	69	TÍTULO SÉPTIMO:	NORMAS DE URBANIZACIÓN.	134
Capítulo Sexto:	Uso dotacional y servicios públicos.	82	TÍTULO OCTAVO:	RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.	142
Capítulo Séptimo:	Uso espacios libres.	86	Capítulo Primero:	Disposiciones Generales.	143
Capítulo Octavo:	Uso transporte e infraestructuras urbanas básicas.	90	Capítulo Segundo:	Servicios.	144
Capítulo Noveno:	Uso agropecuario.	95	Capítulo Tercero:	Sistemas Locales y Sistemas Generales.	145



TÍTULO NOVENO:	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.	148	Capítulo Quinto:	Condiciones particulares de la zona de edificación abierta.	186
Capítulo Primero:	Normas de protección de edificios catalogados.	149	Capítulo Sexto:	Condiciones particulares de la zona de ciudad jardín.	189
Capítulo Segundo:	Régimen de licencias en edificios catalogados y en el Conjunto Histórico.	153	Capítulo Séptimo:	Condiciones particulares de la zona de vivienda unifamiliar adosada.	193
Capítulo Tercero:	Normas de Protección Arqueológica.	155	Capítulo octavo:	Condiciones particulares de la zona de edificación unifamiliar aislada.	196
Capítulo Cuarto:	Normas de Protección Etnológica.	157	Capítulo Noveno:	Condiciones particulares de la zona de edificación balneario.	199
TÍTULO DÉCIMO:	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.	158	Capítulo Décimo:	Condiciones particulares de la zona parcelaciones.	201
Capítulo Primero:	Determinaciones Generales.	159	Capítulo Undécimo:	Condiciones particulares de la zona industrial.	205
Capítulo Segundo:	Gestión del suelo urbano.	163	Capítulo Duodécimo:	Condiciones particulares de la zona centros terciarios.	210
TÍTULO UNDÉCIMO:	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.	167	Capítulo Décimotercero:	Condiciones particulares de la zona de edificación en colonia.	212
Capítulo Primero:	Disposiciones preliminares.	168	TÍTULO DUODÉCIMO:	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.	215
Capítulo Segundo:	Condiciones particulares de la zona Centro Histórico.	169	Capítulo Primero:	Determinaciones Generales.	216
Capítulo Tercero:	Condiciones particulares de la zona de edificación en manzana.	181	Capítulo Segundo:	El suelo urbanizable no programado.	229
Capítulo Cuarto:	Condiciones particulares de la zona suburbana.	184	Capítulo Tercero:	Condiciones particulares de los sectores y áreas.	231



TÍTULO DECIMOTERCERO:	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	233
Capítulo Primero:	Ámbito y régimen jurídico.	234
Capítulo Segundo:	Regularización de los usos y la edificación.	236
Capítulo Tercero:	Normas según zonas.	244
TÍTULO DECIMOCUARTO:	N O R M A S D E PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.	256
DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS.		263.





TITULO PRIMERO: **ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.**

TÍTULO PRIMERO:

ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.-

APROBADO

7 ABR. 1997

Pleno de



Artículo 1.1.- Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto de este Plan General Municipal de Ordenación de Sanlúcar de Barrameda es la revisión con adaptación preceptiva a la reforma del ordenamiento jurídico urbanístico operada por la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (en adelante LR) y por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (en adelante Ley del Suelo), del Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda, aprobado definitivamente por el Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en virtud de resolución de 4 de septiembre de 1987, cuyo Texto Refundido fue asumido por el Ayuntamiento en sesión plenaria de 21 de noviembre de 1988.

2. El Plan General de Sanlúcar de Barrameda es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan regula el ejercicio de las facultades urbanísticas que integran el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria, así como los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

3. En suelo urbano, en el ámbito del Conjunto Histórico, el presente Plan establece la ordenación urbanística con las exigencias requeridas por la legislación del Patrimonio Histórico a fin de dar cumplimiento al art. 20 de la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y al art. 30.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Pleno de 102 1997



Artículo 1.2.- Vigencia y Revisión del Plan General.

1. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de ocho (8) años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a revisar el Plan General.

2. Es revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

3. También se deberá verificar la oportunidad de revisar el Plan General, aún antes del transcurso de ocho (8) años, si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cuando un plan de ordenación territorial o urbanística de ámbito supramunicipal que comprenda el término de Sanlúcar de Barrameda, así lo disponga o lo haga necesario.
- b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
- c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria y en el Programa de Actuación.

- d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.
- e) Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.
- f) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
- g) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.

Artículo 1.3.- Modificaciones del Plan General.

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. No se considerarán modificaciones del Plan:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
- b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la



APROBADO

Pleno de 7 ABR. 1997



delimitación de las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación de suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase.

- c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.
- d) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.
- e) Las modificaciones del Catálogo que se aprobarán por el procedimiento establecido en el art. 116 de la Ley del Suelo para la aprobación de planes especiales, o como consecuencia de la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.

3. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

4. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la revisión del mismo.

Artículo 1.4.- Revisión del Programa de Actuación.

El Programa de actuación del Plan General será revisado transcurrido cuatro (4) años desde su entrada en vigor y, en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a)

Cuando el Ayuntamiento u otros organismos públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

b)

Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento u otros organismos públicos sea un veinticinco por ciento (25%) superior o inferior, como media de dos (2) años consecutivos, a las previsiones establecidas en el estudio Económico y Financiero.

Artículo 1.5.- Documentación del Plan General: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:



La Memoria General del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

Plano de... 7 ABR. 1997

- b) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Sanlúcar de Barrameda. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.
- c) La Documentación Específica para la Protección del Conjunto Histórico y de otros elementos catalogados, incluye los contenidos demandados al planeamiento urbanístico por la legislación del patrimonio histórico español y andaluz, tanto en relación con el casco antiguo de Sanlúcar de Barrameda, declarado Conjunto Histórico-Artístico, por Decreto 2.024/1.973, de 26 de julio (B.O.E. de 23/08/1.973), como en relación con otros elementos merecedores de protección fuera del casco por razones históricas, arqueológicas, monumentales, arquitectónicas o urbanísticas. En tanto** que tratamiento específico de protección del conjunto y de otros elementos catalogados, esta documentación prevalece sobre los restantes elementos del Plan en relación con lo que constituye su contenido específico.
- d) El Plano de Estructura del Territorio Municipal, a escala 1:10.000, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general y orgánica del territorio. Este contenido sirve de referencia para discernir en caso de duda aquellas propuestas de modificaciones del Plan General que pueden implicar la revisión del mismo. Este plano contiene asimismo la clasificación del suelo del término municipal y la totalidad de las determinaciones gráficas sobre el suelo no urbanizable, constituyendo en relación con este último contenido específico el único plano de ordenación para esta clase de suelo.



- e) El Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, a escala 1:2.000, contiene la catalogación de los distintos edificios protegidos, la zonificación del suelo y el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propio de cada zona, las alineaciones y rasantes, así como otras determinaciones sobre posición y forma de las edificaciones. Es un Plano de Ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos, salvo en la zona Centro Histórico.
- f) El Plano de Régimen de Suelo y Gestión, a escala 1:2.000, contiene la clasificación del suelo, los ámbitos de planeamiento de desarrollo complementario, y la delimitación de los ámbitos de gestión sistemática y de las actuaciones asistemáticas. Sus delimitaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos, salvo en la zona Centro Histórico.
- g) El Plano de Centro Histórico, a escala 1:1.000, contiene la catalogación de los distintos edificios protegidos, el señalamiento de los usos, incluso los pormenorizados de los sistemas, los ámbitos de planeamiento de desarrollo complementario y las alineaciones, así como otras determinaciones sobre posición y forma de los edificios, todo ello referido a la zona donde se aplica las condiciones particulares del Centro Histórico. Como Plano único de ordenación de la mencionada zona prevalecen en sus contenidos específicos sobre cualquiera de los restantes planos.
- h) El Programa de Actuación del Plan General, determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio, así como la prioridad de determinados usos sobre otros, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo referente a la realización de los Sistemas



generales, a la ejecución del suelo urbanizable y a las actuaciones en el suelo urbano, completadas con las mayores especificaciones contenidas en la Memoria y en las presentes Normas, vinculan al Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en su respectivas actuaciones urbanísticas.

- i) El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, pública o privada, y a la evaluación de los costos.
- j) El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, y Memoria de Información) tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

Artículo 1.6.- Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. No obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y

equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

3. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.



APROBADO

Pleno de 17 ABR. 1997

TITULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO SEGUNDO:

APROBADO

Pleno de... 7. ABR. 1997



DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.-

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.-

Artículo 2.1.- Órganos Actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. A los organismos de las Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructura, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 2.2.- Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.



Artículo 2.3.- Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.
- d) Instrumentos de política de suelo y de vivienda.

APROBADO
Pleno de 7 ABR. 197



En Suelo No Urbanizable: de Mejora del Medio Rural.

Y en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Infraestructura y Servicios.

- d) Estudios de Detalle como complemento del Plan General o de Planes Especiales de reforma interior para el Suelo Urbano y de Planes Parciales para el Urbanizable.
- c) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- f) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
- g) Catálogo de Bienes Protegidos.

CAPÍTULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.-**Artículo 2.4.- Definición y Clases.**

1. En el marco del Plan General la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a) Programas de Actuación Urbanística, para el Suelo Urbanizable No Programado.
- b) Planes Parciales de Ordenación, directamente para el Suelo Urbanizable Programado y, en desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística, para el suelo Urbanizable No Programado.
- c) Planes Especiales, que podrán ser:

En Suelo Urbano: Reforma Interior y de Mejora Urbana.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúe. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planes esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

Artículo 2.5.- Programas de Actuación Urbanística.

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general



Plano de 7 ABR. 1997

para el suelo urbanizable programado. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Cada Programa de Actuación Urbanística comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, según aparecen delimitadas por el Plan General.

3. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en los artículos 82 de la Ley del Suelo y 72 del Reglamento de Planeamiento, así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades del suelo urbanizable no programado. Comprenderán los documentos previstos en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento y, además, los complementarios siguientes:

- a) Cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento tipo y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que se divide el territorio.
- b) La documentación adicional que se deduzca de las bases del concurso, si procediere, de tal forma que se pueda evaluar satisfactoriamente el cumplimiento cabal de las mismas.

4. Cuando la programación del suelo urbanizable no programado se produzca por modificaciones del Plan General, coincidentes o no con las revisiones cuatrienales del Programa de Actuación, no será necesaria la formación de los Programas de Actuación Urbanística, siéndoles de aplicación en su integridad la regulación del suelo urbanizable programado.

Artículo 2.6.- Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el



correspondiente Programa de Actuación Urbanística, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Calificación. Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo, salvo que la ficha correspondiente determine otra cosa. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del territorio.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 83 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

Artículo 2.7.- Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 84.2 de la Ley del Suelo. La tramitación de estos Planes se ajustará a lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley del Suelo.

2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del término.

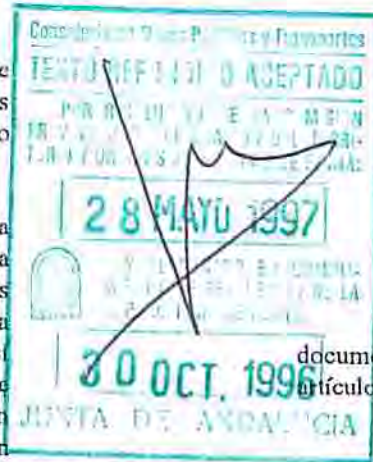
3. Según su finalidad, podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

- a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los



usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

- b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.
- c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.
- d) De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos a la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.
- e) De Infraestructura y Servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.



f)

De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análoga, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 84.4 de la Ley del Suelo, y el artículo 77 del Reglamento de Plancamiento.

Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas y fichas, salvo el número de viviendas que tiene carácter meramente orientativo, e incorporarán las siguientes precisiones.

a)

La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:



- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.

- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.

- Justificación del número de viviendas que se incluyen en su ámbito, cuando el Plan considere necesario limitar las que pueden construirse por parcela edificable.

b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.

- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.

- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

5. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será el igual al correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente necesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate.

6. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Infraestructura y Servicios, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:

a) Memoria justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.

b) Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.

Los Planes Especiales de Infraestructura y Servicios, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

Artículo 2.8.- Estudio de Detalle.

1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:



Pleno de 7 ABR. 1997

- a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
- b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
- c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio, en su caso, de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso, estas superficies serán inferiores a una parcela y se corresponderán con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley del Suelo.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan en estas Normas y las fichas que la acompañan, si bien el número de viviendas que se señala en las fichas correspondientes tiene mero carácter orientativo.



Artículo 2.9.- Normas Especiales de Protección.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales, no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de la presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.

Artículo 2.10.- Ordenanzas Especiales.

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos de suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

Artículo 2.11.- Catálogos Complementarios del Planeamiento.

1. Cuando los instrumentos de planeamiento o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.



Pleno de 17

CAPÍTULO TERCERO: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.-**Artículo 2.12.- Definición y Clases.**

Se denominan instrumentos de gestión, aquéllos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales

Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

- a) De gestión sistemática.
- b) De gestión asistemática.

Artículo 2.13.- Instrumentos de gestión sistemática.

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 148 y siguientes de la Ley del Suelo.

Artículo 2.14.- Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por en el Ley del Suelo, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previsto en el planeamiento.

Artículo 2.15.- Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de los ya delimitados, se llevará a cabo con arreglo a lo

previsto en los artículos 146 de la Ley del Suelo y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.

Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del artículo 144 de la Ley del Suelo. En suelo urbano dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al artículo 144.2 de la Ley del Suelo.

3. El Planeamiento Parcial y Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por el artículo 146 de la Ley del Suelo.

Artículo 2.16.- Elección del Sistema de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 148 y siguientes de la Ley del Suelo: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la



Plano de 7 ABR. 1997

Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2.17.- Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución actuación por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

3. En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y procedan a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado por ésta en el plazo de ocho (8) meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.



Artículo 2.18.- Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, sus reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la parcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2.19.- Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendido dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

Artículo 2.20.- Instrumentos de Gestión Asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.



Pleno de... 7 ABR. 1997



2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

- a) La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos en unidades de ejecución.
- b) La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas excluidas de unidades de ejecución previstas por el planeamiento.
- c) La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

- a) Las transferencias de aprovechamientos urbanístico reguladas en el Capítulo III del Título IV de la Ley del Suelo.
- b) La normalización de fincas.

Artículo 2.21.- Expropiación forzosa.

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitados.

2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:

- a) Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.
- b) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
- c) Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.

3. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiarios por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

Artículo 2.22.- Ocupación directa.-

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 151.2. de la Ley del Suelo.



RECIBIDO
E 7 ABR. 1997



condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

- b) Trazado.
- c) Pavimentación del viario.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Red de distribución de gas.
- i) Canalizaciones de telecomunicación.
- j) Galerías de servicios.
- k) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- l) Alumbrado público.
- m) Aparcamiento subterráneo.
- n) Señalizaciones y marcas.

Artículo 2.28.- Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.



3. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, o unidad de ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

4. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Pleno de... 7 ABR 1997



Artículo 2.29.- Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiere la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

- a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos y las previstas para edificación privada.
- b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

Artículo 2.30.- Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 117 de la Ley del Suelo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.



2. Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización de iniciativa privada o de la concesión de la licencia de obras ordinarias, deberá el promotor constituir una garantía de seis por ciento (6%) del coste de las obras, según el presupuesto del proyecto, si esta garantía no hubiera sido constituida con anterioridad.

Dicha garantía alcanzará el ciento seis por ciento (106%) del coste real y efectivo de la urbanización cuando se proceda a la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, en las actuaciones aisladas.

Sin embargo, la garantía será del 6% del coste de la urbanización cuando se actúe mediante el sistema de compensación o cooperación, en los que la urbanización queda legalmente garantizada mediante la afección real que grava a la parcelas resultantes.

En ningún caso habrá que garantizar la urbanización de las parcelas resultantes del sistema de expropiación, cuando el sistema haya sido desarrollado por el Ayuntamiento.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser comprobado por la administración urbanística municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Las garantías responderán exclusivamente de la correcta ejecución de las obras, así como de los daños que pudieran producirse en los bienes municipales del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, sin perjuicio de las que se constituyan en cumplimiento del art. 105.2 e) TRLS.

5. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas. Esta recepción tiene como presupuesto la de la transmisión al municipio de libre de cargas de los suelos destinados a viales y a las demás dotaciones públicas previstas en el planeamiento que correspondan.

Pleno de... 7 ABR. 1997



Artículo 2.31.- Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d) Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 2.32. Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán,

además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de el plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique a los efectos previstos en el artículo 35 de la Ley del Suelo. En orden al control y seguimiento municipales de las obras, se establecerán períodos parciales de ejecución, si éstos fueran procedentes por el objeto del proyecto. Para las obras de nueva edificación y las de reforma general y parcial se establecerán, como mínimo, los plazos referidos a las siguientes fases de ejecución del proyecto: enrase de cimientos, forjado de techo de planta baja y coronación o estructura del techo correspondiente a la altura de total edificación.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina.

Artículo 2.33.- Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

2. Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la



Plano de 7 ABR. 1997

salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

- a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 2.34.- Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.

La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

1. Obras de conservación y mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los

documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2. Obras de consolidación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

3. Obras de acondicionamiento:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4. Obras de restauración:



Pleno de... 7 ABR. 1997

a) Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

5. Obras de reforma:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Artículo 2.35.- Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Artículo 2.36.- Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de nueva edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obra de Reconstrucción:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiese.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de Sustitución: Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.



Plano de 7 ABR. 1997

3. Obras de Ampliación:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

4. Obras de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Artículo 2.37.- Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplaran.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y

otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.



7 ABR. 1997

- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
- e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 2.38.- Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las

reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 2.39.- Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 2.40.- Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los

proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPITULO QUINTO: INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

Artículo 2.41.- Instrumentos de política de suelo y vivienda.-

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo
 - a) El Patrimonio Municipal de Suelo.
 - b) El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidos en áreas delimitadas.
 - c) La sustitución del sistema de compensación, cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a este sistema en los plazos establecidos, por el de sistema de expropiación con la reducción de la valoración correspondiente como consecuencia de la pérdida del derecho a urbanizar.
 - d) La venta forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, como consecuencia de la inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación o, en general, de los deberes básicos establecidos en la Ley del Suelo, cuando no se opte por la aplicación de la expropiación forzosa.

2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política vivienda, constituyen instrumentos específicos de ésta última:

- a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.

- b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.

Artículo 2.42.- Patrimonio Municipal de Suelo. Finalidad y régimen.-

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo, teniendo como finalidades básicas el regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

Artículo 2.43.- Bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.-

1. Integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes patrimoniales que resultaren clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable programado y, en todo caso, los obtenidos como consecuencia de cesiones, ya sea en terrenos o en metálico, expropiaciones urbanísticas de cualquier clase y ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

2. Igualmente se incorporarán al Patrimonio Municipal del Suelo los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado o no urbanizable que se adquieran con dicha finalidad.

Artículo 2.44.- Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:



- a) La expropiación de suelos incluidos en unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación.
- b) La expropiación de suelos incluidos en sectores de planeamiento que no contaran con plan parcial aprobado definitivamente.
- c) La expropiación de suelos por incumplimiento de la función social de la propiedad, tanto en los supuestos de parcelación ilegal en suelo urbanizable no programado o no urbanizable, como por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación o, en general, de los deberes básicos establecidos en la Ley del Suelo, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.
- d) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo sobre suelo clasificado como urbanizable no programado o no urbanizable no sujeto a especial protección, que implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.
- e) La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidos en ellas.



protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

2. Mientras no esté aprobada la ordenación detallada de los terrenos integrantes del Patrimonio, así como cuando ésta atribuya una calificación urbanística incompatible con los fines señalados en el número anterior, la enajenación de aquéllas podrá llevarse a cabo mediante concurso o subasta. En ambos casos, el precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que tuviera ya atribuido el correspondiente terreno.

Artículo 2.46.- Delimitación de Reservas de terrenos. Expropiación.

1. El Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda podrá proceder a la delimitación de reservas de terrenos en suelo urbanizable no programado o no urbanizable para la ampliación del Patrimonio Municipal. Esta delimitación se efectuará en las revisiones del Programa de Actuación del Plan General y, en defecto o insuficiencia de dicha determinación del Programa, se efectuará por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. En la siguiente revisión del Programa de Actuación del Plan General se podrán clasificar como suelo urbanizable no programado los terrenos no urbanizables señalados en el artículo anterior, que por expropiación hubiesen pasado al Patrimonio Municipal del Suelo.

La documentación de dicha revisión contendrá las determinaciones que el Plan General ha de fijar para el suelo urbanizable no programado sin que haya de observarse el procedimiento de modificación de Planes.

3. La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

2. El Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) de su importe con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 2.45.- Destino del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de



Artículo 2.47.- Derechos de tanteo y retracto.-

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el patrimonio municipal del suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda podrá delimitar, conforme a art. 291 y ss TRLS, áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del mismo Ayuntamiento.

2. Al delimitarse estas áreas se establecerá si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el Plan, con edificación en construcción, ruinoso o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Podrá igualmente disponerse en el acuerdo de delimitación de áreas la sujeción al ejercicio de los expresados derechos de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio

4. Si el ámbito delimitado hubiere sido previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada, podrá también establecerse en el correspondiente acuerdo que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarcará incluso las líneas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal.

5. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que, al delimitarse el área, se hubiera fijado otro menor.

6. La delimitación de las áreas de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto podrá además de en el propio

planeamiento general, en la revisión de su programa de actuación o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución del planeamiento.

Artículo 2.48.- Incumplimiento de los deberes de urbanización y sustitución del sistema de compensación por el de expropiación o cooperación.-

1. Cuando se hubiese fijado el sistema de compensación para el desarrollo de una unidad de ejecución y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o, en su defecto, en el artículo 28.2 de la Ley del Suelo, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, computados desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se procederá a sustituir el sistema por el de expropiación o el de cooperación.

2. Los propietarios que antes de la finalización de los plazos establecidos ofrezcan constituir depósito o prestar aval por un importe equivalente al veinticinco por ciento (25%) de los gastos de urbanización y gestión aún pendientes y formalicen efectivamente las garantías en el plazo y cuantía que la administración les notifique, conservarán el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Los restantes propietarios serán expropiados por el valor inicial de sus terrenos, salvo que se trate de suelo urbano, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley del Suelo.

3. Si el sistema sustitutorio elegido fuera el de expropiación, el valor urbanístico a efectos de determinación del justiprecio de las parcelas cuyos propietarios conservaran el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico será el correspondiente al 75 o al 50 por 100 de este último, según la clasificación urbanística del suelo.

Artículo 2.49.- Venta forzosa y Registro de Solares.-

1. En caso de incumplimiento de los deberes urbanísticos de solicitar licencia y edificar en los supuestos de terrenos urbanos o urbanizables con el derecho al aprovechamiento adquirido, cuando el

APROBADO

7 ABR. 1997



Ayuntamiento no opte por la expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno.

2. La venta forzosa se realizara indemnizándose al propietario por el valor correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas.

3. La venta forzosa se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, en la forma prevista en los artículos 227 y ss. de la Ley del Suelo. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular, y determinará la imposibilidad para éste de iniciar o proseguir el proceso urbanizador, edificatorio, o el de urbanización y edificación simultáneas, según los casos.

4. Las edificaciones declaradas en ruina se inscribirán en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, debiendo ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento, en los plazos establecidos desde que sea firme la resolución declarativa de la ruina.

Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia para la actuación correspondiente, el Ayuntamiento declarará mediante resolución expresa la aplicación del régimen de venta forzosa con fijación del valor correspondiente al inmueble.

5. El apartado anterior se aplicará a las edificaciones inadecuadas, entendiéndose por tales aquellas que estén destinadas en más de un 50 por 100 de la superficie construida a un uso urbanístico contrario al establecido en el planeamiento.

Para la inclusión en la sección independiente del Registro de estos terrenos será preceptiva la resolución expresa de la inadecuación de las edificaciones, con audiencia del interesado.

6. El terreno con edificación declarada en ruina se valorará, una vez incurso en situación de venta forzosa, por el 50 por 100 del aprovechamiento susceptible de adquisición, según el aprovechamiento tipo vigente al tiempo de la tasación.

En el supuesto de terreno con edificación declarada inadecuada, se aplicarán los criterios de valoración contenidos en el artículo 56 de la Ley del Suelo.

La transmisión de las fincas a que se refiere este artículo, mientras no se sometan a la situación de venta forzosa, no alterará el régimen establecido en el mismo.

Artículo 2.50.- Instrumentos de política de vivienda.

1. Además de la orientación general de la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo de Sanlúcar de Barrameda a la generalización efectiva del derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, la política de vivienda se servirá específicamente de los siguientes instrumentos que se desarrollan en los siguientes apartados.

2. Podrá utilizarse la expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, siempre que se incluya en el correspondiente programa de actuación pública.

3. En el acuerdo de delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto podrán incluirse como objeto de los mismos, las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.

4. Al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que imponga dicha limitación, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas queden sujetas al posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.



APROBADO

Pleno de... 7 ABR. 1997



TITULO TERCERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

TÍTULO TERCERO

APROBADO

Pleno de 7 ABR. 1997



RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.-

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.-

Artículo 3.1.- Principios Generales.-

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

2. De conformidad con el art. 128 de la Constitución, toda la riqueza del municipio y sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general.

3. En congruencia con la función social y utilidad pública de la propiedad privada, por el presente Plan se otorga, delimita y configura, el preciso contenido del derecho de propiedad, subordinándolo al interés general.

4. La ordenación del uso de los terrenos y de las construcciones practicadas por el presente Plan, y la que se derive de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, no confiere derechos indemnizatorios salvo en los supuestos que la Ley define.

5. La utilización del suelo y en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establecen la legislación de ordenación del territorio y urbanística, y por remisión de ella, por el presente Plan y los demás que en desarrollo del mismo se formulen, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Artículo 3.2.- Deberes urbanísticos comunes.-

1. Deber de usar. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones, deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso

previsto por el presente Plan y por los que se formulen en desarrollo del mismo.

2. Deber de conservar. Todos los propietarios de terrenos y construcciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3. Deber de proteger el medio ambiente. Todos los propietarios quedarán sujetos a las normas sobre protección del medio ambiente.

4. Deber de proteger el patrimonio arquitectónico y arqueológico. El cumplimiento de las normas de protección del Patrimonio Histórico incumbe y afecta a todos los titulares de bienes inmuebles.

5. Deber de rehabilitar. En su caso, quedarán sujetos al cumplimiento de las normas de Rehabilitación Urbana.

6. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

Artículo 3.3.- Incumplimiento de la función social de la propiedad

La inobservancia de cualquiera de los expresados deberes, constituye un supuesto de incumplimiento de la función social de la propiedad.

CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y URBANIZABLE NO PROGRAMADO.-

Artículo 3.4.- Régimen del suelo no urbanizable.-

1. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y,

en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

3. En el suelo no urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que se establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

4. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el art. 37.2 de la Ley del Suelo.

Artículo 3.5.- Régimen del Suelo urbanizable no programado.-

1. En tanto no se aprueben programas de actuación urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable general o común. Además, deberán respetar las incompatibilidades de usos señaladas en el planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos de dicho planeamiento.

2. Aprobado un programa de actuación urbanística se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en él, en su acuerdo aprobatorio, y en las bases del correspondiente concurso para su ejecución, que no podrán ser inferiores a las fijadas para el suelo urbanizable programado.



Pleno de 7 ABR. 1997

CAPÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.-

Sección Primera: Derechos y deberes básicos de los propietarios.-

Artículo 3.6.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.-

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el presente Plan y en los demás instrumentos de ordenación que lo desarrollen.

Artículo 3.7.- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.-

1. La ejecución del Planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de aprobación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico, en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo al cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.



e) Edificar los solares en el plazo fijado en la licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas.

Artículo 3.8.- Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.-

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

Artículo 3.9.- Facultades urbanísticas de la propiedad.-

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.

b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.



Pleno de 7 ABR. 1997



d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

equidistribución, no se realizare en los plazos establecidos al efecto, sin perjuicio de lo que prevé el art. 149.4 de a Ley del Suelo.

2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación urbanística o en el planeamiento.

Sección Segunda: Derecho a Urbanizar.-

Sección Tercera: Derecho al Aprovechamiento Urbanístico.

Artículo 3.10.- Adquisición del Derecho a Urbanizar.-

Artículo 3.12.- Adquisición del Derecho al Aprovechamiento Urbanístico.-

1. El derecho a urbanizar se adquiere:

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes (art. 26 de la Ley del Suelo).

- a) En suelo urbano, por la aprobación del presente Plan General y, en su caso, por la del Plan Especial de Reforma Interior o de Mejora Urbana.
- b) En suelo urbanizable programado, por la aprobación del Plan Parcial.
- c) En suelo urbanizable no programado, por la aprobación del Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanística.

Artículo 3.13.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.-

2. El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno, salvo en los supuestos de expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

3. No obstante lo expresado en los números anteriores, el ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación del Estudio de detalle y del Proyecto de Urbanización, cuando éstos sean precisos.

Artículo 3.14.- Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas.-

Artículo 3.11.- Extinción del Derecho a Urbanizar.-

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por un sistema de gestión privada, en la forma señalada en estas Normas.

1. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada, se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y

2. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere de cesión, equidistribución y urbanización, el Ayuntamiento expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquéllos. Por el



Pleno de 7 ABR. 1997

transcurso de tres (3) meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

3. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente, por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

Artículo 3.15.- Concreción del aprovechamiento urbanístico.-

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

a) Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

1º Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

2º Compensación económica sustitutiva.

b) En suelo urbano, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución:

1º Sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público, resolviéndose los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento y los susceptibles de adquisición por su titular en la forma prevista en la legislación urbanística.

2º Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto o compensación económica sustitutiva, en caso de estar afecta a uso público la del titular del aprovechamiento.



Artículo 3.16.- Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas.-

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento. Tratándose de suelo urbanizable no programado, si el programa se formulase como consecuencia de concurso, regirán los plazos establecidos en las bases del mismo.

2. En defecto de previsión expresa en las normas particulares del presente Plan o del instrumento de ordenación que lo desarrolle, el plazo será de dos años desde su adquisición.

3. La resolución administrativa municipal declarando el incumplimiento a que se refiere el número 1, deberá dictarse previa audiencia del interesado. La Administración municipal decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

4. La venta forzosa a que se refiere el apartado anterior se instrumentará a través del Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, conforme a lo previsto en los arts. 227 y siguientes de la Ley del Suelo o, en su caso, por el procedimiento que establezca al efecto la legislación urbanística autonómica.

5. Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establecen la legislación y el planeamiento urbanístico.

Artículo 3.17.- Reducción del aprovechamiento urbanístico en actuaciones asistemáticas.-

1. En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá



Pleno de 7 ABR. 1997

adquirido por la aprobación del Plan o, en su caso, del Plan Especial si se encontrasen en su ámbito.

2. Este aprovechamiento se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita licencia municipal de edificación en el plazo fijado en las presentes Normas, previa conversión de la parcela en solar o garantizándose la ejecución simultánea de urbanización y edificación. En estos supuestos será de aplicación lo establecido en el número 3 del artículo anterior.**

3. Caso de que las normas particulares no establecieran previsión expresa conforme a lo establecido en el número anterior, el plazo será de dos (2) años computados desde la fecha de aprobación definitiva del planeamiento preciso en cada caso.

Artículo 3.18.- Aprovechamiento atribuible en expropiaciones no motivadas por incumplimiento de deberes urbanísticos.-

1. El aprovechamiento atribuible a los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbano, no incluidos en áreas de reparto, que se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo, calculado en la forma regulada por el art. 59 de la Ley del Suelo.

2. El aprovechamiento atribuible al suelo urbano incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación o afecto a dotación pública de carácter local, no incluido en ninguna de ellas, que se obtenga igualmente por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

3. El aprovechamiento atribuible al suelo urbanizable programado destinado a sistemas generales que se obtengan por expropiación y al incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

Sección Cuarta: Derecho a edificar.

Artículo 3.19.- Adquisición del derecho a edificar.-

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Artículo 3.20.- No adquisición del derecho a edificar.-

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalado en los arts. 30.1 y 31.1 de la Ley del Suelo, respectivamente.

Artículo 3.21.- Plazos para la edificación.-

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.

2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Artículo 3.22.- Efectos de la extinción del derecho a edificar.-

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias



para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.

2. La Administración expropiará los correspondientes terrenos en las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquéllos conforme al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico para el que obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución, conforme a la valoración económica del Proyecto aprobado.

Sección Quinta: Derecho a la edificación.

Artículo 3.23.- Adquisición del derecho a la edificación.-

1. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado, así como la licencia de primera utilización. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación, mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de obra antes mencionada y la licencia de primera utilización. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

Artículo 3.24.- Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento.-

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente.

2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos resultantes de los arts. 30 y 31 de la Ley del Suelo, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

3. Cuando, por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas en aquél momento, con el límite máximo del 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

Artículo 3.25.- Edificación sin licencia compatible con el planeamiento.-

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

Artículo 3.26.- Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa.-

1. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

2. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó la licencia.

7 ABR. 1997



3. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia.

4. El plazo para solicitar la citada licencia será de un año a contar desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

Artículo 3.27.- Edificación con exceso de aprovechamiento.-

1. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, el de cuatro años, el titular o sus causahabientes deberán a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

Sección Sexta: La sanción del incumplimiento de los deberes urbanísticos.-

Artículo 3.28.- Actividad de la Administración ante el incumplimiento de los deberes urbanísticos.-

Ante el incumplimiento de los deberes urbanísticos por los propietarios obligados la Administración podrá optar por:

a) La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación o, en general, de los deberes básicos establecidos en la Ley, cuando no se opte.

b) La aplicación del régimen de venta forzosa siempre que se tratara de suelos urbanos no incluidos en unidades de ejecución, suelos incluidos en unidades de ejecución que hubieran adquirido ya el derecho al aprovechamiento urbanístico, así como edificaciones ruinosas o inadecuadas.

Artículo 3.29.- Consecuencias de la inactividad de la Administración ante el incumplimiento.-

1. El plazo para adoptar las medidas previstas en el número anterior será de cuatro años, a contar desde la fecha en que se produjo el incumplimiento de los deberes urbanísticos.

2. En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquéllos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes, con la particularidad de que el aprovechamiento susceptible de apropiación se reducirá en un 50%, cuando no se hubiera adquirido ese derecho en el momento de la notificación del incumplimiento.

3. Dicha reducción podrá hacerse efectiva exigiendo el abono del valor del aprovechamiento correspondiente en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, o en la forma y en el plazo establecido en el artículo anterior.

4. Transcurrido cuatro meses desde la notificación de la incoación del expediente declarativo del incumplimiento sin que hubiere recaído resolución expresa, quedará sin efecto dicha notificación.



Firma de... [7-ABR-1997]

CAPÍTULO CUARTO: ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-

Artículo 3.30.- Finalidad de las Áreas de Reparto y la definición de los aprovechamientos tipo.-

1. Las áreas de reparto constituyen los ámbitos de referencia para hacer posible y efectiva, mediante la definición de aprovechamientos tipo, la distribución equitativa de los aprovechamientos urbanísticos definidos en el planeamiento entre los titulares de suelos lucrativos y los de suelos dotacionales, sentando las bases de la obtención gratuita de los mismos, y para instrumentar de modo equitativo la participación de la comunidad en las plusvalías que genera la acción urbanística.

2. La definición de aprovechamientos tipo para cada una de las áreas de reparto constituye un dispositivo para lograr, a nivel de planeamiento, la reducción de las desigualdades introducidas por la operación de calificación del suelo como técnica de asignación diferenciada de usos, intensidades - y, en su caso, tipologías edificatorias - en función de la ordenación adoptada.

Artículo 3.31.- Delimitación de Áreas de Reparto.

1. El Plan General delimita para la totalidad del suelo urbano varias áreas de reparto de cargas y beneficios, excluyendo suelos destinados a sistemas generales en esta clase de suelo.

2. Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable y los afectos a sistemas generales en esta clase de suelo, quedan incluidos en áreas de reparto del siguiente modo.

- a) En suelo urbanizable programado, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales incluidos en aquellos, integrarán una sola área de reparto.



- c) En suelo urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística con los sistemas generales incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán una sola área de reparto.

3. Para cada área de reparto el Plan General o Programa de Actuación Urbanística definen el aprovechamiento tipo respectivo, cuyo cálculo se realizará en la forma que se señala en los artículos siguientes.

Artículo 3.32.- Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano.

1. En suelo urbano, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

El resultado refleja siempre, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

2. Para que el aprovechamiento tipo se exprese por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el Plan General fija justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asigna el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponden valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto.

Artículo 3.33.- Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

1. El Plan General fija el aprovechamiento tipo de cada área de reparto en el suelo urbanizable programado dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área.



Pleno de 7 ABR. 1997

2. En el suelo urbanizable no programado el Programa de Actuación Urbanística fijarán el aprovechamiento tipo dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área.

3. La ponderación relativa de los usos de las diferentes zonas, en relación siempre con el característico, se producirá en misma forma señalada para el suelo urbano.

4. Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente el uso y tipología edificatoria característicos.

Artículo 3.34.- Otras determinaciones.

1. Se considera uso característico de cada área de reparto el predominante según la ordenación urbanística aplicable.

2. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones de uso o servicio público tendrán carácter dotacional, por lo que han sido tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

3. La calificación de terrenos con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, constituye un uso específico, por lo que se le asigna el coeficiente de ponderación que, justificadamente y en coordinación con los criterios de valoración catastral, expresa su valor en relación con el característico del área en que quede incluido.

El porcentaje de edificabilidad para vivienda protegida señalado en las fichas de planeamiento es mínimo y obligatorio. Para el cálculo de las unidades de aprovechamiento consumido por la edificación de vivienda protegida por encima de dicho porcentaje, no se aplicaran los coeficientes de

uso y tipología fijados para dicho régimen de vivienda, por lo que no les afectará ninguna minusvaloración.

Artículo 3.35.- Aplicación del aprovechamiento tipo y de las transferencias de aprovechamiento.

1. La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación, según esta Ley, y de las transferencias de aprovechamientos vinculadas a éste, tendrá lugar, en los terrenos ya edificados no incluidos en unidades de ejecución, cuando se proceda a sustituir la edificación existente.

2. Los supuestos de rehabilitación no exigida por el planeamiento urbanístico o disposiciones especiales, que puedan considerarse en atención a sus características y alcance equivalentes a la sustitución de la edificación, se sujetarán al régimen de ésta. En todo caso, se considerará sustitución de la edificación la ejecución de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.

3. En los supuestos de rehabilitación forzosa y respecto de edificaciones que tengan un aprovechamiento distinto al correspondiente al área de reparto en que se encuentren, se tendrá en cuenta esta circunstancia a efectos de ayudas específicas y beneficios fiscales.

CAPITULO QUINTO: SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS

Artículo 3.36.- Responsabilidad Patrimonial de la Administración.-

1. La ordenación del uso y clasificación de los terrenos y construcciones enunciadas en este Plan, no confiere derecho alguno a los propietarios a exigir indemnización, salvo los supuestos regulados en este Título, por implicar esta ordenación meras delimitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad, según clasificación o calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los



términos previstos en la Ley del Suelo y, por virtud de la misma, en el presente Plan.

2. Toda lesión en edificaciones existentes o usos legalmente establecidos sobre derechos patrimoniales de los particulares, resultante de una actuación administrativa o como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos, y que no sea debida a causa de fuerza mayor, conferirá derecho a exigir indemnización, conforme a las normas que regulan con carácter general la responsabilidad patrimonial de la Administración.

Artículo 3.37.- Indemnización por alteración de planeamiento.-

1. La modificación o revisión de los Planes sólo conferirá derechos indemnizatorios si los aprovechamiento susceptibles de apropiación derivados del nuevo planeamiento fueran inferiores a los resultantes del anterior, siempre que éstos hubieran sido ya patrimonializados y no pudieran materializarse.

2. Las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios del planeamiento no serán indemnizables.

3. No procederá la indemnización por la reducción de aprovechamiento si ya hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia de edificación sin que ésta se hubiera solicitado, aun cuando no se hubiera notificado al propietario la incoación del respectivo expediente de incumplimiento. No obstante, si la reducción impidiera la edificación del 50 por 100 del aprovechamiento ya adquirido, la diferencia será indemnizable.

4. Para cumplimentar el derecho a exigir la eventual indemnización derivada de modificaciones o revisiones en el planeamiento, o de las compensaciones a que se refieren las presentes y en los distintos casos contemplados, habrán de cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Efectividad del daño o lesión objetiva, actual y cierta, no simplemente eventual, futura o posible, de valores expectantes subjetivos o de mercado.

- b) Individualidad, en relación a un edificio, propiedad o grupos aislados de afectados, diferenciables de la generalidad de los casos por las lesiones singularizadas causadas.
- c) Susceptibilidad de cuantificación económica del daño, comprobable en los valores monetarios evidentes.
- d) Imposibilidad demostrada de repartir equitativamente el daño con los beneficios de todos o algunos de los afectados por la ordenación urbanística, ni en polígonos o unidades continuas o discontinuas de actuación, ni de oficio ni voluntariamente, ni en compensaciones con el mismo interesado.
- e) Imputabilidad del daño en relación directa, inmediata y exclusiva de causa a efecto con la ordenación prevista en el planeamiento, y no por mediación de otros planes o actuaciones interpuestos.

Imputabilidad del daño al Órgano administrativo competente y responsable directo de la ordenación, a quién deberá elevarse la solicitud de indemnización.

Reclamación de la indemnización antes de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del planeamiento que genera la minoración o vinculación singular con restricción del aprovechamiento.

5. Toda modificación o revisión del contenido normal de la propiedad establecido por Programas de Actuación Urbanística, una vez aprobados definitivamente y antes de cumplidos los plazos previstos para su desarrollo y ejecución por Planes Parciales, conferirá derecho a exigir indemnización, con arreglo a la Ley de Contratos del Estado y a lo establecido en las bases del Concurso o a la adjudicación de la concesión que aquél comporte.



6. Si la revisión o modificación se realizase una vez transcurridos los plazos previstos en el respectivo Plan Parcial y en su Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras, sin haberse iniciado las mismas o sin haberse terminado - según cada fase y programa de etapas correspondiente -, y aquélla comportase una desclasificación total o parcial, no cabrá exigir indemnización a la Administración, salvo que fuese imputable a ella dicho retraso y en su respectiva proporción (art. 87.2 de la Ley del Suelo).

Artículo 3.38.- Indemnización por alteración del planeamiento, con derecho a edificar.-

1. Si en el momento de adquirir vigencia la modificación o revisión del planeamiento se hubiera patrimonializado ya el derecho a edificar, pero aún no se hubiera iniciado la edificación, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación, debiendo indemnizarse la reducción de aprovechamiento lucrativo o resultante de las nuevas condiciones urbanísticas, así como los conceptos señalados en el art. 55 de la Ley del Suelo.

2. Si la edificación ya se hubiera iniciado, la Administración podrá modificar o revocar la licencia, fijándose la indemnización de acuerdo con lo establecido en el número anterior.

Artículo 3.39.- Indemnización por vinculaciones singulares.-

1. Las ordenaciones que impusieran vinculaciones singulares en orden a la conservación de edificios, conferirán derechos indemnizatorios en cuanto excedan de los deberes legales y en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.

2. Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización.

3. A estos efectos, se considerarán vinculaciones o limitaciones singulares aquéllas que expresamente se contuvieran en el Plan y afectasen a un solo propietario por razón de las características objetivas y singulares de su propiedad. La obligatoriedad de conservación de edificios, plantaciones, jardines, arbolado y demás elementos naturales, arquitectónicos o decorativos, no contribuye de suyo a una restricción del aprovechamiento. Si por comparación con el aprovechamiento tipo de la zona en que se hallare la propiedad catalogada resultase un menor aprovechamiento de ésta, podrá solicitar la reparcelación voluntaria de oficio o la expropiación forzosa supletoriamente (arts. 102, 181 y 182 de la Ley del Suelo).

Artículo 3.40.- Licencias e Indemnización.-

En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al administrado.

Artículo 3.41.- Cláusula residual de indemnización.-

Serán en todo caso indemnizables los gastos producidos por el cumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso urbanizador y edificatorio, dentro de los plazos establecidos al efecto, que como consecuencia de un cambio en el planeamiento o por acordarse la expropiación devengan inútiles.





**TITULO CUARTO: INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA
EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.**

TÍTULO CUARTO:

INFORMACIÓN URBANÍSTICA. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.-

CAPÍTULO PRIMERO: INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 4.1.- La publicidad del Planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

Artículo 4.2.- Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por si misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con

APROBADO

Pleno de 7 ABR. 1997



Pleno de 7 Abr. 1997

constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos de licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 4.3.- Consultas previas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

Artículo 4.4.- Informes Urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:5.000, como mínimo, del Plan General, o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Artículo 4.5.- Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la

fecha de su expedición, a solicitud escrita de los interesados, quienes acompañarán planos de emplazamiento de las fincas a escala 1:5.000, como mínimo, y plano de la finca a escala 1:2.000, como mínimo, con indicación de la superficie de la misma, así como cuantos otros datos necesarios les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas harán referencia como mínimo a las siguientes circunstancias urbanísticas:

- a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b) Plan de Ordenación y Normas por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- c) Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
- d) Área de reparto en la que se encuentra, aprovechamiento tipo de la misma y aprovechamiento patrimonializable por el titular de la finca
- e) Unidad de ejecución en la que, en su caso, se encuentra la finca y sistema de actuación aplicable a la misma.
- f) Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.
- g) Plazos fijados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en relación con la finca.
- h) Sector y unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento tipo, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales.



Finca No. E 7 ABR. 1997



- 1) Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, de expropiación, de sujeción a venta forzosa, o cualesquiera otros de naturaleza urbanística que puedan afectar a la finca.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderán sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen, y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

4. El Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda podrá exigir la Cedula Urbanística para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

- a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.
- b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
- c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 4.6.- Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la administración urbanística municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuanto tengan alcance general, será publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

Artículo 4.8.- Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De ocupación y funcionamiento.

CAPÍTULO SEGUNDO: LICENCIAS URBANÍSTICAS.-

Sección Primera.- Actividades sujetas y clases de Licencias.

Artículo 4.7.- Actividades Sujetas a Licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el



Sección Segunda.- Licencia de Parcelación.

Artículo 4.9.- Parcelación Urbanística.

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en

Pleno de 7 ABR. 1997

los suelos clasificados como urbanos o urbanizables programados por el Plan General, o en los suelos urbanizables no programados, con Programa de actuación Urbanística y Plan Parcial aprobados, debiéndose efectuar dichas operaciones con carácter inicial cuando se actúe mediante unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación o cooperación, en todo caso, mediante los correspondientes proyectos de compensación o reparcelación.

Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divisiones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de cooperación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial y de los proyectos de compensación, reparcelación o expropiación que en cada caso procedan. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Artículo 4.10.- Licencia de Parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

4. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 258 y 259 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación, o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Sección Tercera.- Licencia de Obras.

Artículo 4.11.- Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

- a) De urbanización.
- b) De edificación, que comprende a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en estas Normas.

Artículo 4.12.- Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.



2. Las obras de urbanización no municipales de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 4.13.- Licencia de Obras de Edificación.

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar de los requisitos siguientes:

- a) Acreditar la conformidad de la parcela con el planeamiento.
- b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c) Disponer el solicitante de la licencia de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
- d) Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- e) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección,

vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

- f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.
- g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de la actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en los artículos siguientes en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas.

Artículo 4.14.- Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Si el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

7 ABR. 1997



Pleno de... 7 ABR. 1997

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Sección Cuarta.- Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 4.15.- Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

- A) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
- B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
 - b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.



- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos o económicos.
- k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

Plano de... 7 ABR. 1997

- l) Instalaciones o construcciones subterránea de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- (c) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:
 - a) Vallados solares, salvo para los que tuvieran otorgada licencia de obras y hubieran incorporado al proyecto el cerramiento del mismo.
 - b) Sondeos de terrenos.
 - c) Apertura de zanjas y calas.
 - d) Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
 - e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.



Sección Quinta.- Licencia de Ocupación o Funcionamiento.

Artículo 4.17.- Licencia de Ocupación o Funcionamiento.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los

Artículo 4.16.- Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación.



Pleno de 7 ABR. 1997

edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

- d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.c) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 4.18.- Licencia para la autorización de usos provisionales.

La autorización para los usos provisionales a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización

aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Sección Sexta.- Eficacia de las Licencias.

Artículo 4.19.- Caducidad de las Licencias.

1. La administración urbanística municipal, previa audiencia al interesado, declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses. En los casos de fuerza mayor, se podrá otorgar otra prórroga para un nuevo período de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a tres (3) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de seis (6) meses por una sola vez y con causa justificada.

c) Si no se cumpliere el plazo de terminación, con el límite máximo de treinta y seis (36) meses desde la fecha de concesión de la licencia, habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una prórroga última y definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.



Pleno de... 7 ABR. 1997

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

4. El expediente de caducidad de la licencia es compatible e independiente de la declaración del incumplimiento del deber de edificar. No obstante, la declaración de este incumplimiento lleva implícita la declaración de caducidad de la licencia.

Artículo 4.20.- Pérdida de Eficacia de las Licencias.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, a conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

Artículo 4.21.- Efectos de la Extinción de las Licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

CAPÍTULO TERCERO: EL DEBER DE CONSERVACIÓN.-

Sección Primera.- Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.

Artículo 4.22.- Obligaciones de Conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlas conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

Artículo 4.23.- Contenido del Deber de Conservación.

Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 245 de la Ley del Suelo:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Condiciones Mínima de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

- a) En urbanizaciones:



Artículo 4.24.

Pleno de 7 ABR. 1997

En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

b.1) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2) Condiciones de salubridad: deberán mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.



b.3) Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En carteles e instalación:

c.1) Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 4.25.- Colaboración Municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el artículo **3.33 rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del supuesto previsto en el artículo 247.2 a), de la Ley del Suelo y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 4.26.- Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico.

1. La administración urbanística municipal, al amparo del artículo 246 de la Ley del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar



la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección Segunda: Conservación Específica del Patrimonio Catalogado.

Artículo 4.27.- Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 13/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, conforme a la Ley 1/1991 Reguladora del Patrimonio Histórico de Andalucía, se atenderá a las disposiciones de dichos textos legales, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 4.28.- Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Plancamiento.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General mediante Planes especiales y Catálogos podrá regularse el contenido del deber de

conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanístico.

2. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación o supusieran un incremento del valor del inmueble hasta donde éste alcance, y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección Tercera: Declaración de Ruina.

Artículo 4.29.- Declaración de Ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 228 de la Ley del Suelo.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.



Plenaria 7 ABR. 1997

3. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Sección Cuarta: Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.

Artículo 4.30.- Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado.
2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 4.31.- Destino Provisional de los Solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

- a) Descanso y estancia de personas.

b) Recreo para la infancia.

c) Espaciamiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

d) Vallas publicitarias.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar el propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes legales para la adquisición gradual de facultades y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.



APROBADO

Pleno de... 7 ABR. 1997



Consejo de Obras Públicas y Transportes

TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO

PLA RESOLUCION DE LA COMISION
PROVINCIAL DE OBRAS P. EN SU TERRI-
TORIO Y URBANISMO DE FECHA:

21 MAYO 1997

Y ELABORADO EN CUMPLI-
MIENTO DE RESOLUCION DE LA
C. P. B. T. U. DE FECHA:

30 OCT. 1996

JUNTA DE ANDALUCIA

TÍTULO QUINTO: NORMAS GENERALES DE LOS USOS.

APROBADO

Pleno de 7 ABR. 1997



TÍTULO QUINTO

NORMAS GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO PRIMERO: APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS.

Artículo 5.1.- Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

2. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título Decimotercero, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

Artículo 5.2.- Uso Global y Uso Pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el Plan General o los Programas de Actuación Urbanística asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.



Pleno de... ABR. 1997

Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

El uso pormenorizado puede ser:

- a) Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector de que se trate.
- b) Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

4. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

- a) Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
- b) Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.



Artículo 5.3.- Uso Prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

- a) Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona de que se trate.
- b) Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
- c) Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Artículo 5.4.- Uso Público y Uso Privado.

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.



Artículo 5.5.- Tipos de Usos.

1. Los usos regulados en el presente Plan General y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en el Cuadro de Tipos de Usos.

USOS GLOBALES		USOS PORMENORIZADOS	
1. Residencial	1.1. Vivienda unifamiliar 1.2. Vivienda bifamiliar 1.3. Vivienda plurifamiliar		
2. Industrial	2.1. Industria y almacenamiento 2.2. Bodegas 2.3. Talleres artesanales y pequeña industria 2.4. Talleres de mantenimiento del automóvil		
3. Centros y Servicios terciario	3.1. Centros terciarios 3.2. Servicios terciarios	3.1.1. Hospedaje 3.1.2. Espectáculos y salas de reunión 3.1.3. Comercio 3.2.1. Campamentos 3.2.2. Aparcamientos y garajes	3.1.3.1. Local comercial 3.1.3.2. Agrupación comercial 3.1.3.3. Grandes superficies comerciales 3.2.2.1. Garajes privados. 3.2.2.2. Aparcamientos públicos.
4. Dotacional y servicios públicos	4.1. Dotaciones 4.2. Servicios públicos	4.1.4. Docente 4.1.2. Deportivo 4.1.3. Servicios de interés público y social 4.2.1. Defensa y cárceles 4.2.2. Cementerio	4.1.3.1. Sanitario 4.1.3.2. Asistencial 4.1.3.3. Cultural 4.1.3.4. Administrativo público 4.1.3.5. Mercados de abastos y centros de comercio básico 4.1.3.6. Servicios urbanos. 4.1.3.7. Religioso
5. Espacios libres	5.1. Zonas verdes o jardines 5.2. Parques 5.3. Áreas de ocio	5.2.1. Parques centrales 5.2.2. Parques suburbanos	
6. Transportes e infraestructuras urbanas básicas	6.1. Viario 6.2. Estaciones de autobuses y centros de transporte 6.3. Portuario 6.4. Infraestructuras urbanas básicas		
7. Agropecuario			



2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Artículo 5.6.- Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 5.7.- Usos en los Sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- Las instalaciones al servicio de la edificación.
- Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas normas y, en su defecto, uno (1) por cada cien (100) metros construidos.
- Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

Artículo 5.8.- Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Artículo 5.9.- Actividades Toleradas.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.



Pleno de 7 ABR. 1997



Plano de..... 7. ABR. 1997.....

CAPÍTULO TERCERO: USO RESIDENCIAL**Artículo 5.10.- Definición y Usos Pormenorizados.**

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.
- b) Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
- c) Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

Artículo 5.11.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a) En las obras de nueva edificación.
- b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que afecte.
- c) En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 5.12.- Vivienda Exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, dos (2) de los huecos recaerán sobre calle o espacio libre público.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

Artículo 5.13.- Viviendas Interiores.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- a) Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- b) Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, en caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Artículo 5.14.- Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados ni superior a 70 m² útiles, dentro de



los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Tres (3) apartamentos equivalen a dos (2) viviendas a efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijados en las fichas de Planes Parciales y Especiales.

3. Las diferentes piezas de la vivienda tendrán tamaño, condiciones higiénicas y de ventilación adecuadas para la permanencia y habitación de las personas. Cuando existan dudas sobre la idoneidad de las soluciones proyectadas se deberán cumplir como mínimo las condiciones señaladas por las normativas estatales y autonómicas de viviendas de protección oficial y viviendas de promoción pública.

Artículo 5.15.- Altura de los Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos cincuenta (250) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 5.16.- Dimensiones de los Huecos de Paso.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para cuartos

de aseo y de setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 5.17.- Accesos Comunes a las Viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas de ocho por ciento (8%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Artículo 5.18.- Dotación de Aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, salvo que en viviendas plurifamiliares el edificio albergue seis (6) viviendas, o esté situado en calles de seis (6) metros o menos de

Los edificios de viviendas de protección oficial de promoción directa podrán carecer de aparcamiento dentro de la parcela, siempre que se garantice su existencia en el viario del entorno.



APROBADO

Pleno de... 7 ABR. 1997

CAPÍTULO CUARTO: USO INDUSTRIAL.

Artículo 5.19.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

- a) Producción industrial. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación técnica, económica, y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instalaciones, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes quince (15) al cuarenta y cinco (45) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), las comprendidas en el setenta y cuatro punto siete (74.7), la producción de películas en estudios correspondientes al epígrafe noventa y dos punto uno (92.1), y las que cumplieren funciones similares.
- b) Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda y almacenaje ligadas a actividades principales de industria, del comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes cincuenta y uno (51) y cincuenta y dos punto uno (52.1) del CNAE, y todas aquellas que cumplieren funciones similares.



- c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado todas las actividades incluidas en el epígrafe cincuenta y dos punto siete (52.7) de la CNAE, y las que cumplieren funciones similares.
- d) Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponden a este apartado las funciones o actividades que lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo, incluidas en los epígrafes quince (15) al cuarenta y cinco (45) de la CNAE, y las que cumplieren funciones similares.
- e) Reparación, entretenimiento y mantenimiento de automóviles, motocicletas y bicicletas. Corresponden a este apartado las actividades integradas en el cincuenta punto dos y cuatro de la CNAE.



2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Industria y almacenamiento, que incluye los usos comprendidos en los apartados a), b) c) y d) del epígrafe anterior.
- b) Bodegas, que incluye los usos comprendidos en los apartados a) y b) del epígrafe anterior, cuando su finalidad sea llevar a cabo operaciones de obtención, almacenamiento, crianza, elaboración, embotellamiento y distribución de vinos, licores y productos derivados, así como de otros productos alimentarios cuando su finalidad

Pleno de



sea la de almacenamiento y distribución a mayoristas.

- c) Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los apartados e) y d) del epígrafe anterior.
- d) Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en el apartado e) del epígrafe anterior.

general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 5.22.- Servicios de Aseo.

Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 5.20.- Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:

- a) En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
- c) En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

Artículo 5.23.- Circulación Interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor por cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Sección Primera.- Condiciones de la Industria en General.

Artículo 5.21.- Aislamiento de las Construcciones.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria, bodega o almacenamiento en

Artículo 5.24.- Dotación de Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.



Pleno de 7 ABR. 1997



Artículo 5.25.- Vertidos Industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Sección Segunda.- Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales.

Artículo 5.26.- Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.

- a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados, salvo que las condiciones particulares de la zona obligue a una de menor superficie.
- c) Disponer de muros de separación con los edificios colindantes a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con aquellos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 5.27.- Condiciones de las Bodegas.

En zonas de uso global distinto al industrial, las Bodegas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar ubicado en parcela independiente como uso mayoritario.
- c) Disponer del espacio interior necesario en el interior de la parcela para satisfacer las exigencias de aparcamiento y carga y descarga derivadas de la actividad.
- d) Disponer de la accesibilidad necesaria, según la actividad prevista, que garantice su no afección al desenvolvimiento normal del tráfico urbano.

Artículo 5.28.- Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado, talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una de menor superficie.
- c) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.



Plazo de: 7 ABR. 1997

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas y literarias.

Artículo 5.29.- Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

1. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una menor superficie.
- c) Las exigidas en las Sección 6ª del Capítulo 5º de este Título.

2. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg) solo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.

CAPÍTULO QUINTO: USO CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 5.30.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centro y servicios terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal,

comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- A) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, comprende el epígrafe cincuenta y cinco punto uno y dos (55.1 y 2) de la CNAE.
- B) Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende el epígrafe noventa y dos punto siete (92.7) y cuantas otras cumplieran funciones análogas.
- C) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Comprende el comercio al por menor del epígrafe cincuenta y dos punto dos al seis (52.2 al 6), los restaurantes, bares y cafeterías, incluidas en el epígrafe cincuenta y cinco punto tres y cuatro (55.3 y 4), y los servicios personales del epígrafe noventa y tres (93) y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en



comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

- b) Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
- c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario.

Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c).
 - Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.
- D) Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función



principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal, englobadas en los epígrafes de la CNAE, sesenta y tres punto tres (63.3), desde la sesenta y cinco punto uno a la setenta y cuatro punto seis (65.1 a la 74.6); la setenta y cuatro punto ocho a la setenta y cinco punto tres (74.8 a la 75.3); ochenta y cinco punto tres (85.3); noventa y uno puntos uno y dos (91.1 y 2); noventa y dos punto cuatro (92.4); y la noventa y nueve (99); así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc. Comprende el apartado cincuenta y cinco punto dos (55.2) de la CNAE.

Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:



- Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.
- Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

Artículo 5.31.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

- a) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
- b) En el resto de las obras en los edificios cuando su aplicación no representen desviación importante de los objetivos de las mismas.

Sección Primera: **Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje.**

Artículo 5.32.- Dimensiones.

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas en la Normativa de la Junta de Andalucía sobre alojamientos turísticos y hospedaje.

2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en estas Normas para las viviendas familiares.

3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan en la normativa hotelera.

4. En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

Artículo 5.33.- Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por encima de dicha altura.

Artículo 5.34.- Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Artículo 5.35.- Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.



Pleno de 7 ABR. 1997



Sección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión.

Artículo 5.36.- Condiciones de Aplicación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Poliefa de Espectáculo Públicos y Actividades Recreativas.

Sección Tercera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.

Artículo 5.37.- Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 5.38.- Circulación Interior.

1. En los locales comerciales de la categoría a), definida en el artículo 5.30 apartado 2 C, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.

2. En los locales de las categorías b) y c), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

Artículo 5.39.- Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 5.40.- Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 5.41.- Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.



Artículo 5.42.- Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el artículo 5.30, apartado 2 C, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Artículo 5.43.- Aparcamientos.

1. Cuando el uso comercial sea uso determinando, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b) definidas en el artículo 5.30 apartado 2 C, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

Artículo 5.44.- Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios

alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 5.45.- Pasajes Comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Artículo 5.46.- Almacenaje de Productos Alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos. La superficie del almacén será, al menos, equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de venta destinada a estas mercancías, con una dimensión mínima en todo caso, de tres (3) metros cuadrados.

Artículo 5.47.- Grandes Superficies Comerciales.

No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales, salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente.



Sección Cuarta: Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas.

Artículo 5.48.- Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que produce la actividad de la oficina.

Artículo 5.49.- Accesos Interiores.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Artículo 5.50.- Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 5.51.- Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

Artículo 5.52.- Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo. En los

edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Artículo 5.53.- Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 5.54.- Aparcamientos.

Cuando el uso de oficinas sea el determinado se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.



APROBADO

Pleno de Junta 7 100 1997

Pleno de 7 ABR. 1997



Artículo 5.55.- Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Sección Quinta: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Campamento.

Artículo 5.56.- Emplazamiento.

Solo se permitirá el uso de campamento en los emplazamientos establecidos por el Plan General o por los instrumentos que lo desarrollan.

Artículo 5.57.- Capacidad de Acogida.

Las plazas de acampada no podrán exceder del número que resulte de dividir por cien (100) la superficie en metros cuadrados del recinto interior al perímetro de protección.

Artículo 5.58.- Aparcamiento y Viario Interior.

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados.

2. El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a quince (15) metros. El ancho mínimo será de tres (3) metros para circulación en un sentido si el aparcamiento está fuera del recinto de acampada.

Artículo 5.59.- Instalaciones y Servicios.

1. Se dotará de agua y energía eléctrica a cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las

restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los quince (15) metros.

2. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.

3. Ninguna edificación podrá tener más de una planta de altura.

Artículo 5.60.- Zonificación y Diseño.

1. Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de tres (3) metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

2. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberán plantarse con árboles o arbustos.

3. Deberá preverse una superficie del veinte por ciento (20%) de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

Sección Sexta: Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento.

Subsección Primera: Aparcamiento.

Artículo 5.61.- Dotación de Aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.



3. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en el establecimiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios ó semejantes.

6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

7. La Administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

8. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos, figuraran así en la correspondiente licencia municipal.

9. En cumplimiento del Decreto sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en

el transporte en Andalucía se reservará en los estacionamientos de vehículos en las vías o espacios públicos, en los aparcamientos de edificios, establecimientos e instalaciones de concurrencia pública una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 plazas o fracción que deberán cumplir las condiciones expresadas en el art.5.63.

Artículo 5.62.- Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.
- En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

2. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

Artículo 5.63.- Plaza de Aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo las siguientes dimensiones:



Pleno del 17 ABR. 1997

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

3. En todos los aparcamientos se destinará, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.

4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

5. En cumplimiento del Decreto sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía las plazas de estacionamiento reservadas para personas con movilidad reducida cumplirán las siguientes características:

A) Las localizadas en estacionamientos en las vías o espacios públicos.

a) Estarán situadas tan cerca como sea posibles de los accesos peatonales.

b) Los accesos de peatones a estas plazas reunirán las condiciones establecidas para itinerarios peatonales de personas con movilidad reducida.

c) Estarán señalizadas con el Símbolo Internacional de Accesibilidad -según el modelo que se adjunta como Anexo II- y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad.

d) Sus dimensiones mínimas serán de 5,00 x 3,60 m.

B) Las localizadas en edificios, establecimientos e instalaciones de concurrencia pública.

a) Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas serán de 5,00 y 3,30 m.

b) Estarán señalizadas con el Símbolo Internacional de Accesibilidad y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad.

c) Estarán situadas tan cerca como sea posible de los accesos al interior del edificio, establecimiento o instalación.

Artículo 5.64.- Aparcamientos en Espacios Libres.

1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

Subsección Segunda: Garajes.

Artículo 5.65.- Emplazamiento.

Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:



- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

Pleno de

7 ABRIL 1997



- c) Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro Histórico del eje de otro acceso de garaje.
- d) Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el apareamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

Artículo 5.66.- Acceso a los Garajes.

1. Los garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como, líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cinco (5) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a) A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) metros en la zona Centro, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja viabilidad.
- b) En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4. Los garajes de menos de cuatrocientos (400) metros cuadrados podrá utilizarse como acceso el del portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio.

Los accesos de los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den a los mismos sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior el ancho de este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

5. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles



ataques al fuego y salvamento de personal, el ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (225) para el exterior.

Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

7. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

8. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garajes o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

9. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

10. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

11. En cumplimiento del Decreto sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios que atraviesen no queden afectados por pendientes, de tal forma que considerados en el sentido peatonal de la marcha cumplan los siguientes requisitos:

- a) La pendiente longitudinal será del 12% en tramos inferiores a 3 m. y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 m.
- b) La pendiente transversal máxima será del 2%.

Artículo 5.67.- Altura Libre de Garajes.

La altura libre de garajes será, como mínimo, de dos (2) metros medidos en cualquier punto de su superficie.

Artículo 5.68.- Escaleras en los Garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

Artículo 5.69.- Ventilación de Garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente.

2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos dos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las líneas colindantes, no autorizándose en fachadas a patio de manzana.



Artículo 5.70.- Cubierta de Garaje.

Los garajes bajo espacios libre de edificación estarán cubiertos de modo que se posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

Artículo 5.71.- Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 5.72.- Desagües.

En los garajes subterráneos se instalará una red de suministros que dará servicio a las distintas plantas y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

Artículo 5.73.- Prevención de Incendios.

Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones de prevención señaladas en la Norma Básica CPI-91.

Subsección Tercera: Aparcamientos Públicos.**Artículo 5.74.- Establecimiento de Aparcamiento Públicos.**

Los Aparcamientos Públicos se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario.

Artículo 5.75.- Accesos.

1. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

2. Los accesos podrán ser unidireccionales, de carácter alternativo, para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados. Entre seis mil (6.000) metros cuadrados y diez mil (10.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos unidireccionales.

3. Las rampas de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.

4. Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los previstos para vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros, y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) metros, debiendo disponerse al menos dos (2) ascensores, y otros más por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) metros cuadrados.

5. Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros. Para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.



6. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido.

7. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje el carril interior en caso de ser curva y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación. La de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva, tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

Artículo 5.76.- Plaza de Aparcamiento.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento, serán las que señalan en el artículo 4.63. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minúsculo igual o superior a dos por ciento (2%) del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

Artículo 5.77.- Altura Libre de Piso.

La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

Artículo 5.78.- Edificación Bajo Espacios Públicos.

Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios ajardinados, se atenderá a lo establecido en el artículo 5.66 de estas Normas.

Artículo 5.79.- Aparcamientos en Superficie.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.



Sección Séptima: Agrupaciones Terciarias.

Artículo 5.80.- Agrupaciones Terciarias.

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje.
- Comercio en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos treinta (30) metros sobre una de las vías grafiadas como viario básico o secundario en el Plano de Estructura del Territorio Municipal.

El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.

Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellos que se vaya a implantar en las construcciones y, en especial las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.



CAPÍTULO SEXTO: USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 5.81.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- c) Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:
 - a') Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
 - b') Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
 - c') Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.



d') Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

e') Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

f') Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

g') Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento.

Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.



Artículo 5.82.- Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 5.83.- Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 5.84.- Sustitución de Usos Dotacionales.

1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
- b) Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:
 - Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional;

Plano de... 7. ABR. 1997



- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;

- Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso;

- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicio urbano o parque o jardín público; y

- Servicio urbano, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

- Administrativo Público, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

- Mercado de Abastos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafados como tales en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentren.

4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

Artículo 5.85.- Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

En este sentido se fijan usos pormenorizados para las siguientes parcelas:

- Parcela extremo del bulevar del Plan Parcial de la Dehesilla se destinará al uso educación de adultos.

- Parcela extremo del bulevar del Plan Parcial de la Dehesilla se destinará a consultorio médico.

- Parcela en carretera de la Jara, alto del Espíritu Santo, se destinará a consultorio médico.

- Parcela de SIPS en el sector SUNP-CO-1 con superficie de 25.000 m² se reserva para la instalación de un hospital comarcal público.

- Parcela de SIPS privado en la margen derecha de la carretera de Chipiona se destina y tiene por condiciones de edificación.

a) Uso: Equipamiento privado sanitario (sin perjuicio de los Cociertos que se puedan suscribir con entidades públicas, privadas o de cualquier orden). Como uso complementario se permiten instalaciones de cafetería, hostelería y centro residencial profesional.

b) Edificabilidad total 0,70 m²/m². Las edificabilidades que se indican a continuación podrán tener oscilaciones de un máximo del 5% en la redacción del proyecto de ejecución:

A) Hospital:

- Planta Baja: 8.110,94 m².
- Planta Sótano: 1.261,21 m².
- Casetón: 133,42 m².

B) Centro Profesional Residencial.

- Planta Sótano: 725 m².
- Planta Primera: 725 m².

- Planta Segunda: 725 m².

C) Aparcamiento en sótano: 1719,08 m².

c) Altura de la edificación: Baja mas dos.

d) Altura máxima: 10 m.

e) Adosamiento: Se permitirá el adosamiento a lindero medianero en puntos concretos y previo acuerdo del colindante.

f) Aparcamiento: 1 plaza/100 m² de superficie construida.

Artículo 5.86.- Edificaciones Especiales.

1. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, y el cumplimiento de las condiciones que se establecen en los epígrafes siguientes:

2. En zonas donde las edificaciones deban alinearse a vial deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona.
- b) La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
- c) Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.





- d) Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviere determinado.
- e) Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

3. Si la edificación se ubica en cualquier otra zona deberá cumplir además las siguientes condiciones:

- a) El número de plantas no excederá del que le correspondiera por aplicación de las condiciones particulares de zona.
- b) La ocupación no superará el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.
- c) Deberá cumplir las condiciones de separación a otras edificaciones que señalen las condiciones particulares de zona.

2. Los equipamientos docentes que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.

3. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

Artículo 5.87.- Plazas de Aparcamiento, y Superficie de Carga y Descarga.

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
- b) En el sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.



Sección Primera:

Condiciones Particulares de los Distintos usos pormenorizados.

Artículo 5.88.- Condiciones Particulares del Uso Docente.

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básico no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 5.89.- Condiciones Particulares del Uso Deportivo.

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la

Pleno de... 7 ABRIL 1997

práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

Artículo 5.90.- Condiciones Particulares del uso Servicios de Interés Público y Social.

1. Administrativo público. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

2. Mercados y centros de comercio básico. Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

3. Religioso. En las parcelas que se destinan a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto, diferentes a las de culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.

Artículo 5.91.- Condiciones Particulares del Uso Cementerio, defensa y Cárceles.

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No

se superará una edificabilidad de dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de la parcela.

Los cementerios cumplirán además las siguientes determinaciones:

- a. La edificación no superará los siete (7) metros de altura. Sobre esa altura podrán aparecer instalaciones especiales destinadas al uso principal.
- b. La ocupación de la edificación no superará el 50% de la superficie de la parcela.
- c. En el interior de los suelos calificados para este uso se permite la incorporación de actividades complementarias del uso principal tales como tanatorio, centros para el culto religioso, áreas de venta y comercialización de productos accesorios del uso principal.

CAPÍTULO SÉPTIMO.- USO ESPACIOS LIBRES.

Artículo 5.92.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- A) Zonas verdes o jardines: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.



7 ABR. 1997

- d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- e) Áreas de plantación y ajardinamiento.
- f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.



6. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura estarán a lo señalado en estas Normas.

Artículo 5.94.- Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parque Central.

1. Los parques centrales se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, en su trazado, figuración del espacio y destino, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, y se destinarán a la finalidad que se les asigna en el artículo 5.92.

Los parques centrales determinados por este Plan son:

- Zonas verdes públicas dispuestas en el escarpe-cornisa.
- Parque de la Dehesilla.
- Arroyo San Juan-Botánico.
- Áreas verdes de la corona de parcelaciones (SUP-CO-1 y 2)

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes condiciones y restricciones:

- a) La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no será superior al cinco por ciento (5%) de la superficie total del parque.
- b) La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.
- c) La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del quince por ciento (15%) de la superficie total del parque.
- d) Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

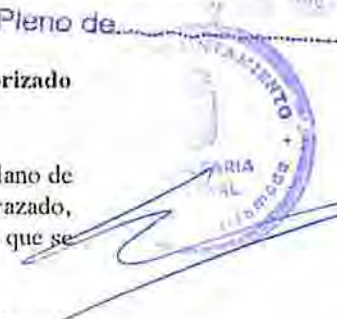
3. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

4. Los parques urbanos contarán con juegos infantiles, preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

5. La ordenación de estos espacios y su ejecución se realizará mediante Proyectos de Urbanización.



Pleno de...



Artículo 5.95.- Condiciones Particulares del uso Pormenorizado Parque Suburbano.

1. Los parques suburbanos se identifican como V-2 en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes en su trazado, figuración del espacio y destino, se atenderán a la finalidad específica que se les asigna en el artículo 5.92.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción divulgativa no especializada sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamientos, con las siguientes condiciones y restricciones:

- a) La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no será superior al diez por ciento (3%) de la superficie total del parque. Estas instalaciones no podrán suponer merma ni deterioro del arbolado o las condiciones naturales de flora y fauna de estos espacios.
- b) La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al quince por ciento (15%) de la extensión total del parque. Estas instalaciones no podrán suponer merma ni deterioro del arbolado o las condiciones naturales de flora y fauna de estos espacios. En el parque de la Pólvora-Dinamita se ubicará una instalación deportiva abierta para la práctica al aire libre.
- c) La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinticinco por ciento (18%) de la superficie total del parque.
- d) Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arbolada, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

3. La implantación de cualquiera de los usos permitidos antes señalados deberá estar prevista en el Plan Especial del parque correspondiente. En el caso del Parque de la Algaida se mantendrán íntegramente las determinaciones del plan especial vigente.

En el caso del Parque de la Pólvora y Dinamita se ubicará una zona deportiva en las áreas no arboladas y donde las condiciones de los suelos, vegetación y fauna no se vean afectados por las instalaciones.

En el caso de las áreas del Parque Pinar de la Duquesa el Plan deberá crear un itinerario peatonal-bicicleta que integre las distintas zonas e incluso estas con los pinares de la Pólvora y Dinamita. El Plan deberá contener determinaciones sobre la protección de las lagunas existentes en la zona así como de la vegetación y la fauna (fundamentalmente aves) que acuden a ellas. El uso principal de este área será el recreo ligado al conocimiento de la naturaleza.

4. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter está determinado por la zona forestada, y que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

Artículo 5.96.- Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Áreas de Ocio.

1. La disposición de estas áreas, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes están previstas para asumir un grado máximo de usos compatibles y su forma será tal que se mantenga su carácter básico de espacio libre.

El espacio determinado para esta finalidad por el presente Plan será el Parque de Piletas. La ordenación de ese espacio quedará confiada a un Plan Especial cuyas finalidades serán:

- . Localización de la feria y sus instalaciones complementarias.
- . Protección de los jardines de Piletas catalogados por el Plan.



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EN EL DAT. 5.95.2.A. ES VALIDA LA REFERENCIA AL TRES POR CIENTO (3%) Y EN EL APARTADO C.10 ES AL DIECIOCHO POR CIENTO (18%), SEGUN RECTIFICACION ADOBLADA POR LA C.P.O.T.U. EN RESOLUCION DE FECHA 28.MAYO.1997 EL SECRETARIO DE LA C.P.O.T.U.

Pleno de 7 ABR. 1997



CAPÍTULO OCTAVO: USO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

. Protección e integración de alguno de los navazos de la zona como elemento del Parque que identifique el lugar y la singularidad cultural y etnográfica del enclave.

. Relación con el balneario y zona deportiva aledañas.

. Incorporación carril de bicicletas de la avenida del ferrocarril.

. Localización de otras actividades complementarias tales como lugares de recreo y diversión (área lúdica) y zonas de aparcamiento.

2. Salvo el recinto reservado para la instalación de la Feria, las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable. La ordenación del parque y organización de usos deberá conservar el Jardín de las Piletas así como alguno de los navazos existentes en la zona.

3. Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, de espectáculos y análogas que supongan un manifiesto interés público y social, así como aparcamientos para satisfacer las demandas generadas por los usos dispuestos.

4. Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos o materiales que impacten apreciablemente el carácter abierto del área.

Artículo 5.97.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básica comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) **Viario:** es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

Estación de autobuses y centros de transporte, constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

c) **Intercambiadores de transporte:** constituidos por los terrenos, donde se localizan instalaciones para hacer posible a la parada y el transbordo entre diferentes líneas



de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte.

- d) Portuario, si se destina a facilitar el atraque y los servicios a las embarcaciones.
- e) Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

Artículo 5.98.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes y en el Plano de Estructura del Territorio y en el de Calificación del Suelo No Urbanizable, en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Sección Primera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario.

Artículo 5.99.- Sendas Públicas para los Peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

Artículo 5.100.- Jerarquización de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos, que se representan en el Plano de Estructura del Territorio.

- a) Carreteras: son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante.

Vías primarias: son las vías que sirven para desplazamientos urbanos de largo recorrido, que permiten una elevada especialización de sus flujos. Constituyen con las anteriores la red viaria básica de primer orden.

Viario medio: vías de menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado, pero fundamentalmente en la estructura urbana por sus características, continuidad y posición. Constituyen la red viaria secundaria.

Otras vías, cuya función es canalizar los tráfico de acceso a las actividades.

Artículo 5.101.- Características Generales del Viario.

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

2. Las márgenes de las vías, cuando discurren por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determine la legislación de Carreteras. Cuando discurren por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

3. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en el Título Séptimo de estas Normas.



APROBADO

Pleno de... 7. ABR. 1997

Artículo 5.102.- Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

Artículo 5.103.- Vías para Bicieletas.

1. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:

- Carril bici: espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. El carril-bici será semiprotegido cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.
- Carril bici-bus: cuando se comparte su uso con el autobús mediante el sobreechanco adecuado.
- Pista bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.
- Acera-bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas mediante la señalización

vertical y horizontal correspondiente. La acera-bici será semiprotegida cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por los peatones.

Artículo 5.104.- Servicios del Automóvil.

1. Dentro de las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señalare el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a trescientos (300) metros cuadrados. Podrán disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Las instalaciones podrán ser de alguna de las siguientes categorías, según su importancia:

- Estaciones de Servicios, con superficie cubierta, cerrada y no cerrada, y el máximo nivel de productos de venta y de servicios al automóvil.
- Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.
- Aparatos surtidores.

3. Las instalaciones a localizar en el suelo urbano, en especial en la zona Centro Histórico de la ciudad, será preferentemente del tipo b) o c) y en cualquier caso serán especialmente cuidadas las condiciones estéticas y de integración en el entorno urbano.

4. Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor, salvo que, en función de su emplazamiento y para no obstaculizar el tráfico, la administración municipal considere oportuno exigir mayor número de plazas de estacionamiento.



5. Las estaciones de servicios podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permitidos. En todo caso si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la destinada exclusivamente a estación de servicio.

6. Mediante Planes Especiales el Ayuntamiento podrá determinar el emplazamiento de estaciones de servicio tanto en suelos de titularidad pública como privada.

Artículo 5.105.- Franjas de Reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño de las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalará.

Sección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Estaciones de Autobuses, y Centros de Transporte.

Artículo 5.106.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las estaciones de autobuses y centros de transporte viario se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General.

Artículo 5.107.- Condiciones de Uso.

En las estaciones de autobuses y centros de transporte podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.



Artículo 5.108.- Condiciones de Edificación.

1. La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado, si aquella fuese menor.

2. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 5.109.- Condiciones de Diseño.

1. En relación al viario, los proyectos de estaciones y centro de transporte habrán de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior y un estudio de las necesidades de aparcamiento.

2. En relación a las instalaciones de los centros de transporte, se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales.

Sección Tercera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Intercambiadores de Transporte.

Artículo 5.110.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los intercambiadores de transporte también se aplicarán a los terrenos que sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

Artículo 5.111.- Condiciones de Desarrollo y Licencia de Obra.

1. El desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General para los intercambios de transporte se realizará mediante Proyecto de Obra.



2. Las instalaciones y puesta en nuevo uso de los terrenos destinados a intercambiadores de transporte, están sujetos a licencia urbanística municipal.

Artículo 5.112.- Condiciones de Diseño.

Los proyectos de intercambiadores de transporte habrán de contener la nueva redistribución del espacio viario y las instalaciones estrictamente imprescindibles para el servicio que prestan, adecuándolos al entorno urbano.

Sección Cuarta: Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Portuario.

Artículo 5.113.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el puerto son de aplicación en los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General.

Artículo 5.114.- Condiciones de Desarrollo.

En desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General se redactará un Plan Especial para la ordenación completa de los terrenos a destinados a este uso. Previa o simultánea a la redacción y tramitación del Plan Especial se redactará un Plan de Uso y Gestión de los terrenos de uso portuario.

Artículo 5.115.- Condiciones de Diseño.

Las condiciones de diseño son las impuestas por la legislación estatal vigente y por las determinaciones de este Plan General y de los instrumentos que lo desarrollen.

Pleno de... 7 ABR 1997



Sección Quinta: Condiciones Particulares del uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 5.116.- Desarrollo.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, establecerá para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Artículo 5.117.- Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básica.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 5.118.- Condiciones Específicas de las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.



2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

3. En el suelo urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

CAPÍTULO NOVENO: USO AGROPECUARIO.

Artículo 5.119.- Definición y Regularización.

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola y a la cría de ganados.

2. Este uso se regulará por los preceptos del Título Decimotercero de estas Normas.



APROBADO

Pleno de... 7 ABR. 1997





APROBADO

Pleno de.....**7. ABR. 1997**.....



TÍTULO SEXTO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

TÍTULO SEXTO

APROBADO

Pleno de 7. ABR. 1997

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO: APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 6.1.- Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 6.2.- Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

- A) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
- a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones



y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

- b) Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
 - c) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y a la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
 - d) Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.
- B) Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de

APROBADO
 Fecha de... 7 ABR. 1997



la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- a) Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
- b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujías asociadas a los elementos de interés tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patio principal y elementos de articulación espacial: galerías con arquerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
- c) Reforma general: Son obras en las que manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta así como, en su caso, los restos de elementos arquitectónicos de valor (arquerías de patios, etc.), permite intervenciones en el resto de la

edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

- C) Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.
- D) Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:
 - a) Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
 - b) Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
 - c) Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
 - Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.



- Entrepanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

- Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección de edificios catalogados podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 6.3.- Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c) Condiciones de calidad e higiene.



APROBADO

Pleno de 7 ABR. 1997

- d) Condiciones de dotaciones y servicios.
- e) Condiciones de seguridad.
- f) Condiciones ambientales.
- g) Condiciones de estética.



3. En el suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial correspondiente.

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 6.4.- Definición.

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 6.5.- Aplicación.

Las condiciones de la parcela solo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 6.6.- Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

- a) Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
- b) Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- c) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.



- d) Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- e) Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 6.10, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 6.7.- Relación entre Edificación y Parcela.

- 1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
- 2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 6.8.- Segregación y Agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 6.10, y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Artículo 6.9.- Definición e Identificación de las Parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 6.10.- Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.
- b) Condiciones de urbanización:



- I) Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.
- II) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I.

- c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

- I) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
- II) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como



F7 ABB. 1997

mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.



de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Sección Primera: Definición y Aplicación.

Artículo 6.11.- Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 6.12.- Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restauración y reforma), tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

Sección Segunda: Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.

Artículo 6.13.- Alineación Exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Alineación y Rasantes de Plan General o de los instrumentos

Artículo 6.14.- Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea marcada en los Planos de Alineaciones y Rasantes con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Alineaciones y Rasantes que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 6.15.- Fachada y Medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.



REFUNDIDO

Artículo 6.16.- Alineación Virtual.

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 6.17.- Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Pleno de 7 ABR 1997

**Artículo 6.18.- Retranqueos.**

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
- c) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportes.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 6.19.- Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros, cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.



Artículo 6.20.- Área de Movimiento de la Edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 6.21.- Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Sección Tercera: Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación.**Artículo 6.22.- Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.**

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 6.23.- Superficie Ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 6.24.- Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 6.25.- Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.



Pleno de... 17 JUN 1997



2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento, que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 6.26.- Construcciones Auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuerdas, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición del aprovechamiento neto y ocupación, y deberán cumplir las condiciones de estética que, en cada caso, sean de aplicación al edificio principal. Su altura no podrá exceder de una planta ni de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

Sección Cuarta: Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

Artículo 6.27.- Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m²) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m²s).

Artículo 6.28.- Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones del artículo 6.54, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de



Plan General de Ordenación Urbana - 7. ABR. 1997

uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

- 2º Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y las edificaciones auxiliares, salvo las incluidas en la regla anterior.



Artículo 6.29.- Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

Sección Quinta: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

Artículo 6.30.- Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 6.31.- Altura del Edificio.

- 1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
- 2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
- 3. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:
 - a) Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

- b) **Altura total:** es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 6.32.- Altura Máxima.

- 1. **Altura máxima** es la señalada por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación.
- 2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Artículo 6.33.- Consideración de la Condición de Altura.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entiende que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

Artículo 6.34.- Ancho de Vial.

Si las condiciones particulares de zona fijaran la altura reguladora u otras características de la edificación en función del ancho de la calle, su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:



Pleno de.....



- a) Si las alineaciones exteriores están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.
- b) Si las alineaciones exteriores no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramos considerados.

- c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
- d) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPTMA, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 6.35.- Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura Máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
- b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de ciento ochenta (180) centímetros de altura.

Artículo 6.36.- Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

Edificios con frente a una sola vía:

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.



- b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

- a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
- b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El parámetro originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

APROBADO
Pleno de... 7 ABR. 1997 1.3.



1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

- a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.
- b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de la alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha de las que forman la



laza o alluyan a ésta y de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma determinada.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.2.b) de este artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

- 2.1. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la rasante media de las alineaciones de la parcela. En los terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición de no distar de la rasante natural del terreno, por encima o por debajo, una distancia superior a ciento cincuenta (150) centímetros.
- 2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.
- 2.3. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la

APROBADO
Pleno de 7 ABR. 1997



edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 6.37.- Altura de las Edificaciones.

Las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en las que el Plan fijara expresamente la altura.

Artículo 6.38.- Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicada y cubierta.

2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

b) Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante media de las alineaciones de parcela.

c) Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

d) Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.



- e) **Ático.** Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.
- f) **Bajo cubierta.** Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 6.39.- Altura Libre y Cota de Planta Piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 6.40.- Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

2. El número total de sótanos, no podrá exceder de cuatro (4); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de diez (10) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

Artículo 6.41.- Entreplantas.

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Artículo 6.42.- Planta Baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

- a) En la edificación alineada a vial: un mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros, fijándose el máximo de acuerdo con las alturas de las colindantes.
- b) En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros.

Las distancias citadas lo son sin perjuicio de las que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

Artículo 6.43.- Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas, aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

Artículo 6.44.- Áticos y Plantas Bajo Cubierta.

1. Solo se permitirán los áticos, que tendrán la misma altura que las plantas pisos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.



Pleno de 7 ABR 1997

2. Las plantas bajo cubierta, igualmente solo se autorizan donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 6.45.- Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

- a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con algún de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - a') Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - b') Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrán la consideración de patios víveros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.
- b) Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
- c) Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
- d) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto

con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.



Artículo 6.46.- Anchura de Patios.

- 1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.
- 2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
- 3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 6.47.- Medición de la Altura de los Patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá, tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio, y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

Artículo 6.48.- Dimensión de los Patios de Parcela.

- 1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
- 2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:



Plano de... 7 ABR. 1997



- a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (h/3), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b) Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que nueve (9) metros cuadrados.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
- a) La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el artículo 6.46.
 - b) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	DIMENSIÓN MÍNIMA	
	En relación con la altura	Absoluta (m)
Patios víveros	H	9,00
Patios de luces:		
- Si iluminan piezas excepto cocinas	H/3	3,30
- Si sólo iluminan cocinas	H/4	3,00
Patios de ventilación	H/5	2,00

permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

- d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al parámetro exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 6.49.- Dimensión de los Patios Abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (h/3) como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Artículo 6.50.- Dimensión de los Patios Ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

- c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se



7 ABR. 1997

Artículo 6.51.- Cota de Pavimento.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él habrán huecos de luz o ventilación.

Artículo 6.52.- Acceso a Patio.

1. Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso o vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Artículo 6.53.- Construcciones en los Patios.

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

Artículo 6.54.- Cubrición de Patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio

perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 6.55.- Régimen de Mancomunidad de Patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la Administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión.

CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.**Artículo 6.56.- Definición.**

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 6.57.- Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que



su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Sección Primera: Condiciones de Calidad.

Artículo 6.58.- Calidad de las Construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 6.59.- Condiciones de Aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondiente Normas Básicas de Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán las Normas Básicas de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Sección Segunda: Condiciones Higiénicas de los Locales.

Artículo 6.60.- Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.



Artículo 6.61.- Local Exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 6.62.- Piezas Habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 6.63.- Piezas Habitables en Plantas Sótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo que su techo esté un (1) metro por encima de la cota de referencia o del terreno, salvo los expresamente autorizados en las normas de uso.



Artículo 6.64.- Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable o más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Artículo 6.65.- Oscurecimiento de las Piezas Habitables.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**Artículo 6.66.- Definición.**

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los

espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 6.67.- Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los espacios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Sección Primera: Dotación de Agua.**Artículo 6.68.- Dotación de Agua Potable.**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 18 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real

AYUNTAMIENTO

Pleno de 17 MAR 1997



Pleno de... 7 ABR. 1997

Decreto 928/1.979. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.



Artículo 6.69.- Dotación de Agua Corriente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 6.70.- Energía Eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Artículo 6.71.- Gas Energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 6.72.- Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 6.73.- Combustibles Sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 6.74.- Energías Alternativas.

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y deservicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Artículo 6.75.- Cuartos de Calderas.

Cumplirán las normativas técnicas aplicables en función del tipo de instalaciones de que se trate.

Sección Segunda: Dotaciones de Comunicación.

Artículo 6.76.- Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónica.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva, se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.



Pleno de 7 ABR. 1997



3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 6.77.- Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 6.78.- Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Sección Tercera: Servicios de Evacuación.

Artículo 6.79.- Evacuación de Aguas Pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Artículo 6.80.- Evacuación de Aguas Residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente, y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Artículo 6.81.- Evacuación de Humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. En ningún caso se alterarán las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyección en planta superen el cinco por ciento (5%) de la del patio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.



6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 6.82.- Evacuación de Residuos Sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Complementariamente, regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Sección Cuarta: Instalaciones de Confort.

Artículo 6.83.- Instalaciones de Clima Artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinan, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competencias en la materia.

6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.



Pleno de 7 ABR. 1997

Artículo 6.84.- Aparatos Elevadores, escaleras mecánicas y tapices rodantes.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

10. En cumplimiento del Decreto sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía al menos un ascensor en establecimientos e instalaciones de pública concurrencia y en edificios de viviendas en los que sea obligatorio tendrán las siguientes características:

- a) El fondo mínimo de la cabina en el sentido de acceso será de 1,20 m.
- b) El ancho mínimo de la cabina será de 90 cm.
- c) Las puertas del recinto y cabina serán automáticas, y tendrán un ancho mínimo de 80 cm.
- d) Los botones de mando en los espacios de acceso se colocarán a un altura no superior a 1 m., medido desde la rasante del pavimento.

Se colocarán en cada uno de los espacios de acceso indicadores luminosos y acústicos de llegada, y luminosos en el sentido de desplazamiento del ascensor. En las jambas deberá colocarse el número de planta en Braille y con carácter árabe en relieve, o bien se utilizará sintetizador de voz.

e) Los criterios de colocación y morfología de los botones de mandos indicadores de funcionamiento en el interior de las cabinas serán:

- Los botones de mando habrán de estar dotados de números en Braille y árabigos, y se colocarán a menos de 1,20 m. medidos desde la rasante del suelo.
- Los botones de alarma estarán identificados con un triángulo equilátero o campana en relieve.



Pleno de...



- Los interruptores correspondientes a cada piso dispondrán de una luz interior que señale el tránsito por cada uno de ellos y se dispondrán de forma que los invidentes localicen sin dificultades el interruptor deseado.

f) La apertura automática de la puerta se señalará con un indicador acústico.

g) En las paredes de la cabina se dispondrá un pasamanos a una altura comprendida entre 80 y 90 cm.

h) Las características del ascensor deben garantizar que la precisión de nivelación sea igual o menor de 2 cm.

2. Cuando existan aparcamientos en plantas de sótanos, el ascensor llegará a todas ellas.

11. Escaleras mecánicas.

Las escaleras mecánicas reunirán las siguientes características:

- a) Deberán tener una luz libre mínima de 1 m.
- b) Dispondrán de un ralentizador a la entrada y otro a la salida, que las detenga suavemente durante 5 segundos, realizándose la recuperación de la velocidad normal de igual forma.
- c) La velocidad no será superior a 0,5 m. por segundo.
- d) El número mínimo de peldaños enrasados a la entrada y salida de las mismas será de 2,5.

12. Tapices rodantes.

Los tapices rodantes tendrán una luz libre mínima de 1 m.

En las áreas de entrada y salida deberán desarrollar un acuerdo con la horizontal de, al menos, 1,5 m.

Para los tapices rodantes inclinados se cumplirán, además, las condiciones establecidas para las rampas excepto lo referente a su anchura libre mínima.

CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 6.85.- Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

Artículo 6.86.- Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en resto de las obras de los edificios, en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 6.87.- Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1/10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La



FIGURA DE...



distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

4. En cumplimiento del Decreto sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía los accesos a los edificios destinados a vivienda y a establecimientos e instalaciones de concurrencia pública cumplirán las siguientes condiciones:

1. El trazado y diseño de los itinerarios públicos y privados de uso comunitario, destinado al paso de peatones, cumplirán las siguientes condiciones:

a) El ancho mínimo será de 1,20 m.

b) Las pendientes transversales y longitudinales serán:

b-1) La pendiente longitudinal será del 12% en tramos inferiores a 3 m. y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 m.

b-2) La pendiente transversal máxima será del 2%.

c) La altura máxima de los bordillos será de 14 cm., debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento.

2. Los pavimentos.

1. Los pavimentos de los itinerarios especificados en el artículo anterior serán antideslizantes, variando textura y color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo.

2. Los registros ubicados en dichos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

3. Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2 cm.

3. Acceso desde el espacio exterior al interior de la edificación.

Al menos un acceso desde el espacio exterior al interior cumplirá las siguientes condiciones:

a) Los desniveles inferiores a 12 cm. se salvarán mediante un plano inclinado con una anchura mínima de 80 cm., con pendiente máxima del 60%.

b) Para los desniveles superiores a 12 cm. el acceso se efectuará mediante rampa que cumpla los requisitos establecidos en el artículo 6.93.

Artículo 6.88.- Visibilidad del Exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada una de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

Artículo 6.89.- Señalización en los Edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaño en escalera y, en general, cuantas señalizaciones



Plano de 7 ABR. 1997

sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

3. En cumplimiento del Decreto sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía los accesos a los edificios destinados a vivienda y a establecimientos e instalaciones de concurrencia pública cumplirán las siguientes condiciones:

En establecimientos e instalaciones de concurrencia pública se propiciará la información suficiente a las personas con dificultades sensoriales, adoptándose para ello las medidas siguientes:

a) Para facilitar la suficiente información gráfica a las personas con capacidad reducida se complementarán las informaciones visuales con sistema táctil o sonoro, utilizándose caracteres de gran tamaño, contorno nítido y colores contrastados.

b) Para facilitar la comunicación con el entorno a las personas con discapacidad auditiva se complementarán los sistemas de aviso y alarma sonora con impactos visuales y se dispondrá de una clara señalización e información escrita.

c) Se fomentará que las oficinas de la Administración Pública cuenten con un servicio de intérpretes de lenguaje de signos, así como teléfonos adaptados a personas con discapacidad auditiva.

Artículo 6.90.- Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento treinta (130)

centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas.



Artículo 6.91.- Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios. La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

En cumplimiento del Decreto sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía los accesos a los edificios destinados a vivienda y a establecimientos e instalaciones de concurrencia pública deberán tener itinerarios practicables según los siguientes criterios:

Deberán ser practicables, en establecimientos e instalaciones de concurrencia pública, por personas con movilidad reducida, al menos, los siguientes itinerarios:

a) La comunicación entre el exterior y el interior del edificio, establecimiento e instalación.



b) La comunicación entre un acceso del edificio, establecimiento o instalación y las áreas y dependencias de uso público.

En los edificios, establecimientos o instalaciones de las Administraciones y empresas públicas la comunicación entre un acceso de los mismos y la totalidad de sus áreas y recintos.

c) El acceso, al menos, a un aseo adaptado a personas con movilidad reducida.

b-2) En las zonas de uso comunitario de los edificios de viviendas deberán ser practicables los siguientes itinerarios:

a) La comunicación entre el exterior y el interior del edificio.

b) Al menos un recorrido de conexión entre las zonas y dependencias de uso comunitarios y las viviendas.

c) Cuando sea obligatorio por las disposiciones vigentes la instalación del ascensor, al menos un recorrido hasta el mismo desde la puerta de acceso del edificio.

e) Los itinerarios practicables cumplirán los siguientes requisitos dimensionales:

e-1) Vestíbulos y pasillos.

1. Las dimensiones de los vestíbulos serán tales que pueda inscribirse en ellos una circunferencia de 1,50 m. de diámetro.

2. La anchura libre mínima de los pasillos será de 1,20 m.

APROBADO
E7 ABR. 1997

Pleno de



3. Quedan prohibidos los desniveles que se salven únicamente con peldaños, debiéndose complementar o sustituir por rampas que se ajusten a lo dispuesto en el artículo 6.93.

c-2. Huecos de paso.

1. La anchura mínima de los huecos de paso en zonas de uso público, así como la de puertas de entrada al edificio, establecimiento o instalación, será de 80 cm. A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal de 1,20 m. de profundidad, no barrido por las hojas.

2. Cuando en los accesos existan torniquetes, barreras y otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos que cumplan los requisitos del apartado anterior.

3. Las puertas automáticas de cierre de corredera estarán provistas de bordes sensibles o dispositivos que las abran automáticamente en caso de aprisionamiento.

Asimismo, tendrán una banda indicativa de color a una altura comprendida entre 60 cm. y 1,20 m.

4. Las puertas abatibles de cierre automático dispondrán de un mecanismo de minoración de velocidad.

5. Las puertas de cristal deberán ser de vidrio de seguridad con un zócalo protector de 40 cm. de altura. Además deberán tener una banda señalizadora horizontal de color a una altura comprendida entre 60 cm. y 1,20 m., que pueda ser identificable por personas con discapacidad visual.

6. Cuando existan puertas giratorias habrán de disponerse otros huecos de paso con distinto sistema de apertura, que deberán cumplir las condiciones señaladas en los apartados anteriores.

Plan de...

7 ABR 1997

7. Las puertas dobles con funciones de aislamiento se dispondrán de forma que entre las mismas puedan inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro.

8. Las salidas de emergencia tendrán un paso libre de anchura mínima de 1 m.

El mecanismo de apertura de las puertas situadas en las salidas de emergencia deberán accionarse por simple presión.

e-3. Acceso a las distintas plantas.

Con independencia de que existan escaleras, el acceso a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública, situadas en las distintas plantas de los edificios, establecimientos e instalaciones, y a todas las áreas y recintos en los de las Administraciones y empresas públicas, se realizará mediante ascensor, rampa o tapiz rodante que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 6.84

Artículo 6.92.- Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas no podrán ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será superior a ciento veinte (120) centímetros. Ello, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. El rellano de las escaleras tendrán un ancho igual o superior al del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños de tiro estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. Se entenderán que cumplen estas condiciones las soluciones suficientes avaladas por la experiencia o las

nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación central de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de otros fines. En escaleras con iluminación central, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

5. En cumplimiento del Decreto sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía las escaleras incluidas en los itinerarios practicables por discapacitados cumplirán las siguientes condiciones:

A) Espacio exteriores a la edificación.

1. Cualquier tramo de escaleras dentro de un itinerario peatonal se complementará con una rampa que cumplirá con las exigencias recogidas en el artículo siguiente.

2. Las escaleras reunirán las siguientes características:

a) Serán preferentemente de directriz recta, permitiéndose las de directriz ligeramente curva.

b) Tendrán unas dimensiones de huellas no inferiores a 30 cm. medidas en proyección horizontal. Cuando el tramo de escalera sea



7 ABR. 1997

ligeramente curvo, dicha dimensión se medirá a 40 cm. de su borde interior. Las contrahuellas no serán superiores a 16 cm.

- c) No se permitirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.
- d) La longitud libre de los peldaños será como mínimo 1,20 m.
- e) La huella se construirá con material antideslizante.
- f) Contarán con pasamanos que aseguren un asimiento eficaz a una altura comprendida entre 90 y 95 cm.
- g) Las escaleras que no estén cerradas lateralmente por muros dispondrán de barandillas o antepechos de fábrica rematado por pasamanos en las condiciones reseñadas.

Las barandillas reunirán los siguientes requisitos:

- No podrán ser escalables cuando exista ojo de escalera.
- La altura de la barandilla o antepecho, medida desde el borde exterior de la huella hasta el remate superior del pasamanos, estará comprendida entre 90 y 95 cm.
- Como mínimo, coincidirá siempre con el inicio y final del desarrollo real de la escalera.
- h) En los tramos de escaleras se introducirán, como máximo cada 16 peldaños, descansillos intermedios con una longitud mínima de 1,20 m.
- i) Al comienzo y al final de las escaleras se dispondrá una banda de 60 cm. de anchura de pavimento de diferente textura y color.



j) Quedan prohibidos dentro de los itinerarios peatonales aquellos desniveles que se salven con un único escalón. Este escalón habrá de ser sustituido o complementado con una rampa.

B) Establecimientos e instalaciones de concurrencia pública.

Las escaleras de comunicación con las áreas y dependencias de uso y concurrencia pública reunirán las siguientes características:

- a) Serán de directriz recta, permitiéndose las de directriz ligeramente curva.
- b) Tendrán unas dimensiones de huellas no inferiores a 29 cm., medidas en proyección horizontal. Cuando el tramo de la escalera sea ligeramente curvo, dicha dimensión se medirá a 40 cm. de su borde inferior.

Las contrahuellas no serán superiores a 17 cm.

- c) No se permitirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.
- d) La longitud libre de los peldaños será como mínimo de 1,20 m.
- e) La distancia mínima desde la arista de los peldaños de mesetas a las puertas situadas en éstas será de 25 cm.
- f) Las mesetas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.
- g) Contarán con pasamanos que aseguren un asimiento eficaz a una altura comprendida entre 90 y 95 cm.
- h) Las escaleras que no estén cerradas lateralmente por muros, dispondrán de barandillas o antepechos de fábrica rematados por pasamanos que cumplirán las condiciones reseñadas.

Las barandillas reunirán los siguientes requisitos:

Pleno de 27 ABR. 1997

1. No podrán ser escalables cuando exista ojo de escalera.
 2. La altura de la barandilla o antepecho, medida desde el borde exterior de la huella hasta el remate superior del pasamanos, estará comprendida entre 90 y 95 cm.
 3. Como mínimo, coincidirá siempre con el inicio y final del desarrollo real de la escalera.
 - i) En los tramos de escaleras se introducirán, como máximo cada 16 peldaños, descansillo intermedios con un fondo mínimo de 1,20 cm.
- C) Edificios de viviendas.

- Tendrán unas dimensiones de huellas no inferiores a 27 cm. medidas en proyección horizontal.

Cuando el tramo de escalera sea ligeramente curvo, dicha dimensión se medirá a 40 cm. de su borde interior. Las contrahuellas no serán superiores a 18,5 cm.

- La longitud libre de los peldaños será como mínimo de 1 m.

- Las mesetas con puertas de acceso a viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. y el resto de 1 m.

- En los tramos de escaleras se introducirán, como máximo cada 16 peldaños, mesetas intermedias que reunirán las características anteriormente reseñadas.

Artículo 6.93.- Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%).



En cumplimiento del Decreto sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía los accesos a los edificios destinados a vivienda y a establecimientos e instalaciones de concurrencia pública deberán tener itinerarios practicables según los siguientes criterios:

Las rampas localizadas en el exterior de la edificación cumplirán las siguientes características:

- a) Serán de directriz recta o ligeramente curva.
- b) Su anchura libre mínima será de 1,20 m.
- c) El pavimento será antideslizante.
- d) Las rampas con recorridos, cuya proyección horizontal sea inferior a 3 m. tendrán una pendiente máxima del 12% y para recorridos superiores, del 8%.

La pendiente máxima en la dirección transversal será de un 2%.

- e) Los tramos en rampa que no estén cerrados lateralmente por muros, contarán con barandillas o antepechos de iguales características a la expuesta en el art.6.92 escaleras en espacios exteriores a la edificación no cerradas lateralmente.

f) Contarán con pasamanos que cumplirán las siguientes condiciones:

- Consistirán en dos barras situadas respectivamente a una altura de 70 y 95 cm.

- Asegurarán una asimiento eficaz.

- Como mínimo, coincidirán siempre con el inicio y el final del desarrollo real de la rampa.



Artículo 6.94.- Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En todas las edificaciones será de aplicación la Normativa sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

APROBADO

Pleno del 7 ABR. 1997

Artículo 6.95.- Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE. CPI-91, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 6.96.- Prevención contra el Rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 6.97.- Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para

alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepecho y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones, se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

CAPÍTULO SÉPTIMO: CONDICIONES AMBIENTALES.**Artículo 6.98.- Definición.**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberga, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 6.99.- Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios, en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La Administración urbanística municipal, en todo caso, para requerir

Pleno de... 7 ABR. 1997

a la propiedad del inmueble para que efectúe las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 6.100.- Compatibilidad de Actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley de Protección Ambiental y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudieran producir solamente por chimenea de características adecuadas.
- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.
- e) Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.



Artículo 6.101.- Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 6.102.- Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

CAPÍTULO OCTAVO: CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Artículo 6.103.- Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación forma mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 6.104.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La



APROBADO

F 7 ABR. 1997

Pleno de

Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 6.105.- Armonización de las Construcciones con su Entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos, la Administración urbanística municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

Artículo 6.106.- Protección de los Ambientes Urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a

los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Artículo 6.107.- Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 6.108.- Tratamiento de las Plantas Bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

En los proyectos de obra nueva se deberá incluir el tratamiento de los elementos estructurales de la planta baja armonizando con el resto de la



Pleno de... 7 ABR. 1997

fachada y ejecutándose simultáneamente a él. Los huecos destinados a locales deberán cerrarse con tratamientos que garanticen el ornato hasta tanto reciban un uso y destino definitivo.

Artículo 6.109.- Materiales de Fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

Artículo 6.110.- Modificación de Fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrán procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes del acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, podrá la Administración urbanística municipal hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o todos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas solución en los huecos.

Artículo 6.111.- Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b) Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- c) Su altura será la que corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 6.112.- Plantas Bajas Porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción, si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no se lesionen los valores ambientales del lugar.

Artículo 6.113.- Fachadas Ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 6.114.- Instalaciones en la Fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plazo de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.



Plano de... 7 ABR. 1997

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 6.115.- Cuerpos Salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitadas u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un tercio (1/3) de la longitud de la fachada.

4. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos saliente no podrán estar a una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros al nivel de la acera.

Artículo 6.116.- Elementos Salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los

toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
- b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.
- c) Se admiten los elementos saliente que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
- d) En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.



Artículo 6.117.- Elementos Salientes no Permanentes.

Los Elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

Artículo 6.118.- Portadas y Escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 6.119.- Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño, que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 6.120.- Cerramientos.

1. Tanto los Solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:



a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 6.121.- Protección del Arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

4. Los patios o espacios libres existente en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando



su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

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

Artículo 6.122.- Consideración del Entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La Administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La Administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

4. La Administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales

de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

Artículo 6.123.- Urbanización y Ajardinamiento de los Patios de Manzana.

Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

APROBADO

7 ABR. 1997

Pleno de





APROBADO

Pleno de... 7 ABR. 1997



TÍTULO SÉPTIMO: NORMAS DE URBANIZACIÓN.

APROBADO

7 ABR. 1997

Pleno de.....

TÍTULO SÉPTIMO

NORMAS DE URBANIZACIÓN

Sección Primera: Disposiciones Generales.

Artículo 7.1.- Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Artículo 7.2.- Ejecución de las Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

Sección Segunda: La Urbanización de los Espacios Viarios.

Artículo 7.3.- Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del Centro Histórico y de las barriadas tradicionales y autoconstruidas se



admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de ochenta (80) centímetros, salvo cuando se prevé una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de ciento cincuenta (150) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida" (art. 7.6).

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobreponerse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Para pendiente inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
- b) Para pendiente superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública como rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) contrahuellas de treinta (30) centímetros.
- c) Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, ateniendo a lo establecido en el artículo 7.5.

Artículo 7.4.- Condiciones de Diseño del Viario.

1. Las autopistas y autovías se diseñarán con arreglo a su normativa específica y a lo que dispongan las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

2. Los elementos de la red principal que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

3. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realicen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la instrucción de Carreteras.

4. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración del Estado, y por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

5. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenderse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.



APROBADO

Pleno de... 7 ABR. 1997



Pleno de.....



6. Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

- a) Aceras, los establecidos en el artículo 6.3.
- b) Calzadas:
 - b.1) Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos treinta (230) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en líneas.
 - b.2) Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en autopistas, autovías y carreteras, y con una sección recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primarias y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo los acondicionantes de velocidad, seguridad y mejor organización del tráfico en cada uno de los tipos de vías.

Con carácter general el diseño de la vía se adaptará a las secciones tipo que acompañan como anexo a estas normas, según el tipo de vía y los usos del suelo en sus márgenes; la anchura de todas las vías primarias será compatible con la implantación de carril reservado al transporte colectivo, anulando si fuere preciso banda de aparcamiento.

Artículo 7.5.- Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así

como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, establecido esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso para achafanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Artículo 7.6.- Calles de Circulación Compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.



Pleno de 7 ABR. 1997



3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.
- Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.
- Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

Artículo 7.7.- Vías para Bicicletas.

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

Artículo 7.8.- Estacionamientos en Vía Pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- Aparcamiento en líneas de tres metros. (3)
- Aparcamiento en batería, cinco metros. (5)
- Aparcamiento en espina, cuatro metros. (4)



Sección Tercera: La Urbanización de los Espacios Libres.

Artículo 7.9.- Urbanización.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 7.10.- Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Sección Cuarta: Las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 7.11.- El Dimensionamiento de Redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva

APROBADO

7 ABR. 1997

Pleno de...

sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionadas por modificaciones no considerada en las escorrentías.

Artículo 7.12.- Red de Abastecimiento.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezcan el Ayuntamiento.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

Artículo 7.13.- Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimientos.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar será la que establezca el Ayuntamiento.

2. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

Artículo 7.14.- Condiciones de Potabilidad.

El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad de la legislación vigente, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Artículo 7.15.- Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

Los nuevos crecimientos previstos, en suelos Urbanizables, deberán ser dotados de red separativa, al objeto de no sobrecargar las actuales instalaciones.

Artículo 7.16.- Drenaje de Aguas Pluviales en Áreas de Baja Densidad.

1. En áreas de baja densidad la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.

3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.

Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetro inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

5. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las



Plano de...

generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

Artículo 7.17.- Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Artículo 7.18.- Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismo o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán según Real Decreto 3.250/1976 de 30 de diciembre, a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de baja tensión que precisen atravesarla.

Artículo 7.19.- Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre la hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.



Artículo 7.20.- Tendidos Eléctricos en el Casco Histórico.-

En los proyectos de reurbanización en las calles del Conjunto Histórico se incluirá la instalación subterránea de la red de energía eléctrica y telefonía.

Artículo 7.21.- Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. En el suelo urbano, salvo que se justificará cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando están acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalan por el Ayuntamiento mediante instrumento que corresponda.

3. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.

4. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.



5. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Artículo 7.22.- Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.



APROBADO

Pleno de 7 ABR. 1997





APROBADO
Pleno de 7 ABR. 1997



TÍTULO OCTAVO: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.

APROBADO

Pleno de... 7 ABR 1997



TÍTULO OCTAVO

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 8.1.- La Red de Sistemas y sus Clases.

1. La red de sistemas del municipio de Sanlúcar de Barrameda será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales centros y servicios terciarios, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructura urbanas básicas.

2. Los sistemas pueden ser:

- a) Servicios.
- b) Sistemas locales.
- c) Sistemas generales.

Artículo 8.2.- Condiciones de Uso y Edificación.

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que dispone en estas Normas para las edificaciones especiales.



3. Si la edificación o instalación no estuviere dentro del perímetro de ninguna zona, se atenderá al sistema de ordenación de la zona colindante y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

- a) La altura máxima será la del tramo o tramos de calle en que se encuentre, con la salvedad contenida en estas Normas para los edificios destinados a la enseñanza preescolar o básica.
- b) La edificabilidad máxima será la siguiente:
 - En las edificaciones docentes y sanitarias, la que se derive del programa propio del centro, de acuerdo con la legislación especial aplicable.
 - Los centros existentes de mercados de abastos, administrativos públicos y religiosos podrán aumentar en un cincuenta por ciento (50%) la superficie que tengan construida a la entrada en vigor del presente Plan General.
 - En los centros culturales, la edificabilidad máxima será de dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado, con la posibilidad de ocupación del cien por cien (100%) de la parcela neta.

Artículo 8.3.- Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones pública y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.



CAPÍTULO SEGUNDO: SERVICIOS.

Artículo 8.4.- Definición.

A los efectos del presente Plan General, se denominan servicios los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

- a) Para centros y servicios terciarios: hospedaje, espectáculos y salas de reunión, comercios, oficinas, campamentos y aparcamientos y garajes.
- b) Para dotaciones y espacios libres privados: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.
- c) Para transportes e infraestructuras urbanas básicas: los servicios del automóvil definidos en estas Normas y las infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica, telefonía y gas ciudad.

Artículo 8.5.- Regulación de los Servicios.

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el artículo anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido, salvo los previstos en estas normas.

Artículo 8.6.- Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen sobre suelo para servicios consumirán aprovechamiento lucrativo.



7 ABR. 1997

Plano de...

2. Los suelos para servicios cuando se encuentren ubicados en un polígono o unidad de actuación sometidos a gestión integrada, contribuirán a las cargas de cesión y urbanización en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa que se establezcan en los instrumentos de compensación o reparcelación.

3. Los suelos calificadas con carácter determinado para dotaciones y espacios libres privados y para transportes e infraestructuras urbanas básicas, cuando no se encuentre ubicados en un polígono o unidad de actuación sometidos a gestión integrada, no contribuirán a las cargas que el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen determinen para los suelos con aprovechamiento lucrativo. Por el contrario, en el mismo supuesto, contribuirán a tales cargas en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman:

- a) Los suelos que se destinen a dotaciones y espacios libres y a transportes e infraestructuras urbanas básicas cuando no sea éste su uso determinado.
- b) Y, en todos los casos, los suelos que se destinen a centros y servicios terciarios.

Artículo 8.7.- Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios.

- 1. La urbanización y edificación de los suelos que el planamiento califica y programa para servicios será a cargo de la iniciativa privada.
- 2. Si no se hubiera emprendido la edificación de los suelos destinados a servicios transcurridos dos años desde que fuera posible su edificación, dicho suelo quedará sujeto al régimen de expropiación o de venta forzosa previa la correspondiente declaración de incumplimiento.



CAPÍTULO TERCERO: SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES.

Sección Primera: Disposiciones Comunes.

Artículo 8.8.- Definiciones.

- 1. Constituyen los sistemas generales los conjuntos de elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Sanlúcar de Barrameda.
- 2. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

Artículo 8.9.- Titularidad y Régimen Urbanístico.

- 1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.
- 2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.
- 3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, pasarán a la titularidad del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo.
- 4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas, generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.



Artículo 8.10.- Valoración de los suelos destinados a Sistemas.

1. La valoración de los terrenos destinados a Sistemas Locales en actuaciones asistemáticas en suelo urbano a obtener por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75% del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se encuentren situados.

2. La valoración de los terrenos destinados a Sistemas Generales en suelo urbano a obtener por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75% del promedio de los aprovechamientos tipo de las áreas con el uso y tipología predominante en suelo urbano.

3. Cuando los suelos destinados a Sistemas señalados en los apartados anteriores no fueran obtenidos por expropiación, su valoración será el resultado de referir a su superficie el 85% de los aprovechamientos tomados como referencia en dichos apartados.

4. La valoración de los suelos destinados a sistemas Generales en suelo urbanizable, será el resultado de referir a su superficie el 50% ó el 85% del aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto en que se encuentren, según se obtengan o no por el procedimiento de expropiación respectivamente.

5. La valoración de los suelos destinados a Sistemas en suelo urbanizable no programado y no urbanizable, se efectuará conforme a su valor inicial.

Sección Segunda: Sistemas Locales.**Artículo 8.11.- Elementos de los Sistemas Locales.**

Los elementos locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Artículo 8.12.- Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

- a) En actuaciones sistemáticas, a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación y, cuando se actúa por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.
- b) En actuaciones asistemáticas en suelo urbano, mediante la expropiación, ocupación directa, transferencias de aprovechamientos urbanísticos, y demás formas previstas en la legislación vigente.

Sección Tercera: Sistemas Generales.**Artículo 8.13.- Los Sistemas Generales.**

Los sistemas generales del Plan General son:

- 1º El de comunicaciones, integrado por los sistemas viario, ferroviario, portuario, y los centros de transportes.
- 2º El de espacios libres.
- 3º El de dotaciones y servicios públicos.



- 4º. Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua.

Artículo 8.14.- Regulación de los Sistemas Generales.

La ordenación y regulación de los sistemas generales se contiene en el Plan General de Ordenación Urbana. Sin perjuicio de ello podrán redactarse Planes Especiales si fuera conveniente ajustar y detallar la ordenación de los sistemas generales contenida en el Plan General o cuando éste así lo estableciera.

Artículo 8.15.- Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que la actualidad son de titularidad privada.

2. La obtención de los suelos urbanos destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante expropiación, ocupación directa, compensación con cargo a unidades de ejecución excedentarias, y las demás formas previstas en la legislación vigente.

3. La obtención de los suelos urbanizables destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística vinculados a la delimitación e integración en unidades de ejecución y, en su defecto por expropiación, ocupación directa, y las demás formas previstas en la legislación vigente.

4. La obtención de los suelos no urbanizables destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante expropiación, compensación en unidades de ejecución excedentarias, y las demás formas previstas en la legislación vigente.

5. Las previsiones del Plan General respecto a la obtención de Sistemas Generales se contienen debidamente especificadas en el Plano de Régimen y Gestión del Suelo y en el Programa de Actuación.



APROBADO
E 7 ABR. 1997
Pleno de.....





APROBADO
7 ABR. 1997
Pleno de.....



TÍTULO NOVENO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL
PATRIMONIO.

TÍTULO NOVENO:

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

El objetivo de estas normas de protección del patrimonio es lograr el mantenimiento de las edificaciones de especial valor que aún conserva la ciudad de Sanlúcar, estableciendo los niveles acordes con su interés histórico-arquitectónico, así como la cautela y protección del patrimonio arqueológico.

Asimismo se desarrolla el régimen competencial derivado de la aplicación de la legislación del patrimonio en lo relativo al régimen de licencias en el Conjunto Histórico y en los edificios catalogados que se proponen para su declaración de Bien de Interés Cultural (en adelante BIC), catalogación específica y entornos.

La propuesta de delimitación del Conjunto Histórico realizada por el Plan así como la identificación de los inmuebles catalogados y las propuestas de BIC, de catalogación específica y sus respectivos entornos quedan recogidas en el plano "Centro Histórico: Protecciones".

APROBADO
E. 7 ABR. 1997

Pleno de.....



CAPITULO PRIMERO: NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS

Sección Preliminar: Niveles de protección y condiciones particulares de parcelación y uso.-

Artículo 9.1.- Niveles de protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

- A. Protección Integral.
- B. Protección Global.
- C. Protección Parcial.

Artículo 9.2.- Condiciones particulares de parcelación.

1. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregaciones.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas protegidas son los siguientes:

- a) Las parcelas con niveles A o B nunca podrán agregarse. Se exceptúan aquellas parcelas que resulten de segregaciones y que constituyan con la parcela catalogada, un conjunto edificatorio de carácter unitario.
- b) Las parcelas con nivel C podrán agregarse siempre que concurren las siguientes circunstancias:
 - b-1) Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
 - b-2) Que se dé alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Una (1) parcela no catalogada podrá agregarse con una (1) protegida como C y por una (1) sola vez.
 - b) Podrán agregarse varias parcelas catalogadas como C siempre que el carácter unitario de la edificación conjunta lo justifique (manzanas unitarias, fachadas continuas, etc.).

Artículo 9.3.- Condiciones de uso.

1. En las edificaciones protegidas se permitirán los usos de la zona que se encuentran ubicadas siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo 9.4.- Normas supletorias.

Supletoriamente y para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido.

Sección Primera: Protección Integral.**Artículo 9.5.- Definición y ámbito de aplicación.**

1. El nivel de protección integral es el asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico-arquitectónico.

Por su carácter monumental constituyen elementos urbanos sobresalientes, cualificadores de su entorno y representativos de la memoria histórica colectiva de Sanlúcar.

Algunos de ellos están declarados o incoados como BIC, prestandose en otros casos su declaración como tal o bien su inscripción específica en el Catálogo del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra "A" en los Planos del Centro Histórico Protecciones y de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes particulares de la Zona Centro Histórico. En las fichas correspondientes del catálogo se especifican las propuestas de BIC o de catalogación específica.



APROBADO

Pleno de Junta 7 ABR. 1997

Artículo 9.6.- Condiciones particulares de edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado que se relacionan en el apartado correspondiente de estas Normas Urbanísticas.

2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

3. Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

4. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar excepto las placas con las características y dimensiones especificadas en la Ordenanza de Publicidad Exterior que a tal efecto se redacte. Asimismo quedan prohibidos cualquier tipo de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo.

Sección Segunda: Protección Global.**Artículo 9.7.- Definición y ámbito de aplicación.**

1. El nivel de protección global es el asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse de forma global al conservar en su integridad todos los elementos característicos y significativos que son representativos de las diversas tipologías arquitectónicas del patrimonio residencial y bodeguero de Sanlúcar.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra "B" en los Planos del Centro Histórico: Protecciones y de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes Particulares de la Zona Centro Histórico.

Artículo 9.8.- Condiciones particulares de la edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, las obras de reforma parcial.

2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

3. En todo caso deberán mantenerse todos los elementos arquitectónicos que definan las características tipomorfológicas.

4. Dichos elementos deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

5. Se permiten las obras de ampliación por colmatación cuando quede expresamente indicado en las fichas de catalogación. La autorización de esas obras quedará condicionada a la presentación de un proyecto de actuación global que conserve la relación del edificio con el espacio libre de parcela, debiendo garantizarse la integración arquitectónica final y la conservación de los elementos edificados o de vegetación protegidos.

6. Las actuaciones recogidas como preceptivas en el apartado "obras específicas" de las fichas de catálogo deberán realizarse previa o simultáneamente a cualquier intervención de alcance igual o superior a las obras de reforma parcial.

7. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar excepto las placas con las características y dimensiones especificadas en la Ordenanza de Publicidad Exterior que a tal efecto se redacte. Asimismo quedan prohibidos cualquier tipo de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo.



Pleno de 7 ABR. 1997

Sección Tercera: Protección Parcial.

Artículo 9.9.- Definición y ámbito de aplicación.

1. El nivel de protección parcial es el asignado a los edificios en los que debe garantizarse la conservación de aquellos elementos que aún permanecen y que corresponden a las tipologías arquitectónicas representativas del patrimonio residencial de Sanlúcar de Barrameda.

Estos elementos, generalmente fachadas, así como los demás elementos definitorios de las tipologías de vivienda tradicional que aún conserve la edificación: espacios de acceso, patio y galerías asociadas, escalera, etc. son valorados como permanencias tipológicas representativas del patrimonio residencial que deben mantenerse en caso de que se produzcan reformas en la edificación, y ello por contribuir al mantenimiento de la imagen urbana del Conjunto Histórico de Sanlúcar Barrameda o por conservar o por el propio interés arquitectónico estos elementos aisladamente considerados.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra "C" en los Planos del Centro Histórico: Protecciones y de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes Particulares de la Zona Centro Histórico.

Artículo 9.10.- Condiciones particulares de la edificación.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, de las obras de reforma menor, reforma parcial o reforma general.

2. En cualquier caso, las obras de reforma deberán integrar coherentemente las permanencias tipológicas catalogadas y definidas como elementos a conservar en las condiciones particulares de ordenación establecidas en las fichas individualizadas de cada edificio.



3. Si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de restauración aquellas partes de la edificación anteriormente relacionadas en la obligación de mantenerlas íntegramente.

4. Asimismo serán posibles las obras de ampliación, ya sea por colmatación, o en su caso, por remonte, si así se recoge dentro de las condiciones particulares de ordenación en la ficha de catalogación correspondiente.

Si la ampliación se hiciera por colmatación la autorización de esas obras quedará condicionada a la presentación de un proyecto de actuación global que conserve la relación del edificio con el espacio libre de parcela, debiendo garantizarse la integración arquitectónica final y la conservación de los elementos edificados o de vegetación protegidos.

5. Si la ampliación se hiciera por remonte, éste no será superior a una (1) sola planta, debiendo garantizarse la integración arquitectónica con la fachada preexistente y en las condiciones que establezca la ordenanza de zona.

6. Las actuaciones recogidas como preceptivas en el apartado "obras específicas" de las fichas de catálogo deberán realizarse previa o simultáneamente a cualquier intervención de alcance igual o superior a las obras de reforma parcial.

7. En edificios que tengan tres o más huecos de fachada se permitirá la ampliación de uno de ellos como hueco de acceso a garaje en planta baja siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La anchura del hueco no sea mayor de 2,30 metros.
- La anchura de los tramos ciegos entre mochetas de vanos de la planta baja resulte mayor o igual a 0,70 metros.
- Se mantenga la alineación de ejes verticales de huecos.
- El dintel del hueco se alinee con el de la portada o con los de los restantes huecos de planta baja para integrarlo compositivamente en la fachada.



Plano de... 7 ABR. 1997

8. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar excepto las placas con las características y dimensiones especificadas en la Ordenanza de Publicidad Exterior que a tal efecto se redacte. Asimismo quedan prohibidos cualquier tipo de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo.

Sección Cuarta: Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Artículo 9.11.- Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianera, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

A tal efecto para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados, de forma que se justifique la actuación. Si la importancia de la actuación lo hiciera preciso la administración urbanística municipal exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle en el que se recojan las directrices específicas de los órganos competentes.

CAPITULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE LICENCIAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS Y EN EL CONJUNTO HISTÓRICO.

Artículo 9.12.- Régimen de licencias en los BIC, catalogación específica y entornos.

1. En virtud de lo establecido en los artículos 19 y 23 de la LPHE y en los artículos 33.1, 34, 35 y 40 de la LPHA, en las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles

objeto de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de la Consejería de Cultura. No podrán, por tanto, otorgarse licencias para la realización de obras hasta que dicha autorización haya sido concedida.

2. Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia municipal que afecten a los bienes inmuebles enumerados en el apartado anteriores, incluirán con la solicitud para la obtención de licencia municipal, un ejemplar del proyecto para su remisión a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico.

Artículo 9.13.- Régimen de licencias en el Conjunto Histórico.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 20 de la LPHE, una vez que el presente Plan obtenga el informe favorable de la Consejería de Cultura, el Ayuntamiento seguirá para la autorización de las obras y concesión de licencias los procedimientos de acuerdo con los supuestos siguientes:

A) Los monumentos declarados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y las parcelas incluidas en sus entornos declarados en los que se proponga realizar actividades sometidas a licencia municipal deberán obtener autorización previa de la Consejería de Cultura de acuerdo con lo previsto en el art. 34 de la LPHA. y el anterior de esta ordenanza.

B) Inmuebles que estén incluidos en el catálogo de este Plan como propuesta de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz así como los que estén comprendidos en las propuestas de entorno delimitadas en este Plan y que no se hayan tramitado como tales por la Consejería de Cultura. Previa a la concesión de licencia el Ayuntamiento recabará informe de la Consejería de Cultura que aceptará como vinculante para la autorización de las obras pretendidas.



Pleno de... 1997

En caso de denegación de la licencia en base al informe de la Consejería de Cultura, los recursos se interpondrán ante el órgano competente en el otorgamiento de la misma, es decir el Ayuntamiento de Sanlúcar.

- c) Parcelas y edificios que localizados en el interior del Conjunto Histórico declarado no se encuentren en los supuestos anteriores el Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las obras de acuerdo con lo indicado en estas normas y el catálogo del Plan. En estos casos el Ayuntamiento dará cuenta a la Consejería de Cultura de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento.

En el caso de obras de demolición se estará, además de lo regulado en este artículo, a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 9.14.- Ruina y demoliciones en edificios Catalogados y en el Conjunto Histórico.

1. La demolición de monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural se regirá por su legislación específica, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 24 de la LPHE.

A los efectos de demoliciones los inmuebles incluidos en el Catálogo como propuesta de Bien de Interés Cultural, tendrán la consideración de monumentos aun cuando no se haya producido su declaración o incoación, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 24 de la LPHE.

2. La demolición total o parcial de los inmuebles incluidos en el catálogo como propuesta de catalogación específica exigirá, en todo caso, la autorización de la Consejería de Cultura.

3. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan.



4. Si por causas excepcionales, resulta necesario proceder a la demolición total de un inmueble incluido en el Catálogo del presente Plan no podrá otorgarse licencia para la demolición sin previa firmeza de la declaración de ruina y siempre que la resolución del expediente de ruina no obligue a la conservación de algún elemento.

5. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles catalogados, así como en los inmuebles comprendidos en el Conjunto Histórico no podrán concederse de forma independiente, sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente.

6. Una vez que el presente Plan obtenga el informe favorable de la Consejería de Cultura las regulaciones del artículo 24 de la LPHE y de los artículos 36 y 37 de la LPIIA, relativas a ruina y demoliciones se concretan para los inmuebles del Conjunto Histórico de Sanlúcar de Barrameda que no sean monumentos declarados o catalogados ni que estén incluidos en el Catálogo de este Plan como propuesta BIC o como propuesta de catalogación específica según lo dispuesto en los siguientes apartados de este artículo.

7. La Consejería de Cultura deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan que estén comprendidos dentro del ámbito de la propuesta de Conjunto Histórico.

8. La demolición total de inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan que estén comprendidos dentro del ámbito de la propuesta de Conjunto Histórico exigirá, en todo caso, la autorización de la Consejería de Cultura. No podrá, por lo tanto, otorgarse la licencia correspondiente hasta que dicha autorización haya sido concedida.

Artículo 9.15.- Demoliciones o provocación de ruina.

Atendiendo a lo establecido en los artículos 245, 246, 248, 249 y 250 del T.R. de la L.S (RDL 1/1992) la demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado



Pleno de 21 de Mayo 1997



podrá comportar la obligación de su reconstrucción total o parcial, todo ello con independencia de la imposición de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

2. La autorización para la realización de estas actividades se registrá por lo dispuesto en los artículos 52 a 58 de la LPHA.

CAPÍTULO TERCERO: NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 9.16.- Definiciones generales.

Atendiendo a las definiciones del artículo 41 de la LPHE:

1. Son excavaciones arqueológicas las remociones en la superficie, en el subsuelo o en los medios subacuáticos que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.

2. Son prospecciones arqueológicas las exploraciones superficiales o subacuáticas, sin remoción del terreno, dirigidas al estudio, investigación o examen de datos sobre cualquiera de los elementos a que se refiere el apartado anterior.

3. Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios de Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier otro tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole.

Artículo 9.17.- Excavaciones y prospecciones arqueológicas.

1. Las excavaciones o prospecciones arqueológicas se registrarán por lo establecido en los artículos 42 a 44 de la LPHE, debiendo ser expresamente autorizadas por la Consejería de Cultura y Medio Ambiente.

Artículo 9.18.- Hallazgos casuales.

1. En el caso de aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto del término municipal se estará a lo dispuesto en el artículo 50 de la LPHA, debiendo notificarse inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de cinco días.

2. La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, el Alcalde notificando a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por plazo máximo de un mes. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización ninguna.

Artículo 9.19.- Protección arqueológica.

Se establece una protección individualizada de determinadas zonas atendiendo a sus valores, según la siguiente clasificación:

1. Zona arqueológica de Évora incoada con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía con fecha del 22 Septiembre de 1994.

2. Zona de cautela arqueológica del Barrio Alto: Abarca la zona delimitada por la muralla cristiana y espacios adyacentes del Barrio Bajo, por la existencia probada de restos importantes, debiendo realizarse una verificación previa de su valor. Queda delimitada en el Plano de Centro Histórico: Protecciones.

3. Inmuebles de interés para la investigación arqueológica: Incluye aquellos inmuebles de relevancia histórica que, por sus características de emplazamiento o evolución a lo largo del tiempo, deben ser objeto de una investigación arqueológica, dado su interés como instrumento tanto para el conocimiento del proceso de formación de la ciudad como de la evolución del



inmueble. En la ficha correspondiente del Catálogo se identifican los inmuebles que tienen esta consideración.

4. Yacimientos aislados en el término municipal: Incluye aquellos yacimientos conocidos en el suelo no urbanizable, pero que debe verificarse previamente su valor. Su localización se realiza en el Plano de Estructura del Territorio y Ordenación del Suelo no Urbanizable.

Artículo 9.20.- Obligaciones en materia de conservación, mantenimiento y custodia de la zona arqueológica de Évora

- a) Cualquier actividad, sea industrial, agrícola o de infraestructura, que requiera la remoción de tierras o la extracción de rocas en las áreas afectadas por la delimitación de la Zona Arqueológica y su Entorno requerirán de una autorización previa de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

El cambio de uso de la tierra y el subsuelo afectados por la delimitación de la Zona Arqueológica y su Entorno deberá ser igualmente notificado a la Consejería de Cultura.

- b) Previamente a la intervención en la Zona Arqueológica o en su Entorno el propietario, o en su caso el usufructuario, estará obligado a informar a la Delegación Provincial de Cultura.

La Delegación de Cultura, una vez valorado el tipo de actuación propuesta y su incidencia en el yacimiento arqueológico, dará vía libre, o bien planteará una actuación arqueológica, para la cual es necesaria una autorización de la Consejería de Cultura, según los arts. 33.1. y 52.1. de la Ley 1/1991 de la LPHA. El propietario estará obligado a acatar el informe que emita la Delegación de Cultura, sea éste favorable o desfavorable a sus intereses.

- c) El propietario, o en su caso el usufructuario, atendiendo al uso agrícola que actualmente presenta la superficie delimitada como Zona Arqueológica y Entorno, no podrá realizar actividad alguna

de siembra de árboles que supongan un movimiento de tierras en profundidad, ni podrá utilizar arados subsoladores.

Quedará expresamente prohibida la extracción de áridos en la Zona Arqueológica y su Entorno.

El propietario (o el usufructuario) no podrá realizar excavación arqueológica alguna en el yacimiento. En el art. 53, apartado 3, de la Ley 1/1991 de 3 de Julio, de la LPHA se establecen los mecanismos de presentación de solicitudes para la realización de actuaciones arqueológicas por personas físicas.

- d) El propietario (o usufructuario), en virtud de la Ley 1/1991 de 3 de Julio, del LPHA, si aprecia cualquier modificación en el yacimiento producida por una expoliación, sea ésta manual o mecánica, deberá denunciarlo inmediatamente en la Delegación Provincial de Cultura o en el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

Artículo 9.21.- Intervenciones en las zonas de protección arqueológica.

1. En la zona de cautela arqueológica del Barrio Alto el propietario deberá notificar a la Consejería de Cultura el inicio de toda obra o actuación que implique remoción de terrenos con un mínimo de quince días de anticipación. Durante este plazo dicha Consejería podrá ordenar la realización de catas o prospecciones arqueológicas.

La Consejería de Cultura queda facultada para inspeccionar en todo momento las obras y actuaciones que se realicen en esta zona.

2. En los inmuebles considerados de interés para la investigación arqueológica, será preceptiva la excavación arqueológica previa a toda obra que afecte al subsuelo y seguimiento arqueológico de las intervenciones en estructuras emergentes. La autorización para la realización de estas actividades se registrará por lo dispuesto en los artículos 52 a 58 de la LPHA.

APROBADO

Plano de... 17 ABR. 1997



Handwritten signature



Quedarán eximidas de este requisito aquellas obras o actuaciones que obtengan autorización de la Consejería de Cultura siempre que en la citada autorización así se manifieste.

3. En los yacimientos aislados en el término municipal, en la zona comprendida dentro de una circunferencia de radio 250 m. y de centro las coordenadas UTM. de localización del yacimiento, se prohíbe levantar cualquier tipo de edificación u obra que implique la alteración del subsuelo sin la previa intervención arqueológica y autorización de la Consejería de Cultura.

La realización de obras de infraestructuras o servicios que se localicen en dicha zona precisarán autorización de la Consejería de Cultura.

La Consejería de Cultura queda facultada para inspeccionar en todo momento las obras y actuaciones que se realicen en dicha zona.

CAPITULO CUARTO: NORMAS DE PROTECCIÓN ETNOLÓGICA.

Artículo 9.22.- Definiciones generales.

1. Conforme al artículo 47 de la LPHI:

a) Son bienes inmuebles de carácter etnográfico aquellas edificaciones e instalaciones cuyo modelo constitutivo sea expresión de conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomode, en su conjunto o parcialmente, a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizados tradicionalmente por las comunidades o grupos humanos.

b) Son bienes muebles de carácter etnográfico todos aquellos objetos que constituyen la manifestación o el producto de la actividad laboral,

estética y lúdicas propias de cualquier grupo humano, arraigada y transmitida consuetudinariamente.

2. Conforme al artículo 61 de la LPHA.

Forman parte del Patrimonio Etnográfico Andaluz los lugares, bienes y actividades que albergan o constituyen formas relevantes de expresión de la cultura y modos de vida propios del pueblo andaluz.

Artículo 9.23.- Protección Etnográfica.

Se establece la siguiente protección individualizada en el municipio de Sanlúcar de Barrameda.

a) Corrales Marinos de la Jara incoados con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía. De acuerdo con lo previsto en el art. 32 de la LPHA se redactará un Plan Especial de Protección cuyo ámbito será la zona incoada con un entorno a definir por la Consejería de Cultura. Hasta tanto se redacta el documento anterior se estará a lo dispuesto en el art.33 de la LPHA.

b) Bodegas. El potencial etnográfico de estos edificios e instalaciones se preserva a través del catálogo de edificios elaborado y que forman parte del Plan de Protección. La Protección se pormenoriza en las respectivas fichas de Catálogo.



APROBADO
Pleno de 17 JUN 1997



Consellería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO DE BARRAMEDA
28 JUNIO 1997
Y EN CUMPLIMIENTO DE LA
RESOLUCIÓN DE LA
C. P. O. M. DE FIGUERA
30 OCT. 1996
JUNTA DE ANDALUCÍA

APROBADO
Pleno de... **7 ABR. 1997**



TÍTULO DÉCIMO: RÉGIMEN DE SUELO URBANO.

TÍTULO DÉCIMO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO: DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 10.1.- Suelo Urbano.

1. Suelo urbano es el delimitado como tal en los Planos de Régimen del Suelo y Gestión.

2. Los terrenos que, en ejecución de las previsiones del Plan General para el suelo urbanizable, lleguen a contar con los servicios relacionados en el artículo 10 de la Ley del Suelo, se clasificarán de urbanos, siempre que los mismos estén incluidos en una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan obtenido la certificación acreditativa de que han cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento. La nueva clasificación se recogerá con ocasión de la revisión del Programa de Actuación y mediante la correspondiente modificación del Plan General.

APROBADO

Pleno de 7 ABR. 1997



Artículo 10.2.- Contenido.

1. En los Planos de Régimen del Suelo y Gestión se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planos Especiales o Estudios de Detalle que se recogen en aquellos Planos, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

Pleno de 7 ABR. 1997

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

2. En el resto del suelo urbano, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señalan el artículo 72.3 A) de la Ley del Suelo.

Artículo 10.3.- Facultades y Derechos de los Propietarios de Suelo Urbano.

1. Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbano, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y en las presentes normas.

2. Los propietarios de suelo urbano incluido en unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación y cooperación, una vez acreditado el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, tendrán derecho al aprovechamiento correspondiente al resultado de referir a su superficie el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo que asigna el Plan General al Área de Reparto en que se encuentren.

3. Los propietarios de suelo urbano no incluidos en unidades de ejecución y tendrán derecho al aprovechamiento correspondiente al resultado de referir a su superficie el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo que asigna el Plan General al Área de Reparto en que se encuentren.

4. Los suelos urbanos incluidos en unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación se valorarán a efectos expropiatorios refiriendo a su superficie el 75% del aprovechamiento tipo que asigna el Plan General al Área de Reparto en la que se encuentren.

5. Los suelos urbanos destinados a sistemas generales se valorarán a efectos expropiatorios refiriendo a su superficie el 75% del promedio de los aprovechamientos tipos asignados a las distintas áreas de reparto delimitadas en esa clase de suelo.

Sin embargo, cuando dichos suelos sean obtenidos por ocupación directa, por compensación en unidades excedentarias o por cualquier otro sistema de adquisición no expropiatorio, sus propietarios tendrán derecho al resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento del área de reparto en la que se encuentren, el cual patrimonializarán cuando cumplan efectivamente los deberes de urbanización, cesión y equidistribución en la unidad de ejecución correspondiente.

Artículo 10.4.- Deberes y Cargas de los Propietarios de Suelo Urbano.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano incluidos en una unidad de ejecución estarán obligados, en los términos fijados por la legislación urbanística y este Plan General, a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos de destinados a dotaciones públicas que se incluyan en la unidad de ejecución en que se encuentren sus terrenos.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos en los que se localice el aprovechamiento excedentario sobre el susceptible de adquisición privada por los propietarios de los terrenos de la unidad de ejecución.

c) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 163 y 168.4 de la Ley del Suelo y 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, ejecutar



[Handwritten signature]



APROBADO
7 ABR 1997

Pleno de



las obras dentro de los plazos fijados por el planeamiento al efecto, y conservarlas cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

- d) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el Plan.
- e) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

2. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no incluidos en una unidad de ejecución estarán obligados, en los términos fijados por la legislación urbanística y este Plan General, a adquirir, en los supuestos del artículo 191 de la Ley del Suelo, el exceso de aprovechamiento urbanístico que sobre el susceptible inicialmente de apropiación privada hayan complete el aprovechamiento necesario para proceder a la edificación conforme a las condiciones mínimas establecidas por el planeamiento de aplicación.

Dicha adquisición se efectuará a través de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 10.5.- Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.

1. Hasta tanto no esté definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, ni podrán llevarse a cabo las operaciones de ejecución del planeamiento, ni podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.



2. No obstante lo anterior, podrán llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones que impone el artículo 21 de la Ley del Suelo, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y cartelés, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.

3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el apartado 1 podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren unidades de ejecución determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fije el Plan en la ficha correspondiente a cada área. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevé el Plan a través de este sistema de actuación.

4. En las áreas remitidas a Planes Especiales que no sean de Reforma Interior, la concesión de las licencias a que se refiere el apartado 1 se regirá por las normas que se señalan en los artículos siguientes y demás de aplicación.

5. En las áreas remitidas a planeamiento especial o a Estudio de Detalle por el presente Plan General, el número de viviendas que se señalar en las fichas correspondientes tienen carácter meramente orientativo en suelo urbano.

Artículo 10.6.- Condiciones Generales Previas para la Edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

Pleno de 7 ABR. 1997

- a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.
- b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.
- c) Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.
- d) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o composición haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes del correspondiente unidad de ejecución.

2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

Artículo 10.7.- Edificación Previa a la Condición de Solar.

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:

- a) Que por estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.
- b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.

Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, conforme a lo dispuesto en el art. 2.30 de estas normas. La fianza deberá incluir el posible aumento de los costos de ejecución pro incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente liberada a medida que se vaya certificando ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que forman parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el



Pleno de.....

proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de todo la unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 10.8.- Orden de Prioridades en el Desarrollo del Suelo.

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

2. Si en los programas de ejecución contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización que haya de llevarse a cabo en realización del plan, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o proyecto de urbanización a ejecutar.

CAPÍTULO SEGUNDO: GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

Artículo 10.9.- Delimitación de áreas de reparto.

1. Para la totalidad del suelo urbano el Plan General delimita áreas de reparto de aprovechamiento urbanístico de las que quedan únicamente excluidas de las mismas los sistemas generales.

2. La delimitación de las áreas de reparto se contiene en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión.

3. El Plan delimita áreas de reparto en suelo urbano, cuyas delimitaciones y determinaciones se reflejan en el Programa de Actuación, considerándose a todos los efectos incluidas dichas determinaciones en estas Normas.

Artículo 10.9.- Valoración de los aprovechamientos.

1. La culminación del proceso de urbanización y edificación es obligatoria, de suerte tal, que su interrupción por el propietario produce la pérdida o reducción, según los casos, de las facultades alcanzadas, pudiendo optar el Ayuntamiento, en este caso, entre la expropiación o venta forzosa de los terrenos.

2. En ambos casos el valor del terreno se determinará teniendo en cuenta la pérdida o reducción de las facultades alcanzadas antes de producirse el incumplimiento de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

3. La valoración de los terrenos urbanos que hubieren completado su ordenación se hará por su valor urbanístico, determinado en función de las facultades alcanzadas al momento de producirse esta.

4. En orden a facilitar y dotar de mayor seguridad y transparencia a los procesos de transferencias de aprovechamiento urbanístico y a la aplicación del resto de los instrumentos de gestión urbanística, el



Ayuntamiento aprobará, mediante Ordenanza, un cuadro de valores urbanísticos para el suelo urbano a partir del valor básico de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales o por aplicación, en su caso, del método residual, conforme a lo dispuesto en el artículo 53 del TRLS y en la normativa técnica de valoración catastral.

Este cuadro de valores será revisado periódicamente, para ajustarlo, en su caso, a la alteración de los valores básicos de repercusión fijados en las ponencias de valores y a las variaciones de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación que implicaran su inaplicabilidad o su pérdida de vigencia.

Artículo 10.11.- Delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación.-

1. El Plan General delimita unidades de ejecución que se grafican en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento.

El número de viviendas fijado en dichas fichas para las unidades de ejecución en suelo urbano tiene carácter meramente orientativo, por lo que el número máximo de viviendas autorizables en dichas unidades será el resultado de la aplicación de las condiciones particulares de las distintas zonas del suelo urbano.

2. La delimitación de unidades de ejecución y la elección de su sistema de actuación no contenidas en el presente Plan General se ajustará al procedimiento seguido en el artículo 38 apartado 1 del RGU.

3. Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas y/o su sistema de actuación se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

Artículo 10.12.- Excesos y Defectos de Aprovechamiento.

1. Cuando se actúe conjuntamente mediante unidades de ejecución los excesos o defectos de aprovechamiento resultantes, una vez aplicados los mecanismos compensatorios, se resolverán del siguiente modo:

a) Si en la unidad de ejecución los aprovechamientos reales exceden de los susceptibles de apropiación del conjunto de propietarios incluidos en la unidad de ejecución, dichos excesos corresponden al Ayuntamiento, pudiendo ser destinados a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales, sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al tipo del área de reparto en que se ubique.

Sin embargo, cuando todos los propietarios de la unidad de ejecución estén conformes, al Ayuntamiento podrá transmitirles los referidos excesos por importe equivalente a su valor urbanístico.

b) Cuando los aprovechamientos reales fueran inferiores a los susceptibles de adquisición por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía equivalente al aprovechamiento no materializable.

Si mediante la reducción no pudiera compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa, incluidas en la misma área de reparto, o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección del Ayuntamiento.

2. Cuando no se actúe por medio de unidades de ejecución, los ajustes a realizar entre los aprovechamientos reales y los susceptibles de apropiación se realizarán mediante las transferencias de aprovechamiento reguladas en el artículo siguiente.

Artículo 10.13.- Actuaciones Asistemáticas.

1. Previamente a la obtención de la licencia de edificación, los propietarios de suelo urbano no incluidos en unidades de ejecución deberán obtener el aprovechamiento que exceda del 85% del aprovechamiento tipo de Área de Reparto en que se encuentren referido a su parcela, cuando quisieran agotar el aprovechamiento real que el planeamiento otorga a la misma, salvo que en el supuesto contemplado en el art. 191 de la Ley del Suelo en que dicha adquisición será obligatoria.



APROBADO

7 ABR. 1997

2. A los efectos del cómputo de los aprovechamientos consumidos se considerará la totalidad de la superficie edificable sobre rasante para su cálculo, conforme a lo dispuesto en estas Normas.

3. Lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo será de aplicación a todas las obras enumeradas en estas Normas sobre edificaciones existentes en los siguientes supuestos:

- a) En las obras de ampliación que supongan un aumento de la edificabilidad actualmente existentes en relación con aquellos aprovechamientos que resulten de la diferencia entre el aprovechamiento urbanístico otorgado por el Plan General a la parcela y el aprovechamiento actualmente existente sobre ella e incorporado al patrimonio de su titular.
- b) En las obras de reforma que por su magnitud y características pudieran considerarse equivalentes a la sustitución.

Artículo 10.14.- Clases e instrumentación de transferencias de aprovechamiento.

1. Las transferencias de aprovechamiento urbanístico pueden ser voluntarias o forzosas:

A) Transferencias voluntarias:

1º El propietario cuya parcela tenga un aprovechamiento real superior al susceptible de apropiación no está obligado a adquirir esta diferencia para agotar el aprovechamiento real, salvo que se den los supuestos enumerados en el apartado B) de este apartado.

2º El propietario que se encuentre en situación inversa, es decir con aprovechamiento susceptible de apropiación superior al real de la parcela o de imposible materialización, ni siquiera parcial, por estar afectada la misma a uso dotacional público, no está obligado a alcanzar acuerdos con otros propietarios como único modo de rentabilizar ese aprovechamiento. El propietario puede transferir estos aprovechamientos no materializables sobre

la parcela al Ayuntamiento mediante el oportuno acuerdo. En defecto de estos acuerdos, el aprovechamiento no transferido, será expropiado por el Ayuntamiento de conformidad con la legislación urbanística.

3º El Ayuntamiento podrá formular los ofrecimientos de adquisición o transmisión de aprovechamientos con el tiempo suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre los aprovechamientos reales y susceptibles de apropiación.

B) Las transferencias serán forzosas:

- En los supuestos en que el Plan o cualquier planeamiento de desarrollo fije unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas.

- En las zonas donde se constate, por acuerdo del Ayuntamiento, un desajuste entre los aprovechamientos reales y los materializados por solicitantes de licencias. En estos supuestos el aprovechamiento real deberá agotarse o materializarse, para lo cual el propietario con aprovechamiento susceptible de apropiación insuficiente para agotar el real debe adquirir dicha diferencia.

2. Los instrumentos de transferencias de aprovechamientos urbanísticos de conformidad con la legislación urbanística aplicable son:

- a) Acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos entre propietarios.
- b) Compra directa al Ayuntamiento.
- c) Cesiones a favor del Ayuntamiento.

3. Si en los seis meses siguientes al requerimiento el titular no acredita la adquisición de aprovechamientos precisos, ni se ingresa o afianza el importe fijado y, en su caso, se presenta el nuevo Proyecto para obtención de licencia, el Ayuntamiento impondrá coactivamente la transferencia de aprovechamiento o expropiará la parcela.



Artículo 10.15.- Formalización y efectos de la transferencia: Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos.

1. En el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos de este Ayuntamiento se inscribirán los acuerdos entre particulares que tengan por objeto la cesión o distribución de aprovechamientos, así como aquellos en los que se concrete la intervención mediadora del Ayuntamiento en el proceso de ajuste entre aprovechamiento reales y susceptibles de apropiación, como compras o ventas voluntarias, y las transferencias coactivas o cesiones por cualquier tipo.

2. Las transferencias de aprovechamientos tendrán como efectos:

- a) La obtención de terrenos afectos a dotaciones públicas.
- b) La compensación por los aprovechamientos susceptibles de apropiación no materializables sobre la propia parcela.
- c) La materialización de aprovechamientos reales en exceso sobre los susceptibles de apropiación.



APROBADO
Pleno de **7 ABR. 1997**





APROBADO

Pleno de... 17 ABR. 1997



TÍTULO UNDÉCIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

TÍTULO UNDÉCIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES PRELIMINARES.-

Artículo 11.1.- Condiciones Particulares de Zona.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquellas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Quinto y Sexto, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 11.2.- Alteración de las Condiciones Particulares.

1. Mediante Planes Especiales podrán alterarse las condiciones particulares de zona.
2. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

Artículo 11.3.- Zonas.

El Plan General, en función de los objetos que persigue, distingue las siguientes zonas:

Zona Centro Histórico.

Zona de edificación en manzana.



- Zona suburbana.
- Zona de edificación abierta.
- Zona de ciudad jardín.
- Zona de vivienda unifamiliar adosada.
- Zona de edificación unifamiliar aislada.
- Zona de edificación balneario.
- Zona industrial.
- Zona centros terciarios.



Atendiendo a sus características particulares, el Centro Histórico de Sanlúcar de Barrameda se ha dividido a su vez, y sólo a efectos de ordenación de condiciones particulares de la edificación y condiciones estéticas, en tres subzonas señaladas en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes Particulares de la Zona Centro Histórico, correspondientes con tres ámbitos espaciales concretos:

- CHA Centro Histórico: Barrio Alto.
- CHB Centro Histórico: Barrio Bajo.
- CHE Centro Histórico: Extensión del Barrio Bajo.

Artículo 11.5.- Unidad edificatoria.

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano del Centro Histórico: Protecciones. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados.

Ninguna parcela urbana constituida con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General podrá resultar no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo. En estos casos se aplicará sobre la parcela y previa justificación de su formación con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan, la misma ordenanza con subgrado menor o en su defecto se liberará del cumplimiento de la restricción de imposible cumplimiento.

No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.

2. A los solos efectos de obras de sustitución y ampliación, se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de las parcelas que tuvieren una edificación unitaria.

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO HISTÓRICO.-

El ámbito de esta zona es el área que comprende aquellos sectores de la ciudad de Sanlúcar de Barrameda que aún conservan el trazado urbano y las características tipomorfológicas de la ciudad tradicional, incluyéndose aquí el Conjunto Histórico cuya delimitación se propone en el presente Plan General.

Se trata de sectores significativos por el carácter histórico de sus tramas y por los valores homogéneos de su ambiente urbano, siendo el objeto fundamental de la ordenación, la protección de estos valores. Para ello, se regulan los procesos de sustitución del caserío, de forma que las nuevas edificaciones se integren coherentemente conservándose la relación arquitectura-espacio urbano tradicional.

Artículo 11.4.- Delimitación de la zona y subzonas.

Estas condiciones se aplicarán en el ámbito del sector Centro Histórico definido en el Plano de Calificación, Sistemas y Alineaciones del presente Plan General.



3. En áreas sujetas a procesos de rehabilitación podrán definirse nuevas unidades edificatorias mediante Planes Espaciales de Reforma Interior.

Artículo 11.6.- Parcelas interiores y exteriores.

A los efectos de estas condiciones particulares, las parcelas pueden ser:

- a) Exteriores, si más del diez por ciento (10%) de su superficie total está situada entre la línea de fachada y su paralela a cinco (5) metros.
- b) Interiores, si por el contrario tiene el diez por ciento (10%) o menor porcentaje de su superficie total situada entre la línea de fachada y su paralela a cinco (5) metros.

Artículo 11.7.- Condiciones para la agregación de parcelas.

La agregación de parcelas deberá reunir los siguientes requisitos:

- a) Agregación de parcelas exteriores:
 1. A una (1) parcela exterior sólo se podrá agregar una (1) parcela exterior y por una (1) sola vez, salvo que fueran parcelas con edificaciones unitarias que podrán agregarse entre sí.
 2. La resultante será una sola parcela cuya superficie máxima será de ochocientos (800) metros cuadrados.
- b) Agregación de parcelas interiores:
 1. Las parcelas interiores podrán agregarse entre sí, sin limitación en cuanto a número y



superficie, y en ningún caso el producto de la agregación podrá tener más de una (1) parcela que a la entrada en vigor del Plan tenga la condición de exterior.

2. Si la parcela resultante tuviera una superficie superior a los mil doscientos (1.200) metros cuadrados y fachada a más de una calle, deberá aprobarse, previamente a la edificación, un Estudio de Detalle.

Agregación de parcelas catalogadas:

1. La parcela resultante de agregar una catalogada con una no catalogada no superará los ochocientos (800) metros cuadrados de superficie. A la parcela resultante le serán de aplicación como mínimo las condiciones de tipo de obra que correspondieren a la parcela catalogada.

Artículo 11.8.- Condiciones de segregación de parcelas.

Podrán segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

La longitud mínima de la línea de fachada será de seis (6) metros, quedando excluida por tanto la aparición de parcelas sin fachada a la calle.

El fondo mínimo de la parcela será superior a diez (10) metros. En todo caso, los límites de la parcela admitirán la inscripción de un círculo cuyo diámetro no podrá ser inferior a (5) metros.



Plano de 7 MAR 1987

c) La superficie mínima de la parcela será de ochenta (80) metros cuadrados.

del tamaño de ésta que deberá estar situada a partir de una paralela trazada a cinco (5) metros de la alineación exterior:

Artículo 11.9.- Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianeras colindantes.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano del Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes como alineaciones de nuevo trazado (cambio de alineación en Calle Cuesta del Ganado). Para estas nuevas alineaciones y hasta tanto no se apruebe por el Ayuntamiento un Proyecto de Alineaciones, será preceptiva, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

4. En las agregaciones de parcela podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

Artículo 11.10.- Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de la última planta para formar remontes y áticos en las condiciones fijadas en estas ordenanzas.

Artículo 11.11 Fondo edificable o alineaciones interiores.

Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela.

Artículo 11.12.- Ocupación máxima de parcela.

1. La edificación de nueva planta, ampliación por colmatación o en reforma general, deberá dejar libre una superficie de la parcela en función



SUPERFICIE DE PARCELA

SUPERFICIE LIBRE

Entre 150 y 300 m².
Entre 300 y 600 m².
Superior a 600 m².

15% del total de la parcela
20% " " " " "
30% " " " " "

Se exceptúan los siguientes casos:

a) Las parcelas menores de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, que podrán ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio de lo que establezcan las normas de protección del patrimonio arquitectónico si la obra afectara a un edificio catalogado con cualquier nivel de protección, y de las condiciones de higiene.

b) Las parcelas de hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie que se edifiquen para uso residencial en vivienda unifamiliar, que podrán igualmente ocupar la totalidad de la parcela.



2. En los supuestos de agregación de parcelas la superficie libre será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3. En las obras de reforma parcial la superficie libre de edificación se regirá por los parámetros indicados en el apartado anterior, salvo en los supuestos en que tal porcentaje fuese en perjuicio de espacios y elementos catalogados, en cuyo caso el espacio libre será el que tuviere antes de la reforma.

4. La superficie libre de parcela podrá reducirse hasta un veinte por ciento (20%) siempre que no incremente la edificabilidad de la parcela. Para ello el incremento de edificabilidad que pudiere conllevar deberá contrarrestarse con una disminución del número de plantas de la totalidad o

Pleno de 7 ABR. 1997

parte del edificio proyectado, sin que ello pueda suponer una infracción de las condiciones de altura establecidas en estas condiciones particulares.

5. Si se proyectasen soluciones similares a los tradicionales zaguanes, galerías porticadas, galerías de uso común y abiertas a patio, podrá computarse el cincuenta por ciento (50%) de su superficie dividida por el número de plantas del edificio, por una reducción de la superficie libre de edificación.

Si se proyectasen soluciones similares a los tipos tradicionales con galerías porticadas en todas las plantas al servicio de la unidad edificatoria podrá computarse la superficie de las galerías como superficie libre de parcela. Los patios a los que den las galerías deberán cumplir las condiciones que se establecen en estas condiciones particulares.

Artículo 11.13.- Superficie libre de parcela.

1. A efectos de mantener las características de la tipología tradicional de la edificación, se procurará organizar el espacio construido en torno a un patio interior de luces, con acceso al mismo desde el nivel de la calle.

2. La superficie libre de parcela estará separada de las líneas de fachada exteriores, como mínimo, por una crujía, y podrá fragmentarse en distintos recintos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que el recinto o recintos estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.
- b) Que el lado menor de todos y cada uno de los recintos no sea inferior a cinco (5) metros.

3. La superficie libre de edificación sólo podrá cubrirse a la altura del último forjado y con los elementos tradicionales de su cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables o toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de cornisas que, con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros, pudieran proyectarse.

4. La cota de la superficie libre de parcela estará situada por encima de la cota de la rasante de la calle, y a menos de cincuenta (50) centímetros por debajo de la solería de planta baja.

5. La superficie libre de parcela no podrá estar ocupada, ni total ni parcialmente, por la rampa de acceso al sótano, si la hubiere.

Artículo 11.14.- Ocupación bajo rasante.

En edificaciones que se proyecten para uso residencial sólo se permitirá la construcción de una planta sótano cuya cota de solería estará a menos de tres (3) metros por debajo de la cota de referencia. Para edificaciones cuyo uso no sea residencial se estará a lo establecido en las normas generales de edificación.

Artículo 11.15.- Altura y número de plantas.

1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en estas Normas para la edificación alineada a vial.

2. El número de plantas que podrán autorizarse como máximo es el marcado para cada parcela en el Plano de Calificación, Usos Alineaciones y Rasantes Particulares de la Zona Centro Histórico, que en el supuesto de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo que específicamente los planos indiquen lo contrario, en cuyo caso la línea de división de alturas vendrá marcada en ellos.

3. Con carácter de mínimo obligatorio sólo podrá edificarse una (1) planta menos del máximo que corresponda de conformidad con el apartado anterior, siempre que no queden medianeras vistas de más de una (1) planta.

4. En parcelas señaladas con un máximo de dos (2) plantas este parámetro adquiere el carácter de mínimo obligatorio. En este caso se permitirán áticos en planta tercera para usos residenciales siempre que estén retranqueados como mínimo tres (3) metros de la fachada. Por encima de



este ático no podrá aparecer ningún cuerpo edificado, ni siquiera los previstos en el epígrafe uno (1) del artículo siguiente.

5. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función de los parámetros que a continuación se establecen para las distintas subzonas:

- a) Altura de piso de planta baja.
- Subzona CHA: Tendrá un máximo de cuatrocientos (400) centímetros y un mínimo de trescientos veinte (320) centímetros.
 - Subzona CHB: Tendrá un máximo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y un mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - Subzona CHE: Tendrá un máximo de cuatrocientos (400) centímetros y un mínimo de trescientos (300) centímetros.
- b) Desde la cota de referencia a la cara superior del forjado que cubra la planta baja no habrá una distancia superior a:
- Subzona CHA: Cuatrocientos cinco (405) centímetros.
 - Subzona CHB: Cuatrocientos cincuenta y cinco (455) centímetros.
 - Subzona CHE: Cuatrocientos cinco (405) centímetros.
- c) Las plantas de piso tendrán una altura comprendida entre los valores mínimo y máximo siguientes:

APROBADO

7 JUN. 1997

Pleno de.....



Subzona CHA: Doscientos ochenta (280) y trescientos cincuenta (350) centímetros.

Subzonas CHB y CHE: Doscientos ochenta (280) y trescientos ochenta (380) centímetros.

6. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, si éstas están catalogadas, condición particular que deberá justificarse gráficamente.

7. En los supuestos de agregación de parcelas con fachada a la misma calle o en esquinas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada.

8. Excepcionalmente, la Administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas, alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

Artículo 11.16.- Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señala en el artículo anterior podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres (3) metros.

2. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones que deberán ser incluidas en el cuerpo edificado a que se hace referencia en el apartado anterior.



Artículo 11.17.- Edificabilidad neta.

La edificabilidad será la resultante de aplicar un coeficiente de 2,1 m²/m²s sobre la superficie neta de la parcela.

Artículo 11.18.- Patios.

1. En las viviendas plurifamiliares se permiten únicamente los patios de parcela en las condiciones fijadas en las normas generales de edificación, si bien los patios vivideros tendrán unas dimensiones mínimas de hasta los dos tercios de la altura (2/3 h), con un mínimo de cinco (5) metros. En las viviendas unifamiliares y bifamiliares se permitirán únicamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a un cuarto de la altura (1/4 h), con un mínimo de dos (2) metros.

En ambos casos cuando existan construcciones en ático que se eleven sobre las paredes de los patios en más del cincuenta por ciento (50%) de su contorno, la altura se medirá incluyendo dichas construcciones.

Se prohíben los patios abiertos a fachada.

2. En los casos en que la planta se destine a usos no residenciales, los patios podrán cubrirse a nivel del forjado de planta primera con elementos translúcidos que ocupen la totalidad o parte de la superficie libre o que garanticen la iluminación natural y ventilación del local.

En los edificios catalogados sólo se permitirá dicha cubrición cuando no suponga una alteración sustancial de los espacios y elementos protegidos.

Artículo 11.19.- Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.

1. En consideración a las dificultades que pueden presentar las construcciones en un parcelario tan significativo como el de la zona Centro

Histórico, se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en los anteriores epígrafes, siempre que se justifique una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes condiciones particulares.

Como consecuencia de este ajuste no podrán incrementarse las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros de estas condiciones particulares.

2. En áreas en rehabilitación podrán redactarse planes especiales de reforma interior que modifiquen las determinaciones de esta sección, siempre que las condiciones de ordenación lo aconsejen y no se supere la edificabilidad máxima que le corresponda por aplicación de esta ordenanza.

Artículo 11.20.- Condiciones generales de composición de fachadas.

1. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.

2. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos prohibiéndose la sucesión de pilares como forma de composición. Los huecos de los locales comerciales no se podrán situar en contacto con las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianera y hueco habrá de tener una dimensión mínima de cincuenta (50) centímetros.

3. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo del hueco rasgado vertical ordenado según ejes verticales de composición.



APROBADO
Plan Urbanístico 7 ABR. 1997

Artículo 11.21.- Condiciones particulares de composición de fachadas para las subzonas.

Para las distintas subzonas de ordenación del Centro Histórico se establecen los parámetros de composición de huecos de fachada.

1. Para las subzonas CHA y CHB:

Las fachadas se compondrán según ejes verticales de modulación, distantes entre sí un módulo (m) comprendido entre los doscientos cincuenta (250) y trescientos cincuenta (350) centímetros. Estos ejes serán de simetría para la definición de los huecos de una fachada que según sean de planta baja o de planta piso deberán cumplir las condiciones siguientes:

- a) En planta baja, los huecos tendrán una anchura no mayor de siete décimos (7/10) de la distancia entre ejes de modulación; la altura de los huecos será mayor o igual a una vez y media (1,5) la anchura de los mismos.
- b) En planta piso, los huecos tendrán una anchura comprendida entre dos quintos (2/5) y tres quintos (3/5) de la distancia entre ejes de modulación; la altura de los huecos será mayor o igual a una vez y media (1,5) la anchura de los mismos.

2. Para la subzona CHE:

La composición de fachadas será libre, si bien los huecos de las distintas plantas se ajustarán a las dimensiones siguientes:

- a) En planta baja, la anchura no será mayor a doscientos cincuenta (250) centímetros, su altura será mayor o igual a una vez y media (1,5) la anchura de los mismos; los ejes de simetría de cada uno de los huecos deberán quedar separados entre sí una distancia igual o superior a dos tercios (2/3) de la suma del ancho de los huecos.

- b) En planta piso, la anchura de los huecos no será mayor de ciento sesenta (160) centímetros, salvo en miradores que puede llegar a doscientos veinte (220) centímetros; su altura será mayor o igual a una vez y media la anchura de los mismos; y los ejes de simetría deberán quedar separados entre sí por una distancia igual o superior a tres cuartos (3/4) de la suma del ancho de huecos.

3. Los proyectos de obras de nueva planta en el ámbito de las subzonas CHA y CHB, podrán no ajustarse a las condiciones anteriores de éste artículo siempre y cuando el proyecto sea informado favorablemente por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico.

4. En cualquiera de las subzonas, cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua a edificaciones catalogadas, la composición de la nueva fachada se integrará con las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelcos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la catalogada.

5. Para las subzonas CHA y CHB se establece una longitud máxima en la composición de las fachadas, que cuando se supere deberá dividirse en diferentes tramos, como si correspondieran a actuaciones edificatorias diferentes pero integradas:

- a) En subzona CHA, cuando el lindero frontal de una parcela tenga más de dieciocho (18) metros, deberá dividirse en tramos de longitud no superior a doce (12) metros.
- b) En subzona CHB, cuando el lindero frontal de una parcela tenga más de treinta (30) metros, deberá dividirse en tramos de longitud no superior a veinticuatro (24) metros.

6. Podrá eximirse del cumplimiento de las condiciones anteriores, previa justificación exhaustiva de la solución propuesta en base al estudio pormenorizado de la composición de la fachada del tramo de la calle en que se localiza.



APROBADO

Pleno de **17 ABR. 1997**

Artículo 11.22.- Cuerpos salientes en fachada.

Con independencia de lo que se establezca en las condiciones generales de la edificación, la protección de los valores formales del Centro Histórico de Sanlúcar de Barrameda requiere una pormenorización en la definición de estos elementos.

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

- a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros al ancho del vano. El vano no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
- b) Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cincuenta (50) centímetros.
- c) Se entiende por cierros el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura, y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de treinta y cinco (35) centímetros.



- d) Se entiende por terrazas los cuerpos salientes no cerrados, que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.
- e) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en treinta (30) centímetros al ancho del vano, ni vuela más de diez (10) centímetros a partir de la barandilla o antepecho.
- f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, cierros y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, y según se establezca en la normativa de subzonas del Centro Histórico.

3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Cuerpos volados cerrados y miradores	Cien por cien (100%)
- Terrazas	Cincuenta por cien (50%)
- Balcones y balconadas	No computan

Artículo 11.23.- Regulación de entrantes en fachada.

No se admiten terrazas entrantes ni soportales en las nuevas actuaciones edificatorias.



APROBADO
7 ABR. 1997

Pleno de.....

Artículo 11.24.- Regulación de los cuerpos salientes de fachada.

1. No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados, permitiéndose la colocación de balcones, balconadas, cierros o miradores, según se regula para las distintas subzonas en los apartados siguientes.

2. En la subzona CHA, los únicos cuerpos salientes que se permiten son los balcones y cierros con las dimensiones que se establecen en el artículo 11.22. de estas Normas, a excepción del saliente máximo estipulado para los balcones que podrá alcanzar los sesenta (60) centímetros. Cumplirán además las siguientes condiciones:

a) El número de balcones y/o cierros que se permiten en una misma planta piso es el que se establece en el siguiente cuadro, en función de la longitud de la fachada y considerando que en una misma planta pueden coexistir balcones y cierros cumpliendo en cualquier caso las condiciones que se fijan en los artículos anteriores de este capítulo referentes a la composición de fachadas.

LONGITUD DE FACHADA (L)	BALCONES	CIERROS
Menor o igual a 6 m.	2	1
Entre 6 y 9 m.	3	2
Entre 9 y 12 m.	4	3
Entre 12 y 15 m.	5	4
Entre 15 y 18 m.	6	5
Para longitudes mayores se considerarán tramos de fachada de 12 metros y, si la longitud total no es divisible por 12 metros, se tomará el exceso que la haga divisible como tramo independiente.		

b) En planta baja sólo se permite un (1) cierro por cada siete con cincuenta (7,50) metros de fachada, y siempre que las

calle sean peatonales, o cuando las calles dispongan de aceras con ancho superior a ochenta y cinco (85) centímetros.

3. En la subzona CHB, los únicos cuerpos salientes que se permiten son los balcones, balconadas, cierros o miradores con las dimensiones que se establecen en el artículo 11.22 de estas Normas, a excepción del saliente máximo estipulado para los balcones y balconadas que podrá alcanzar los sesenta (60) centímetros. Cumplirán además las siguientes condiciones:

a) El número de balcones, balconadas, cierros y/o miradores que se permiten en una misma planta piso, es el que se establece en el siguiente cuadro, en función de la longitud de la fachada y considerando que en una misma fachada pueden coexistir cierros y balcones, o miradores y balcones, pero nunca cierros y miradores, cumpliendo en cualquier caso las condiciones que se fijan en los artículos de composición de fachadas de esta Zona.



LONGITUD DE LA FACHADA (L)	BALCONES	CIERROS	MIRADORES
Menor o igual a 6 m.	2	1	-
Entre 6 y 9 m.	3	2	1
Entre 9 y 12 m.	4	3	2
Entre 12 y 15 m.	5	4	2
Entre 15 y 18 m.	6	5	2
Entre 18 y 21 m.	7	6	3
Entre 21 y 24 m.	8	7	3
Entre 24 y 27 m.	9	8	4
Entre 27 y 30 m.	10	9	4
Para longitudes mayores se considerarán tramos de fachada de 24 metros y, si la longitud total no es divisible por 24 metros se tomará el exceso que lo haga divisible como tramo independiente.			

b) En planta baja sólo se permite un (1) cierro por cada siete con cincuenta (7,50) metros de fachada, y siempre que las calles sean peatonales o cuando las calles dispongan de aceras con ancho superior a ciento cinco (105) centímetros.

4. En la subzona CHE, los únicos cuerpos salientes que se permiten son los balcones y cierros, con las dimensiones que se establecen en el artículo sobre composición de fachadas de estas Normas para la Zona de Centro Histórico y sólo en planta piso.

El número de balcones y/o cierros que se permiten en cada planta, exceptuada la baja, es el que se establece en el siguiente cuadro, en función de la longitud de la fachada y considerando que en una misma fachada pueden coexistir balcones y cierros, cumpliendo en cualquier caso las condiciones que se fijan en los artículos sobre composición de fachadas de la Zona Centro Histórico de estas Normas.

LONGITUD DE LA FACHADA (L)	BALCONES	CIERROS
Menor o igual a 6 m.	2	1
Entre 6 y 9 m.	3	2
Entre 9 y 12 m.	4	3
Entre 12 y 15 m.	5	4
Entre 15 y 18 m.	6	5
Entre 18 y 21 m.	7	6
Entre 21 y 24 m.	8	7
Entre 24 y 27 m.	9	8
Entre 27 y 30 m.	10	9
Para longitudes mayores se considerarán tramos de fachada de 24 metros y, si la longitud total no es divisible por 24 metros se tomará el exceso que lo haga divisible como tramo independiente.		



5. Para las tres subzonas y con carácter general los cuerpos salientes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a sesenta (60) centímetros.
- b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros.
- c) Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros, deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.
- d) Los salientes decorativos de tiendas, como muestras vitrinas, escaparates, etc., tendrán una dimensión máxima de treinta y cinco (35) centímetros.

Artículo 11.25.- Cubiertas.

- 1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.
- 2. Las cubiertas planas irán rematadas obligatoriamente en el plano de fachada a la calle o espacio libre público, con petos macizos contruidos con los mismos materiales y pintados en el mismo color del resto de la fachada o bien con barandillas de cerrajería sujetas con elementos macizos intermedios.
- 3. Las cubiertas inclinadas serán de teja curva cerámica en su color natural o vidriadas u otro material de aspecto exterior similar, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de cuarenta y cinco grados (45°).

Pleno de... 7 ABR. 1997

4. Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.

5. Las pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo, se recomienda alojarlos en cajas abiertas en el paramento de fachada y, en planta baja, embutidos dentro de éste.

Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

6. Se prohíben las buhardillas y los lucernarios en castillete sobre la línea de cumbrera.

7. El canto máximo de los aleros será de doce (12) centímetros si no tiene moldura y de cuarenta (40) centímetros en caso contrario.

Artículo 11.26.- Acabado de fachadas.

1. Las fachadas presentarán una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales prohibiéndose expresamente los aplacados cerámicos. En este sentido se recomienda:

En la subzona CHA: Blanco.

En las subzonas CHB y CHE: Blancos, Ocre y Calamochas.

2. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin.

La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.

3. Cuando en las nuevas edificaciones se disponga de zócalos, éstos tendrán una altura no menor de ochenta (80) centímetros. El material de acabado deberá ser enfoscado o revestido con plancha de acero o fundición y pintado preferentemente en tonos oscuros. Su realce máximo será de seis (6) centímetros.

4. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con recercados que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez (10) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta y cinco (35) centímetros.

5. Los vanos de los huecos con balcón podrán estar enmarcados con recercados que no podrán sobresalir más de seis (6) centímetros del plano de fachada, y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros. Deberán estar pintados en el mismo tono del resto de la fachada.

6. Los balcones, cierros y miradores no deben estar cerrados con antepechos de fábrica, ni con celosías de madera y otros materiales similares. Estarán cerrados con herrajes que en el caso de los balcones y miradores no superarán la altura del antepecho. Los barrotes estarán separados una distancia entre ejes no menor de once (11) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y, en caso contrario su canto máximo será de cuarenta (40) centímetros.

La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros, salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada.

La distancia del balcón a la medianera será, como mínimo, de cuarenta (40) centímetros.

En los cierros, el vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de



Pleno de... 17 ABR. 1997

la cota ciento cinco (105) centímetros sobre la losa volada podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros respecto al vuelo de aquélla.

Se prohíbe el tratamiento de marquesinas en forma de pequeños tejados. La marquesina no será corrida, sino de anchura referida al hueco que protege. Se permitirán tejaditos de Pizarra y guardapolvos de características similares a las soluciones tradicionales. El canto de las marquesinas no excederá de doce (12) centímetros.

7. Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, ninguna en su color natural, y preferentemente pintadas en los tonos tradicionales (marrón, verde, blanco, etc). Se prohíben los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.

8. Las persianas se atenderán en cuanto a materiales a lo señalado en el punto anterior y deberán ser de colores tradicionales (blanco, marrón o verde).

9. Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintados. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

10. Los elementos salientes tipo marquesina no se permiten en las subzonas CHA y CHB. En la subzona CHE se permiten con un saliente máximo de cuarenta (40) centímetros, con un grosor menor a doce (12) centímetros, y deberán situarse como prolongación del dintel del hueco.

11. Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera cuarenta (40) centímetros respetando además el arbolado, si lo hubiere, y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a dos (2) metros, sobre la rasante de la acera. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir más de treinta y cinco (35) centímetros.

Se recomiendan los colores que armonicen con los de las fachadas.

12. Se admiten rótulos publicitarios en fachadas de planta baja en las condiciones fijadas en la Ordenanza de Publicidad exterior que a tal fin redacte.

13. Los huecos de garaje en edificios exclusivamente residenciales, y en aquellas calles que permitan por su anchura esta posibilidad, deberán cumplir las condiciones que se fijan en los artículos sobre composición de fachadas de la Zona Centro Histórico de estas Normas. La dimensión máxima del hueco será de doscientos cincuenta (250) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y serán de hojas con giro vertical abriendo hacia dentro.

Las pinturas de las puertas cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías.

14. Además de las anteriores se permitirán soluciones tradicionales, utilizadas en la arquitectura local suficientemente reiteradas e integradas en la imagen y paisaje local.

15. En desarrollo de estas Normas se elaborará una ordenanza municipal sobre Publicidad Exterior que regule la aparición de toldos, rótulos y carteles en las fachadas de las edificaciones. Hasta tanto se tramite y apruebe esta ordenanza queda prohibidos estos elementos en los edificios catalogados y sometidos a autorización previa municipal en los restantes edificios incluidos en esta ordenanza.

Artículo 11.27.- Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado de la zona Centro Histórico será el residencial en todas sus categorías (vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar).



Pleno de 7 ABR. 1997

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes Particulares de la Zona Centro Histórico se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales .
- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Bodega.
- Comercio, en la categoría de local comercial y agrupación comercial.
- Oficinas. Excepto en las plantas bajas de las edificaciones con frente a la Plaza del Cabildo donde quedan expresamente prohibida su implantación.
- Aparcamientos y garaje.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Asistencial.
- Administrativo Público.
- Religioso.



Ayuntamiento podrá eximir, previo informe técnico, de la dotación de aparcamiento exigida en las presentes Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN EN MANZANA.-

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos residenciales colmatados en los que la edificación se dispone alineada a vial y entre medianeras, configurando manzanas cerradas y un espacio urbano de calle corredor.

La ciudad consolidada con esta tipología se sitúa fundamentalmente en suelos limítrofes a la zona Centro Histórico. Se utiliza como ordenanza de mantenimiento y completación de áreas prácticamente colmatadas. Su utilización en áreas nuevas es excepcional.

Se han diferenciado dos subáreas que atienden a la obligación de dejar patio dentro de la zona edificable o permiten su total colmatación.

Artículo 11.29.- Delimitación y Subzonas.-

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la letra M, que comprende a su vez las subzonas M1 y M2.

Artículo 11.30.- Alineaciones a Vial.-

Las construcciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes y se adosarán a las medianerías colindantes.

Artículo 11.28.- Exención de la dotación de aparcamiento.

En todos los edificios con acceso exclusivo por calles peatonales o por las calles: Barrameda, Santo Domingo, Ancha y San Juan, el

Plano de 7 ABR. 1997

Artículo 11.31.- Alineaciones Interiores y Fondos Edificables.

Las edificaciones de las subzonas M1 y M2 deberán ajustarse respectivamente a las alineaciones interiores y al fondo edificable grafadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

Artículo 11.32.- Edificabilidad neta y parcela mínima.

1) Los procesos de parcelación y segregación parcelaria deberán dar como resultado parcelas superiores a doscientos cincuenta (250) metros.

2) La edificabilidad neta medida exclusivamente sobre parcela definida por el Plan será de:

a) Para la M1: 3 m²/m²s.

b) Para la M2: 4 m²/m²s.

Artículo 11.33.- Ocupación sobre Rasante.

La ocupación sobre rasante se ajustará a los siguientes parámetros:

a) Para la subzona M1:

- En parcelas con subíndice "a":

La planta baja podrán ocuparla al 100% de la superficie de parcela.

Las plantas altas podrán ocupar hasta el 80% de la superficie de parcela.

- En parcelas con subíndice "b" o "c":

La planta baja podrá ser ocupada al 100% de la superficie de parcela.

Las plantas altas podrán ocupar hasta el 75% de la superficie de la parcela.

b) Para la subzona M2:

Podrán ocupar el 100% de la superficie entre alineaciones.

Artículo 11.34.- Retranqueos.

1. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada, y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán en los siguientes casos:

a) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.

b) A lo largo de las fachadas en todas las plantas altas, siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a cinco (5) metros.

c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de cinco (5) metros desde la alineación del vial.

d) Las dos plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.



Plano de... 5-2 Adu. B-1

2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes fije la línea de edificación.

Artículo 11.35.- Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 11.36.- Altura de las edificaciones.

En función de los distintos subíndice a, b, c, junto a la identificación de la subzona en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes las alturas máximas serán:

- Parcelas con subíndice "a": PB+2 con un máximo de diez (10) metros de altura.
- Parcelas con subíndice "b": PB+3 con un máximo de trece (13) metros de altura.
- Parcelas con subíndice "c": PB+4 con un máximo de dieciséis (16) metros de altura.

Artículo 11.37.- Patios.

1. En ningún caso se permitirán patios ingleses.
2. Según las distintas subzonas se permitirán los siguientes patios:
 - a) En la M1: solo se permitirán patios de parcela. A efectos del cómputo del espacio libre de parcela solo se tendrá en consideración los patios víveros y de luces.
 - b) En la M2: solo se permitirán patios de luces.



Artículo 11.38.- Áticos.

1. Cuando la altura de la nueva construcción sea inferior a la colindante, y la diferencia de altura sea superior a dos (2) plantas o seis (6) metros, podrá edificarse una (1) planta de ático, por encima de las admisibles según el cuadro de alturas. La superficie del ático no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la planta piso. En este caso, el ático deberá tratar las medianerías que queden al descubierto como planos de fachada y podrá separar su plano de fachada de la general del edificio, como máximo, una distancia igual o superior a su altura de piso.

2. Las parcelas de la subzona M1 con subíndice "a" podrán levantar un ático por encima de la altura reguladora máxima que computará edificabilidad. En este caso, el ático deberá tratar las medianerías que queden al descubierto como planos de fachada y deberá separar su plano de fachada de la general del edificio, como mínimo, una distancia igual o superior a su altura de piso.

Artículo 11.39.- Construcciones auxiliares.

No se permitirán edificaciones auxiliares en los espacios libres de edificación.

Artículo 11.40.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permitirá la construcción de soportales, en las condiciones indicadas sobre retranqueo. Se buscarán soluciones arquitectónicas con plantas bajas caladas con el fin de proveer a los espacios interiores de manzanas de vida comunitaria.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en estas Normas.

Artículo 11.41.- Condiciones Particulares de Uso.

1. Uso determinado de todas las subzonas será el residencial (plurifamiliar).

Plano de.....

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Hospedaje.
- Espectáculos y Salas de reunión.
- Comercio, en las categorías de local comercial y agrupación comercial. Se permiten los pasajes comerciales.
- Oficinas.
- Aparcamiento.
- Garajes.
- Agrupaciones Terciarias.
- Docente.
- Cultural.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.



CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SUBURBANA.

Las áreas que integren esta zona se corresponden con suelo colmatados por una tipología edificatoria a imagen de las viviendas tradicionales de los núcleos rurales: casa de una, dos, o tres plantas, medianeras, con alineación a vial rigurosa, con alto porcentaje de ocupación de la parcela, dejando un espacio libre trasero para patio de ventilación y servicio.

El objetivo básico de la ordenación es doble:

- a) La regulación de la subzona S-1 pretende mantener estos sectores en el tejido urbano, reconociéndolos en su individualidad y condiciones diferenciales, y simultáneamente mejorar y desarrollar las condiciones de salubridad e higiene de las viviendas unifamiliares.
- b) La regulación de la subzona S-2 pretende controlar y regular adecuadamente los procesos de transformación, de viviendas unifamiliares a colectivas, a que están sometidas las áreas de esta subzona.

Artículo 11.42.- Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la letra S, que comprende a su vez las subzonas S-1 y S-2.

Artículo 11.43.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Edificabilidad de las Parcelas Existentes.

Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General serán no edificables por sus dimensiones.

APROBADO

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

Pleno de 7 ABR. 1997 Artículo 11.46.- Separación a Lindero Trasero.

Todas las parcelas resultantes de nuevas agregaciones y segregaciones deberán tener las siguientes condiciones:

- a) Para subzona S-1:
Superficie mínima: Setenta y cinco (75) metros cuadrados.
Lindero Frontal: Igual o superior a cinco (5) metros.
- b) Para subzona S-2:
Superficie mínima: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
Lindero Frontal: No podrá exceder de quince (15) metros.

No se podrán agregar más de cinco (5) parcelas.

Además de cumplir las condiciones de ocupación, las construcciones de la subzona S-2 deberán separarse del lindero trasero una distancia equivalente a la mitad de su altura (h/2), y como mínimo tres (3) metros.

Artículo 11.47.- Altura.

- 1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para los edificios obligatoriamente alineados a vial.
- 2. Las alturas máximas de las edificaciones serán las siguientes:
 - a) En la subzona S-1: Dos plantas (PB+1) y siete (7) metros.
 - b) En la subzona S-2: Tres plantas (PB+2) y once (11) metros.

Artículo 11.44.- Ocupación sobre Rasantes.

Sobre rasante, las construcciones podrán ocupar los siguientes porcentajes de la superficie total de la parcela:

- a) En la subzona S-1, el cien por cien (100%), si la parcela es de cien (100) metros cuadrados o de inferior superficie. Si, por el contrario, excede de esa área, la edificación solo podrá ocupar el ochenta y cinco por ciento (85%) de la parcela.
- b) En la subzona S-2 la ocupación no excederá el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.

Artículo 11.48.- La edificabilidad Neta.

La edificabilidad neta sobre parcela será según la subzona de:

- a) Para la S-1: 1,7 m²/m²s.
- b) Para la S-2: 2,2 m²/m²s.

Artículo 11.45.- Ocupación Bajo Rasante.

No se permiten construcciones bajo rasante, salvo que la edificación estuviese destinada a vivienda plurifamiliar, en cuyo caso será obligatoria la construcción de un (1) sótano cuyo uso exclusivo será el de garaje.

Artículo 11.49.- Patios.

Se permiten únicamente los patios de parcelas en todas sus modalidades.

Artículo 11.50.- Edificaciones auxiliares.

No se permiten construcciones de ningún tipo en la zona de retranqueo trasero de la edificación.



Artículo 11.51.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de sus proyectos que hubieran de redactarse de conformidad con estas condiciones particulares.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes no podrá ser superior a un veinteavo (1/20) del ancho de la calle, con un máximo, en todo caso, de sesenta (60) centímetros.

3. Se prohíben los soportales y plantas bajas porticadas.

Artículo 11.52.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial, con las siguientes peculiaridades:

- a) En la subzona S-1 solo en la categoría de la vivienda unifamiliar.
- b) En la subzona S-2 en las categorías viviendas unifamiliares y bifamiliares, así como la plurifamiliar siempre que la parcela sea superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y tenga linderos frontal superior a diez (10) metros.

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeñas industrias.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.

APROBADO

Pleno de Mayo 1997



Hospedaje.

Comercio de la categoría de locales comerciales y agrupaciones comerciales.

Aparcamiento.

Garaje solo en edificios con viviendas plurifamiliares.

Deportivo solo en edificios con otros usos.

SIPS.

Infraestructuras Urbanas Básicas.

CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.

Las áreas que integran esta zona se corresponden, en su mayoría, con los sectores de extensión realizados durante la década de los setenta y parcialmente en los ochenta. Polígonos y promociones residenciales compuestas por varios bloques abiertos aislados en una parcela de mediano-gran tamaño, (Palomar, Barriada Andalucía, Barriada Virgen del Mar, San Diego, entre otros). Son suelos con su edificabilidad agotada, consolidados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, y con elevadas densidades. El Plan sigue el criterio de mantener las edificaciones existentes autorizando su reparación y conservación; y, complementariamente fija las condiciones de sustitución de la edificación en el improbable caso de su arruinamiento durante la vida del Plan.

Por otra parte también se pretende consolidar con esta ordenación parcelas de suelo aún vacantes e incluidas en unidades de ejecución en suelo urbano y/o urbanizables. La utilización, en este caso, se concreta en parcelas cuya posición en la ciudad o relación con otras parcelas edificadas con esta tipología recomienda no alterar el criterio de implantación ni modificar el



paisaje urbano. El Plan fija un criterio general de implantación debiendo el planeamiento de desarrollo concretar la forma y parámetros urbanísticos de detalle.

Artículo 11.53.- Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la letra A, que, comprende a su vez las subzonas Am y OA.

Sección Primera: Condiciones Particulares de la Subzona de Edificación Abierta Am.

Artículo 11.54.- Tipos de Obras Permitidas.

1. Se permiten todas las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, y las obras de reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sea estructuralmente independiente. Se prohíben las obras de ampliación, excepto que éstas se contemplen en Planes Especiales de Mejora Urbana, en cuyo caso se permitirá un máximo de veinte por ciento (20%) sobre la volumetría del conjunto. Este incremento de volumen se dedicará normalmente a cerrar plantas porticadas y excepcionalmente a obras de nueva planta al servicio de las viviendas existentes.

2. Las obras deberán ejecutarse conforme a las mismas condiciones que se contienen en la licencia de obras según la cual se levantaron las distintas edificaciones o, si no estuviese edificado, las del Estudio de Detalle u Ordenación de Volúmenes definitivamente aprobado a la entrada en vigor del Plan General. Podrán modificarse licencias concedidas y no ejecutadas a la entrada en vigor del Plan General.

Artículo 11.55.- Ruina Generalizada.

Si sobreviniese la ruina de varios bloques cuya edificabilidad total fuese de más de diez mil (10.000 m²/l) o afectase a más de cien (100)

viviendas, la nueva edificación requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, con sujeción a las siguientes determinaciones:

Las condiciones de separación a linderos y a otras edificaciones será las que se establecen en el artículo siguiente.

Las alturas máximas permitidas serán las existentes o plantas bajas más tres (3) plantas (PB + 3) si aquellas fuesen superiores.

La edificabilidad será: 2 m²/m²s.

Artículo 11.56.- Condiciones Particulares de Uso.

Las condiciones de uso serán las particulares de la zona A.

1. El uso determinado en todas las subzonas será el residencial (plurifamiliar). Se prohíben expresamente las viviendas interiores.

2. Además de las expresamente grafiadas en el Plan de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:

Talleres artesanales y pequeñas industrias.

Talleres de mantenimiento del automóvil.

Hospedaje.

Espectáculos y Salas de reunión.

Comercio en locales comerciales y agrupaciones comerciales. Se permiten los pasajes comerciales.

Oficinas.

Aparcamiento.



- Garajes.
- Agrupaciones Terciarias.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.



Sección Segunda: Condiciones Particulares de la Subzona de Edificación Abierta OA.

Artículo 11.57.- Parcela Mínima.

1. La parcela mínima será de mil (1.000) metros cuadrados.
2. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudios de Detalle deberá efectuar la asignación de la superficie de parcela que corresponda a cada bloque en función de las respectivas edificabilidades que consuman.
3. El frente mínimo de parcela será de dieciocho (18) metros.

Artículo 11.58.- Edificabilidad Neta.

La edificabilidad neta, medida exclusivamente sobre parcela, será de: 2 m²/m²s.

Artículo 11.59.- Separación a Linderos.

1. El edificio deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima de la mitad de su altura (h/2), si bien en relación con el lindero frontal esta distancia se medirá a partir del eje de la calle.

2. La planta baja deberá alinearse a vial cuando así se disponga en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 11.60.- Separación entre Edificios.

1. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a dos tercios de su altura (2 h/3). Si sus alturas fueran diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas [(h1 + h2)/3].
2. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos se separarán la mitad de la altura (h/2) en los paramentos con huecos a piezas vivideras.

Artículo 11.61.- Alturas Máximas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para los edificios exentos.
2. Las alturas de las construcciones serán: Cuatro (4) plantas (PB+3).

Artículo 11.62.- Patios.

Se permiten los patios de luces, de ventilación y abiertos.

Artículo 11.63.- Construcciones Auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las normas generales de edificación.

Artículo 11.64.- Construcciones Bajo Rasantes.

Bajo rasante podrá construirse sótanos. Estas plantas deberán cubrir como mínimo el ochenta por ciento (80%) de las plazas de garaje que demanden los usos implantados en el edificio.



Artículo 11.65.- Aparcamientos en Espacios Libres de Parcela.

El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máximo para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamiento que demanden los usos implantados en el edificio.

Artículo 11.66 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el de residencial (plurifamiliar). Se prohíben expresamente las viviendas interiores.

2. Además de las expresamente grafadas en el Plan de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeñas industrias.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Hospedaje.
- Espectáculos y Salas de reunión.
- Comercio en locales comerciales y agrupaciones comerciales. Se permiten los pasajes comerciales.
- Oficinas.
- Aparcamiento.
- Garajes.
- Agrupaciones Terciarias.
- Docente.
- Deportivo.



SIPS.

Infraestructuras Urbanas Básicas.

CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CIUDAD JARDÍN.

El elemento común a las subzonas que integran esta zona es la regulación de una tipología edificatoria de carácter mixto, unifamiliares y plurifamiliares, con edificios exentos que, en su conjunto, ocupan menos suelo que los edificios de los sectores de ordenación plurifamiliar abierto, permitiendo la aparición de espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime a estas áreas su carácter más significativo.

No obstante este elemento común, cada una de las subzonas tienen objetos específicos diferenciados. Mientras la subzona CJ-4 se corresponde con áreas vacantes de edificación y se incorpora en unidades de ejecución, sin los obstáculos derivados de anteriores preexistencias urbanas.

Las subzonas CJ-1, CJ-2 y CJ-3 se corresponden con suelos consolidados con viviendas unifamiliares, aisladas y adosadas, y bloques de la anterior Manzana Compacta en los grados 1,2 y 3. El objetivo fundamental de estas subzonas es regular el improbable proceso de transformación o sustitución de las edificaciones existentes.

Artículo 11.67.- Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas que en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se identifican con las letras CJ, que comprende a su vez las subzonas CJ-1, CJ-2, CJ-3 y CJ-4.

Artículo 11.68.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Parcelas Edificables en la Subzona CJ-1, CJ-2 y CJ-3.

Todas las parcelas constituidas a la entrada en vigor del Plan General que están situadas en estas subzonas serán edificables cualesquiera que sean las dimensiones de sus linderos y de su superficie.

En estos casos se permitirá la edificación según las condiciones del subtipo inferior. En su defecto se flexibilizarán las condiciones que no impliquen afecciones sobre las parcelas colindantes.

2. Agregaciones y Segregaciones.

Podrán segregarse parcelas siempre que todas las resultantes reúnan las condiciones que a continuación se señalan:

- a) En la subzona CJ-1:
 - Superficie mínima: Ciento veinte (120) metros cuadrados.
 - Lindero Frontal: Seis (6) metros de longitud.
- b) En la subzona CJ-2:
 - Superficie mínima: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
 - Lindero Frontal: doce (12) metros de longitud.
- c) En la subzona CJ-3:
 - Superficie mínima: Ciento ochenta (180) metros cuadrados.
 - Lindero Frontal: veinticuatro (24) metros de longitud.
- d) En la subzona CJ-4:

APROBADO
7 ABR. 1997

Pleno de...



Podrán también agregarse parcelas siempre que se respeten las siguientes condiciones:

- a) En la subzona CJ-1 y CJ-2:
 - No podrán agregarse más de tres (3) parcelas.
 - Ninguna de las parcelas resultantes podrán tener una superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados ni sus linderos frontales exceder de los treinta (30) metros de longitud.
- b) En la subzona CJ-3 y CJ-4: Ninguna de las parcelas resultantes podrá exceder de los mil seiscientos (1.600) metros cuadrados ni sus linderos frontales exceder de cuarenta (40) metros de fachada.



Artículo 11.69.- Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

1. En la subzona CJ-1 las condiciones de ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y separación a linderos serán las siguientes:

- a) Ocupación sobre rasante: podrá llegar hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela.
- b) Edificabilidad neta: 1 m²/m²s.
- c) Separación a linderos de la construcción:
Lindero Frontal: Tres (3) metros de retranqueo.

Linderos Laterales: Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales.

Lindero Trasero: Tres (3) metros de retranqueo.

2. En la subzona CJ-2 las condiciones de ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y separación a linderos serán las siguientes:

- Ocupación sobre rasante: Podrá llegar hasta el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de parcela.
- Edificabilidad neta: 1,2 m²/m²s.
- Separación a linderos de la construcción:

Lindero Frontal: Tres (3) metros de retranqueo.

Linderos Laterales: Media vez la altura de la edificación.

Excepcionalmente podrán disponerse sobre un lindero lateral cuando:

- Existan construcciones adosadas a las medianeras laterales. En este caso, la nueva construcción podrá disponerse ocupando la misma longitud del lindero ocupado.
- Proyectos unitarios podrán realizar edificaciones pareadas respetando el retranqueo trasero y al menos a uno de los linderos laterales.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación.

3. En la subzona CJ-3 las condiciones de ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y separación a linderos serán las siguientes:

- Ocupación sobre rasante: Podrá llegar hasta el setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela.
- Edificabilidad neta: 1,8 m²/m²s.

APROBADO

Pleno de 7 de Mayo 1997



c)

Separación a linderos de la construcción:

Lindero Frontal: Tres (3) metros de retranqueo.

Linderos Laterales: Media vez la altura de la edificación. Excepcionalmente podrán disponerse sobre un lindero lateral cuando:

- Existan construcciones adosadas a las medianeras laterales. En este caso la nueva construcción podrá disponerse ocupando la misma longitud del lindero ocupado.
- Proyectos unitarios podrán realizar edificaciones pareadas respetando el retranqueo trasero y al menos a uno de los linderos laterales.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación.

4. En la subzona CJ-4 las condiciones de ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y separación a linderos serán las siguientes:

- Ocupación sobre rasante: Podrá llegar hasta el sesenta por cien (60%) de la superficie de parcela.
- Edificabilidad neta: 1,5 m²/m²s.
- Separación a linderos de la construcción:

Lindero Frontal: Tres (3) metros de retranqueo.

Linderos Laterales: Media vez la altura de la edificación.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación.



Artículo 11.70.- Altura máxima de la edificación.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en las Normas generales para los edificios exentos.

2. La altura de la edificación será:

- a) Parcelas de la subzona CJ-1: Dos plantas (PB+1) con un máximo de siete (7) metros de altura.
- b) Parcelas de las subzonas CJ-2 y CJ-3: La altura dependerá del subíndice señalado para la zona correspondiente en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la siguiente distribución:
- Con subíndice "a": Dos plantas (PB+1) y siete (7) metros de altura máxima.
 - Con subíndice "b": Tres plantas (PB+2) y diez (10) metros de altura máxima.
 - Con Subíndice "c": Cuatro plantas (PB+3) y trece (13) metros de altura máxima.
- c) Parcelas de la subzona CJ-4: La altura máxima será de tres plantas (PB+2) y diez (10) metros de altura máxima. Por encima de la altura reguladora máxima se podrá levantar un ático que computará edificabilidad. En este caso el ático deberá tratar las medianerías que queden al descubierto como planos de fachada, y deberá separar su plano de fachada de la general del edificio, como mínimo, una distancia igual o superior a su altura de piso.

Artículo 11.71.- Construcciones Auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares que deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidos por cada subzona, sin que su altura pueda exceder de una (1) planta y de trescientos cincuenta (350) centímetros.

La edificabilidad y ocupación se computará dentro de la máxima permitida.

APROBADO

Pleno de



Artículo 11.72.- Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos saliente se ajustará a lo establecido en estas Normas.
2. Será obligatorio vallar las parcelas siempre que la edificación no esté alineada a vial. En todo caso solo podrá vallarse con elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura que podrán superarse con setos o protección diáfanos estéticamente admisibles con el límite total de dos (2) metros.

Artículo 11.73.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de la zona será el residencial con viviendas unifamiliares en la zona CJ-1 y CJ-2 y plurifamiliares en la CJ-2, CJ-3 y CJ-4.
2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permitirán los siguientes pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeñas industrias.
- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Comercio en locales comerciales.
- Oficinas.
- Aparcamiento.
- Docente.
- SIPS.
- Deportivo.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.



Pleno de 1997

APROBADO

CAPÍTULO SÉPTIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.



Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos colmatados o destinados a ocuparse con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología se caracteriza por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, con viviendas adosadas, en las que la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos.

Dentro de la zona se distinguen cuatro subzonas. Dos de ellas, D-1 y Dm, hacen referencia a áreas de ciudad consolidadas con este tipo de ordenación. Las dos restantes se utilizan tanto para generar nueva ciudad ordenando nuevas unidades, como para mantener parámetros a parcelas recientemente construidas con la ordenanza unifamiliar en grado primero y segundo del plan vigente.

Artículo 11.74.- Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plan de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras D, que corresponde, a su vez las subzonas D-1, D-2, D-3 y Dm.

Sección Primera: Condiciones Particulares de la Subzona de Edificación Adosada Dm.

Artículo 11.75 Tipos de Obras Permitidas.

1. Se permiten todas las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, y las obras de reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sea estructuralmente independiente. Se prohíben las obras de ampliación excepto que éstas se contemplen en Planes Especiales de Mejora Urbana, cuyo caso se permitirá en un máximo de veinte por ciento (20%) sobre la volumetría del conjunto.

2. Las obras deberán ejecutarse conforme a las mismas condiciones urbanísticas que se contienen en la licencia de obras según la cual se levantaron las distintas edificaciones o, si no estuviese edificado, las del Estudio de Detalle u Ordenación de Volúmenes definitivamente aprobado a la entrada en vigor del Plan General. Podrán modificarse licencias concedidas y no ejecutadas a la entrada en vigor del Plan General.

Artículo 11.76.- Ruina.

a) Si sobreviniese la ruina de una o varias unidades residenciales sin que este número fuera significativo para la imagen del conjunto. Las unidades en ruina se levantarán siguiendo los parámetros urbanísticos que rigieron la construcción inicial y/o la del conjunto.

b) Si sobreviniese la ruina de varios bloques o hileras de edificación completas el proyecto de reedificación no podrá superar el número de viviendas ni la edificabilidad anterior. Los parámetros de referencia serán los de la subzona D-2. La edificabilidad será de 1,2 m²/m²s.

c) Si sobreviniese la ruina de varios bloques o hileras cuya edificabilidad total fuese de más de cinco mil (5.000 m²/t) o afectase a más de cincuenta (50) viviendas, la nueva edificación requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, con sujeción a las siguientes determinaciones:

Las condiciones de separación a linderos y a otras edificaciones serán las que se establecen para la subzona D-2.

La edificabilidad será: 1,2 m²/m²s.

Artículo 11.77.- Condiciones Particulares de Uso.

Las condiciones de uso serán las particulares de la zona D, salvo que los parámetros de edificación impidieran la implantación de algunos de los usos allí permitidos.



Pleno de 17 ABR 1997

Sección Segunda: Condiciones Particulares de las subzonas D-1, D-2 y D-3

Artículo 11.78.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Dimensiones mínimas de las Parcelas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas, no podrán ser edificadas aquellas parcelas cuyas dimensiones, según la subzona en que se sitúen, no cumplan las siguientes condiciones mínimas:

- a) En la subzona D-1:
 - Superficie: Sesenta (60) metros cuadrados.
 - Lindero Frontal: Cinco (5) metros.
- b) En la subzona D-2:
 - Superficie: Ciento veinte (120) metros cuadrados.
 - Lindero Frontal: Seis (6) metros.
- c) En la subzona D-3:
 - Superficie: Doscientos cuarenta (240) metros cuadrados.
 - Lindero Frontal: Diez (10) metros.

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando alguna de las resultantes no reúnan las condiciones establecidas en el anterior apartado.

Artículo 11.79.- Posición de los Edificios.

La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y número de parcelas.

Artículo 11.80.- La edificabilidad Neta.

La edificabilidad neta sobre parcela será según la subzona de:

- a) Para la D-1: 1,5 m²/m²s.
- b) Para la D-2: 1,0 m²/m²s.
- c) Para la D-3: 0,6 m²/m²s.

Artículo 11.81.- Ocupación sobre Rasante.

Sobre rasante las edificaciones podrán ocupar los porcentajes de superficie total de la parcela que a continuación se fijan para cada subzona:

- a) D-1: 75%
- b) D-2: 70%
- c) D-3: 50%

Artículo 11.82.- Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

Las edificaciones se separarán de los linderos las distancias que, según las subzonas en que se encuentren, se señalan a continuación:

- a) En la subzona D-1: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

Lindero Frontal: Sobre alineación.
Lindero Lateral: Adosado.
Lindero Trasero: Tres (3) metros.



Plano de...



b) En la subzona D-2: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

- Lindero Frontal: Tres (3) metros.
- Lindero Lateral: Adosado.
- Lindero Trasero: Tres (3) metros.

c) En la subzona D-3: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

- Lindero Frontal: Tres (3) metros.
- Lindero Lateral: Adosado.
- Lindero Trasero: Cinco (5) metros.

preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y compleción del viario. Este Estudio de Detalle podrá destinar hasta un veinte por ciento (20%) de la edificabilidad a vivienda colectiva u otras tipologías mixtas, siempre que ello no suponga un aumento del número de viviendas ni de superficie edificada preexistente. La altura máxima de las edificaciones será en este caso de P.B. +2 y hasta de diez (10) metros de altura.

Artículo 11.83.- Altura máxima.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para los edificios que obligatoriamente deban alinearse a vial.
2. La altura máxima permitida en toda la zona será de P.B. +1, sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los siete (7) metros.
3. La altura de las plantas, bajas, en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta tres (3) metros.
4. Se permiten piezas habitables en la planta bajo cubierta.

Artículo 11.84.- Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante.

Artículo 11.85.- Estudio de Detalle.

Previa a la edificación de parcelas en áreas vacías o remodelación total de superficie superior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados será

Artículo 11.86.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permiten las edificaciones con soportales.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en estas Normas.
3. Cuando la cubierta sea azotea podrán disponerse torreones o áticos, cuya superficie computará dentro de la máxima edificada.
4. Será obligatorio vallar las parcelas siempre que la edificación no esté alineada a vial. En todo caso, solo podrán vallarse con elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite total de dos (2) metros.



Artículo 11.87.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de la zona, será el residencial con viviendas unifamiliares, pudiendo también destinarse a viviendas plurifamiliares o bifamiliares.
2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales y pequeñas industrias.

APROBADO

Pleno de... 7 ABR. 1997



- Talleres para el mantenimiento del automóvil.
- Hospedaje.
- Comercio en locales comerciales.
- Garaje y aparcamiento.
- Docente.
- SIPS.
- Deportivo.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

Rasantes se identifican con las letras U, que comprende a su vez las subzonas U-1, U-2, U-3 y U-4.

Artículo 11.89.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Dimensiones mínimas de las Parcelas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas, no podrán ser edificadas aquellas parcelas cuyas dimensiones, según la subzona en que se sitúen, no cumplan las siguientes condiciones mínimas:

a) En la subzona U-1:

- Superficie: Ciento veinte (120) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Seis (6) metros.

b) En la subzona U-2:

- Superficie: Doscientos cuarenta (240) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Diez (10) metros.

En la subzona U-3:

- Superficie: Quinientos (500) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Quince (15) metros.

En la subzona U-4:

- Superficie: Dos mil (2.000) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Veinticinco (25) metros.

CAPÍTULO OCTAVO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos colmatados con edificaciones residenciales unifamiliares -aisladas o agrupadas-, cuyo espacio libre constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana en la que se encuentran.

El objetivo fundamental de la ordenación propuesta es el mantenimiento de estas tramas. Para ello se han mantenido básicamente los parámetros de la ordenanza contenida en el Plan vigente para la zona edificación unifamiliar.

Artículo 11.88.- Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas que en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y



2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando alguna de las resultantes no reúnan las condiciones establecidas en el anterior apartado o tengan un frente de parcela inferior a:

- a) En la U-1, U-2 siete (7) metros.
- b) En la U-3, U-4 diez (10) metros.

Artículo 11.90.- Posición de los Edificios.

La edificación se dispondrá aislada en parcela con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y número de parcelas.

Artículo 11.91.- La Edificabilidad Neta.

La edificabilidad neta sobre parcela será según la subzona de:

- a) Para la U-1: 1 m²/m²s.
- b) Para la U-2: 0,6 m²/m²s.
- c) Para la U-3: 0,4 m²/m²s.
- d) Para la U-4: 0,2 m²/m²s.

Artículo 11.92.- Ocupación sobre Rasante.

Sobre rasante las edificaciones podrán ocupar los porcentajes de superficie total de la parcela que a continuación se fijan para cada subzona:

- a) U-1: 70%
- b) U-2: 50%

c) U-3: 30%

d) U-4: 15%

APROBADO



Artículo 11.93.- Alineaciones, Retranqueros y Separaciones a Linderos.

1. Las edificaciones se separarán de los linderos las distancias que, según las subzonas en que se encuentren, se señalan a continuación:

a) En la subzona U-1: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

- Lindero Frontal: Tres (3) metros
- Lindero Lateral: Podrá adosarse a los dos linderos cuando no lo haga deberá retranquearse del lindero no ocupado al menos media vez la altura.
- Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación como mínimo tres (3) metros.

b) En la subzona U-2: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

- Lindero Frontal: Tres (3) metros.
- Lindero Lateral: Adosado a uno de los linderos laterales y retranqueo mínimo al otro de tres (3) metros.
- Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación como mínimo tres (3) metros.

c) En la subzona U-3: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

- Lindero Frontal: Seis (6) metros.
- Lindero Lateral: Media vez la altura de la edificación.



Pleno de 7 ABR. 1997

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación.

- d) En la subzona U-4: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

Lindero Frontal: Seis (6) metros.

Lindero Lateral: Una vez la altura de la edificación.

Lindero Trasero: Una vez la altura de la edificación.

2. Las subzonas U-1 y U-2 podrán alterar las condiciones de retranqueo respecto al lindero lateral y trasero en las siguientes circunstancias:

- a) Existan edificaciones adosadas a los linderos laterales de la parcela. En este caso, la nueva construcción podrá disponerse adosada a los paramentos de edificación sobre el lindero.

- b) Proyectos unitarios sobre más de una parcela podrán realizar edificaciones pareadas respetando el retranqueo trasero, y al menos a uno de los linderos.

Artículo 11.94.- Altura máxima.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para la edificación exenta.
2. La altura máxima permitida en toda la zona será de P.B. +1, sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los siete (7) metros.
3. En la subzona U-4 sobre la altura máxima se podrán levantar torreones, áticos o medias plantas que computarán edificabilidad no pudiendo superar el 50% de la planta inferior.

4. La altura de las plantas, bajas, en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta tres (3) metros.

5. Se permiten piezas habitables en la planta bajo cubierta.

Artículo 11.95.- Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante.

Artículo 11.96.- Construcciones Auxiliares.

Las construcciones auxiliares deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para cada subzona, sin que su altura pueda exceder de una planta y de tres metros y medio. Para estas construcciones será de aplicación lo indicado en las subzonas U-1 y U-2.

La edificabilidad se computará dentro de la máxima permitida.

Artículo 11.97.- Condiciones Particulares de Estéticas.

1. Se permiten los pórticos, porches, etc. así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.
2. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticas admisible, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Artículo 11.98.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado en la zona será el residencial (unifamiliar).



Plano de...

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales, actividades liberales y pequeñas industrias.
- Talleres para el mantenimiento del automóvil.
- Hospedajes.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Oficinas en la subzona U-3 y U-4
- Comercio en local comercial.
- Aparcamiento.
- Decente.
- Deportivos.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.



El objetivo fundamental de la ordenación propuesta es el mantenimiento de estas tramas. Para ello se han mantenido básicamente los parámetros de la ordenanza contenida en el Plan vigente para estas áreas y que coincide con la zona edificación unifamiliar en grado segundo, tercero y cuarto.

Artículo 11.99.- Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas que en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se identifican con la letra B, que comprende a su vez las subzonas B-2, B-3 y B-4.

Artículo 11.100.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Dimensiones mínimas de las Parcelas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas no podrán ser edificadas aquellas parcelas cuyas dimensiones, según la subzona en que se sitúen, no cumplan las siguientes condiciones mínimas:

a) En la subzona B-2:

- Superficie: Doscientos cuarenta (240) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Diez (10) metros.

b) En la subzona B-3:

- Superficie: Cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Quince (15) metros.

c) En la subzona B-4:



CAPÍTULO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN BALNEARIO.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos colmatados con edificaciones residenciales unifamiliares -aisladas, localizadas en áreas de veraneo y segunda residencia, cuyo espacio libre constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana en la que se encuentran.

Pleno de



- Superficie: Mil (1.000) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Veinticinco (25) metros.

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando alguna de las resultantes no reúnan las condiciones establecidas en el anterior apartado.

Artículo 11.101.- Posición de los Edificios.

La edificación se dispondrá aislada en parcela con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y número de parcelas.

Artículo 11.102.- La Edificabilidad Neta.

La edificabilidad neta sobre parcela será según la subzona de:

- a) Para la B-2: 0,6 m²/m²s.
- b) Para la B-3: 0,4 m²/m²s.
- c) Para la B-4: 0,3 m²/m²s.

Artículo 11.103.- Ocupación sobre Rasante.

Sobre rasante las edificaciones podrán ocupar los porcentajes de superficie total de la parcela que a continuación se fijan para cada subzona:

- a) B-2: 50%
- b) B-3: 30%
- c) B-4: 15%

Artículo 11.104.-

Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. Las edificaciones se separarán de los linderos las distancias que, según las subzonas en que se encuentren, se señalan a continuación:

- a) En la subzona B-2: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

Lindero Frontal: Tres (3) metros.
Lindero Lateral: Media vez la altura y como mínimo tres (3) metros.
Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación como mínimo tres (3) metros.

- b) En la subzona B-3: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

Lindero Frontal: Tres (3) metros.
Lindero Lateral: Media vez la altura de la edificación y como mínimo tres (3) metros.
Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación y como mínimo tres (3) metros.

- c) En la subzona B-4: la edificación se dispondrá retranqueada de los linderos laterales como mínimo a:

Lindero Frontal: Seis (6) metros.
Lindero Lateral: Media vez la altura de la edificación y como mínimo tres (3) metros.
Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación y como mínimo tres (3) metros.



Artículo 11.105.-

Altura máxima.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para la edificación exenta.

Pleno de... 7 ABR. 1997



2. La altura máxima permitida en toda la zona será de P.B. +1, sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los siete (7) metros.

3. En la subzona B-4 sobre la altura máxima se podrán levantar torreones, áticos o medias plantas que computarán edificabilidad no pudiendo superar el 50% de la planta inferior.

4. La altura de las plantas bajas, en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta tres (3) metros.

5. Se permiten piezas habitables en la planta bajo cubierta.

Artículo 11.106.- Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante.

Artículo 11.107.- Construcciones Auxiliares.

Las construcciones auxiliares deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para cada subzona, sin que su altura pueda exceder de una planta y de tres metros y medio.

La edificabilidad se computará dentro de la máxima permitida.

Artículo 11.108.- Condiciones Particulares de Estéticas.

1. Se permiten los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.

2. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticas admisible, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Artículo 11.109.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado en la zona será el residencial (unifamiliar).

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y para actividades liberales, artísticas y literarias.
- Hospedajes.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Comercio en local comercial.
- Aparcamiento.
- Docente.
- Deportivos.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.



CAPÍTULO DÉCIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARCELACIONES.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con partes de ciudad formadas a partir de la parcelación y edificación del suelo al margen del planeamiento. Localizadas fundamentalmente en la corona de parcelaciones en Monte Olivete, Colalta y sectores periféricos de las carreteras de Trebujena, Jerez y El Puerto de Santa de Marfa.

La formación de estas áreas urbanas parten de la segregación individualizada de las fincas rústicas. Cada una de ellas se subdivide, permitiendo la edificación de varias viviendas y garantizando su acceso mediante un pequeño viario en el interior de la parcela.

La sucesión y extensión del proceso sobre el parcelario de rústica va formando la colmatación de sectores o cuñas del territorio entre los caminos y carreteras principales. En el interior, las edificaciones se sitúan según criterios de mayor loteo de la finca con la mayor economía posible de calle de acceso.

La ordenanza trata de colmatar el sector con esta particular forma de crear ciudad. Las determinaciones que se toman tienen por objeto regular el proceso de ocupación en cuanto a garantizar los servicios urbanísticos mínimos. (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, acceso rodado), mantener unos parámetros urbanísticos acordes con la zona (condiciones de altura, ocupación, edificabilidad), dando lugar a unas condiciones higiénicas y de seguridad suficiente para la residencia permanente.

Artículo 11.110.- Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras PA, que comprende a su vez las subzonas PAI y PAD.

Artículo 11.111.- Condiciones Particulares de Parcelación, Condominio y Vinculación con la edificación.

1. Todas las parcelas localizadas en la zona PA podrán ser edificadas si satisfacen las exigencias impuestas sobre suministro de los servicios urbanísticos de agua, saneamiento y electricidad especificadas en el presente Capítulo.



2. En cada parcela se podrán disponer una o varias edificaciones. A tal fin a cada edificación se le asignará una superficie de la parcela que en adelante se designará porción de terreno. Cada porción de terreno se asignará a una única edificación.

3. Las parcelas podrán constar de porciones de terreno asignado a las distintas edificaciones y de elementos comunes. A tal efecto los elementos comunes de una parcela serán como mínimo el viario privado de acceso.

4. La titularidad sobre el suelo se ajustará a alguna de las fórmulas establecidas en la Legislación española. En todos los casos se garantizará el derecho de uso sobre los elementos comunes.

Artículo 11.112.- Condiciones Particulares de Suministro de Servicios Urbanísticos.

1. Previa a la concesión de licencia de obras de edificación se deberá informar por las distintas compañías suministradoras sobre la viabilidad de suministro de los servicios de agua, saneamiento y electricidad.

2. Acompañando al proyecto de edificación deberán incorporarse las obras de extensión privada y conexión de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica necesarias para garantizar el suministro de la edificación.

Para el dimensionado de las redes privadas se atenderá al número máximo de edificaciones que puedan levantarse en una parcela conforme las reglas fijadas en este Capítulo.

3. Acompañando al proyecto de obras figurará el lugar de acceso a la parcela desde un espacio público y el elemento común que garantiza el acceso rodado a la porción de terreno asignada a la edificación. Según la existencia del elemento común se presentan las siguientes circunstancias:

a) El elemento común de acceso está definido y parcialmente colmatado con edificaciones en sus bordes. Se mantendrá la situación de partida y se ajustará en los tramos no



Pleno de...

consolidados de acuerdo con los criterios dimensionales especificados en el subapartado siguiente.

- b) El elemento común de acceso no está definido. Conjuntamente a la presentación de la licencia de obra de la primera edificación se deberán incorporar las obras de ejecución del elemento común de acuerdo con los siguientes criterios dimensionales y de diseño.
 - b-1) El elemento común que sirva para acceso rodado de las distintas edificaciones contará al menos con una latitud libre mínima de cuatro (4) metros. Si la longitud total, medida a partir de un espacio público, superara los cien (100) metros deberá incorporarse como mínimo un ensanchamiento de ocho por ocho (8x8) metros cada cincuenta (50) metros.
 - b-2) El tratamiento superficial permitirá el paso de vehículos ligeros en una intensidad de tráfico baja.
 - b-3) El diseño y acabado de la calzada tendrá previsto la conducción de las aguas de lluvia. Las aguas se recogerán y llevarán a la red de saneamiento al menos antes de llegar al viario público de conexión.



- Superficie: Ciento veinte (120) metros cuadrados.

- Frente al espacio común de acceso: cinco (5) metros.

b) En la subzona PAI:

- Superficie: Cuatrocientos (400) metros cuadrados.

- Lindero Frontal: Diez (10) metros.

Artículo 11.114.- Posición de los Edificios.

La edificación se dispondrá en la porción de terreno asignada según las subzonas:

a) En la subzona PAD: La edificación se dispondrá entre medianeras con la proporción 1:1 entre unidades de vivienda y porción de terreno.

b) En la subzona PAI: La edificación se dispondrá aislada en la porción de terreno asignada con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y porción de terreno.

Artículo 11.113.- Condiciones Dimensionales de la Porción de Terreno Asignada a cada Edificación.

La porción de terreno asignada a cada edificación tendrá las siguientes condiciones dimensionales mínimas según subzonas:

a) En la subzona PAD:

Artículo 11.115.- Edificabilidad de Parcela y Relación entre porción de terreno y Superficie construida.

La edificabilidad neta sobre parcela y las relaciones entre porciones de suelo y superficie construida serán según las subzonas de:

a) Para la subzona PAD:

- Edificabilidad de la parcela: 0,75 m²/m²s.



Pleno de 7 ABR. 1997



- Relación entre superficie construida y superficie de la porción de terreno asignada: 0,9 m²/m²s.

b) Para la subzona PAI:

- Edificabilidad de la parcela: 0,50 m²/m²s.

- Relación entre superficie construida y superficie de la porción de terreno asignada: 0,7 m²/m²s.

Artículo 11.116.- Ocupación sobre Rasante.

Sobre rasante las edificaciones podrán ocupar los porcentajes de superficie total de la porción de terreno asignada que a continuación se fijan para cada subzona:

a) PAD: 80%

b) PAI: 50%

Artículo 11.117.- Separaciones entre edificaciones.

Las edificaciones se separarán según las subzonas en que se encuentren:

a) En la subzona PAD: La edificación se podrá adosar a los paramentos ciegos de las edificaciones colindantes. Cuando existan huecos abiertos en fachada de las edificaciones colindantes se dispondrá alejada como mínimo media vez la altura y como mínimo tres (3) metros. Cuando aparezcan huecos en fachada en las dos edificaciones se alejarán un a vez la altura y como mínimo seis (6) metros.

b) En la subzona PAI: La edificación se dispondrá separada de otras edificaciones una vez la altura y como mínimo seis (6) metros.

Artículo 11.118.- Altura máxima.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para la edificación exenta.

2. La altura máxima permitida en toda la zona será de P.B. + 1, sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los siete (7) metros.

Artículo 11.119.- Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante.

Artículo 11.120.- Construcciones Auxiliares.

Las construcciones auxiliares deberán situarse respetando las distancias entre edificaciones establecidas para cada subzona, sin que su altura pueda exceder de una planta y de tres metros y medio.

La edificabilidad se computará dentro de la máxima permitida.

Artículo 11.121.- Condiciones Particulares de Estéticas.

Será obligatorio vallar las parcelas con elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticas admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Artículo 11.122.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado en la zona será el residencial (unifamiliar).



2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Espectáculos y salas de reunión.
- Comercio en local comercial.
- Aparcamiento.
- Docente.
- Deportivos.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

APROBADO

Pleno de 7 ABR. 1997



casos se reconoce el uso bodeguero como determinado. Las bodegas catalogadas o protegidas en las Normas de Protección se obliga a conservar la edificación y se limita el posible cambio de uso. Las bodegas no protegidas podrán cambiar el uso con mayor flexibilidad.

En cuanto a las implantaciones productivas en el exterior de la Zona Centro Histórico se ha caracterizado, hasta fecha reciente, por la ausencia de suelos específicos como polígonos o áreas industriales. Las actividades productivas se asientan de forma individual, en parcelas que han quedado en muchos casos dentro de los tejidos residenciales. En estas parcelas se fija una normativa para regular la implantación y las obras que deban realizarse para su mantenimiento.

Artículo 11.123.- Denominación e Identificación.

Las condiciones particulares de la zona industrial se aplicará en la zona integrada por las áreas que en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se identifican como subzonas distintas con las denominaciones I-2, BG-1 y BG-2.

CAPÍTULO UNDÉCIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

Comprende esta zona las áreas ocupadas con edificaciones destinadas a actividades industriales y productivas caracterizadas por la manipulación, almacenaje o transformación de materias primas agrícolas o industriales.

Dentro de ella, y a efectos normativos, se diferencian dos tipos de asentamientos. Por una parte, los suelos ocupados con bodegas localizadas en la zona del Centro Histórico o en la Banda de la Playa, enclaves tradicionales de localización. De otra, las actividades productivas en general localizadas en el área urbana, se incorporan en este grupo las bodegas no incluidas en el apartado anterior.

Las bodegas tradicionales, asentadas en la Zona Centro Histórico y Banda de la Playa, reciben dos tratamientos diferentes según el valor cultural y arquitectónico de la edificación en la que se localiza. En ambos

Artículo 11.124.- Condiciones Particulares de la Subzona I-2.

A) Condiciones de las parcelas calificadas I-2 exteriores al sector Rematacaudales transitorio SUNP nº11.

1. Condiciones particulares de parcelación.

Las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan.

En las áreas no parceladas en la actualidad o en las que se pretendiera realizar segregaciones cada una de ellas cumplirá las siguientes condiciones:

La superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo de quinientos (500) metros cuadrados.



Pleno de... 2 ABR 1997



- Cada parcela tendrá un frente mínimo de catorce (14) metros.
- Se podrán realizar edificios cuyas divisiones interiores generen naves de superficie inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

2.1. Las edificaciones mantendrán respecto a los linderos laterales, frontal y trasero condiciones similares a las de la Zona donde se sitúen.

- a) Se retranquerearán a linderos un mínimo de tres (3) metros en las zonas reguladas como de edificación aislada o exenta.
- b) Se ajustarán a medianeras y alineación en las Zonas de alineación a vial.
- c) En la zona de Naves de Colalta y Rematacaudales (suelo urbano) la edificación se ajustará a la posición de las alineaciones. Los suelos industriales sometidos a planeamiento de desarrollo fijará las condiciones específicas de posición de la edificación.

2.2. Altura. La altura máxima permitida será de dos plantas (PB+1) y hasta doce (12) metros.

Sólo en el polígono industrial del Triángulo Industrial se podrá permitir excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características (torre de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.) particulares de la industria, una altura máxima de hasta veintiocho (28) metros en el quince por ciento (15%) de la planta de la edificación.

2.3. Edificabilidad. La superficie máxima edificable computada sobre parcela neta será de 0,8 m²/m²s.

2.4. Ocupación. La edificación no superará el setenta (75%) de la superficie de la parcela.

3. Condiciones particulares de estética.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

Las vallas de las parcelas serán de elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos de hasta dos (2) metros de altura prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes.

4. Condiciones particulares de uso.

4.1. El uso determinado de la subzona será el industrial en toda sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

4.2. Además de los grafiados en el Plano de Calificación. Usos y Sistemas se permitirán los siguientes usos pormenorizados.

- Residencial excepto en las áreas de Naves de Colalta, Rematacaudales (suelo urbano), Naves municipales y entorno en carretera de Trebujena y unidades en suelo urbano, urbanizable



Pleno de... 7 ABR. 1997

transitorio y urbanizable sometidas a planeamiento de desarrollo.

- Comercio, excepto en la categoría de grandes superficies comerciales. Esta categoría será permitida en las áreas de Rematacaudales (suelo transitorio) y Triángulo Industrial.
- Oficinas, pero tan solo como uso complementario de otras actividades, quedando prohibido como uso exclusivo. Se podrán autorizar como uso exclusivo en las áreas de Naves de Colalta, Rematacaudales (suelo urbano), Naves municipales y entorno en carretera de Trebujena Industrial y unidades en suelo urbano, urbanizable transitorio y urbanizable sometidas a planeamiento de desarrollo.
- Bodega.
- Aparcamiento.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

4.3. Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de la parcela obligatoriamente, pudiendo ocupar para tal fin los espacios resultantes de separación a linderos y retranqueos.

B) Condiciones de las parcelas industriales del Polígono Rematacaudales transitorio SUNP nº11.



a) **Condiciones de desarrollo.**

Se elimina la exigencia de ejecución previa de la Depuradora de Rematacaudales, debiendo resolverse los vertidos mediante enganche a la red general en las condiciones exigidas por la normativa municipal.

b) **Condiciones de parcelación.**

Se establece, con carácter general para todo el sector, una parcela mínima de 150 m². con lindero mínimo frontal de 10 m.

c) **Condiciones de ocupación de la parcela.**

Se establece, con carácter general, una ocupación máxima del 100%, salvo que las condiciones de edificación lo impidan.

d) **Condiciones de edificación.**

Se establece una edificabilidad neta por manzanas:

En las manzanas actualmente calificadas como grado 1 y 2 y la manzana 7 se determina una edificabilidad de 1 m²/m²., salvo las parcelas 1 de manzana 4 que tendrán 1,30 m²/m².

En las manzanas actualmente calificadas como grado 2, 3 y 4, salvo las manzanas nº 6 y nº 10 que mantienen su edificabilidad actual, se distribuye equitativamente la superficie edificable total del plan parcial, una vez deducidas las anteriores.

e) **Posición de la edificación.**

Las edificaciones ocuparán el lindero frontal de la parcela, salvo que en todo un frente de manzana se retranqueen una distancia constante paralela al vial o escalonada con un mínimo de 5 m. Para garantizar la correcta aplicación de este artículo, su aplicación



APROBADO

Pleno de 7 ABR. 1997



exigirá la presentación de un proyecto de edificación que abarque todo el frente de manzana o en su defecto un estudio de detalle.

Las edificaciones podrán ocupar una posición aislada o pareada dentro de una manzana siempre que quede garantizado que no se pueden producir medianerías vistas y todas las edificaciones de la manzana están retranqueadas un mínimo de 7 m. de la alineación de vial. El retranqueo mínimo a linderos laterales y posteriores será de 5 m.

Para garantizar la correcta aplicación de estas condiciones deberá presentarse un proyecto de edificación que abarque toda la manzana o en su defecto un estudio de detalle.

f) Altura de edificación.

La altura máxima de la línea de cornisa de la edificación se establece en 7,5 m. salvo en las edificaciones exentas que podrá llegar a 10 m. En las construcciones entre medianeras se deberá presentar un peto en fachada vial que mantenga una altura constante en todo frente de manzana.

g) Cerramiento de parcela.

Las partes macizas de las caras no podrán sobrepasar un metro de altura salvo pilastra.

h) Estudio de Detalles.

Se podrán introducir varias interiores en las manzanas siempre que se redacte un estudio de detalle en el que dicho vial:

- Tenga una trazado coherente con la trama de la urbanización quedando relaciones de perpendicularidad o paralelismo con el viario existente.

- Tengan dos puntos de conexión con el viario existente.

- Tenga una sección mínima de vial de 10 m.

Para manzanas segregadas seguirán las mismas condiciones que en la manzana original.

i) Condiciones de uso.

- Uso característico: Productivo en todos sus niveles y categorías como se indica en el apartado A de este artículo.

- Usos prohibidos: Residencial, excepto en vivienda adscrita a vigilancia y guardia de instalaciones productivas.

Artículo 11.125.-

Condiciones particulares de las Subzonas BG-1 y BG-2.

1. Condiciones particulares de parcelación.

Las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan General.

2. Condiciones de posición y forma de los edificios.

Las edificaciones mantendrán las condiciones de posición y forma en la parcela que tuvieron a la entrada en vigor del Plan General. Como criterio general, se mantendrán alineadas sobre las alineaciones definidas y entre medianeras.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad en el supuesto de mantenimiento del uso bodeguero será el que tuviera la parcela en el momento de la entrada en vigor del Plan General. Está edificabilidad podrá incrementarse hasta en un



APROBADO

Pleno de... 7 ABR. 1997

quince por ciento (15%), cuando resulte necesario para el mantenimiento del uso.

En el supuesto de sustitución del uso bodeguero la edificabilidad por subzonas será:

Para BG-1: $1,9 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. La edificabilidad se ajustará de acuerdo con las condiciones urbanísticas de la Zona Centro Histórico. En parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle que pormenore la ordenación de volúmenes.

Para BG-2: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. La edificabilidad se ajustará de acuerdo con las condiciones de protección de la edificación.

4. Altura de la edificación.

Las edificaciones destinadas a bodega mantendrán la altura y número de plantas que tuvieran a la entrada en vigor del Plan. Excepcionalmente y por justificados motivos productivos, se permitirá una sobreelevación de la cubierta de tres (3) metros en crujías interiores; debiendo permanecer idéntica altura en la crujía de fachada.

Las edificaciones destinadas a otros usos cumplirán lo previsto en las Normas correspondientes de Protección o Zona Centro Histórico.

5. Condiciones Particulares de Uso.

a) El uso determinado de las subzonas BG-1 y BG-2 será el de bodega permitiéndose cualquiera de sus fases de producción.

b) En la subzona BG-1 se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencia.
- Talleres artesanales y pequeña industria.



- Talleres de mantenimiento del automóvil.

- Hospedaje.

- Espectáculos y Salas de reunión.

- Comercio, en las categorías de local comercial y agrupación comercial. Se permiten los pasajes comerciales.

- Oficinas.

- Aparcamiento.

- Garajes.

- Agrupaciones Terciarias.

- Docente.

- Cultural.

- Deportivo.

- SIPS.

- Infraestructuras Urbanas Básicas.

c) En la subzona BG-2 se permiten los siguientes usos pormenorizados y siempre que su acondicionamiento sea compatible con la protección de los valores arquitectónicos que se pretenden conservar:

- Hospedaje-restauración.

- Espectáculos y Salas de reunión.

Pleno de 7 ABR. 1997

- Comercio, en las categorías de local comercial y agrupación comercial. Se permiten los pasajes comerciales.
- Oficinas.
- Agrupaciones Terciarias.
- Docente.
- Cultural.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.



Artículo 11.126.- Identificación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, con la letra T, que comprende las subzonas T-1, T-2 y T-3.

Artículo 11.127.- Condiciones Particulares de la Subzona T-1.

1. Condiciones Particulares de Parcelación.

- Parcelas destinadas al uso terciario a la entrada en vigor del Plan: mantendrán sus dimensiones y parámetros al margen de las condiciones que a continuación se indican. Podrán aumentar su superficie en un 20%. El aumento irá ligado a la mejora de atención al cliente y entorno urbano.
- Parcela de nueva edificación tendrá una superficie que permita el desarrollo de un centro de este tipo que supere los tres mil (3.000) y sea inferior a los siete mil (7.000) metros cuadrados.

CAPÍTULO DUODÉCIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTROS TERCARIOS.

Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones destinadas a usos terciarios, fundamentalmente comerciales. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y creación de grandes centros en posiciones en las que, por su accesibilidad, situación, densidad etc., puedan concebirse estas actividades con las peculiares características que la diferencian del comercio de barrio. Las subzonas primera y segunda responden a distintas formas de implantación de las actividades terciarias, ya se trate de las grandes superficies dedicadas al comercio, bien de centros de varios usos e incardinados en puntos estratégicos de la trama urbana. La tercera se refiere a alojamientos explotados en régimen hotelero o similar.



2. Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

2.1. Edificabilidad.

Parcelas edificadas y destinadas a este uso: La edificabilidad será la actualmente construido, que como máximo, podrá incrementarse en un veinte por ciento (20%). En el caso de las parcelas localizadas dentro de la zona RCH el incremento se podrá realizar cuando la edificabilidad total (existente mas ampliación) no supere los 2,1 m2/m2. En estos casos las condiciones de edificación coincidirán con las de la ordenanza RCH.

2.2. Separación a Linderos. Las edificaciones se separarán de las parcelas colindantes las siguientes dimensiones mínimas:

APROBADO

7 ABR. 1997

Pleno de

- a) En parcelas de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados: Cuatro (4) metros.
- b) En parcelas de superficies comprendidas entre los dos mil uno (2.001) y los cinco mil (5.000) metros cuadrados: Seis (6) metros.
- c) En parcelas de superficies comprendidas entre los cinco mil uno (5.001) y siete mil (7.000) metros cuadrados: Ocho (8) metros.
- d) En parcelas de superficies superiores a siete mil (7.000) metros cuadrados: Diez (10) metros.

Se situarán sobre la alineación del vial en el caso de implantación en zonas de ordenanza en que la edificación quede obligada a situarse sobre ella.

2.3. Superficie libre de Parcela. La superficie libre de edificación de la parcela deberá ajardinarse en un 15%. Y los aparcamientos, con la dotación fijada por estas Normas para el uso pormenorizado comercio, en la categoría de grandes superficies comerciales, deberán protegerse con arbolado al menos el cincuenta por ciento (50%) y el resto con marquesinas.

3. Condiciones Particulares de Estética.

Se permitirán las construcciones con soportales.

Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

Serán obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos con una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

4. Condiciones Particulares de uso.

4.1. El uso determinado será el comercial, en la categoría de pequeñas y medianas superficies comerciales y espectáculos.

El área calificada como T-1 en el cine Imperial mantendrá el uso recreativo y espectáculos incorporando usos comerciales complementarios tales como pequeños bares o zonas de restauración en planta baja.

4.2. Además se permitirán los usos pormenorizados comercial, talleres de mantenimiento del automóvil, aparcamiento e infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 11.128.- Condiciones Particulares de la Subzona T-2.

1. Condiciones Particulares de parcelas.

Las unidades parcelarias son las delimitadas en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas, que no podrán ser objeto de segregación o agregación alguna. Complementariamente podrán aparecer otras nuevas en planes especiales del suelo urbano o en los suelos urbanizables del Plan.

2. Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

2.1. Edificabilidad neta. La edificabilidad máxima permitida será de 1,5 m²/m²s.

2.2 Altura. La altura será de PB + 1 y hasta 9 metros. Por encima de estos parámetros podrá construirse 1/3 de la superficie de la primera planta

2.3. Ocupación. Las edificaciones sobre rasante podrán ocupar hasta el setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con sótano para garaje.

2.4. Separación a linderos. Las edificaciones se separarán de los linderos de parcela al menos diez (10) metros.

3. Condiciones Particulares de Estética.



APROBADO

Pleno de 7 ABR. 1997

Se permitirán las construcciones con soportales.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en estas Normas.

Será obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

4. Condiciones Particulares de Usos.

Podrán implantarse cualquiera de los usos pormenorizados incluidos dentro del uso global servicios terciarios, salvo aparcamientos, garajes públicos y campamento. No obstante, podrán construirse sótanos cuya capacidad máxima no podrá exceder de las dotaciones de las plazas de aparcamiento exigidas por los usos implantados en las construcciones sobre rasante. También podrán implantarse el uso de infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 11.129.- Condiciones particulares de la subzona T-3.

1. Condiciones Particulares de parcelas.

Las unidades parcelarias son las delimitadas en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas, que no podrán ser objeto de segregación o agregación alguna. Complementariamente podrán aparecer otras nuevas en planes especiales del suelo urbano o en los suelos urbanizables del Plan.

2. Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

2.1. Edificabilidad neta. La edificabilidad máxima permitida será de 1,5 m²/m²s.

2.2. Altura. La altura tratará de adecuarse a la edificación de la zona. En ningún caso se permitirán mas de cuatro (PB+3) plantas y en estos casos se justificará su no incidencia en el entorno.

2.3. Ocupación. Las edificaciones sobre rasante podrán ocupar hasta el setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela.

Bajo rasante podrá ocuparse la proyección de la edificación con sótano para garaje y servicios de la instalación.

2.4. Separación a linderos. Las edificaciones se separarán de los linderos de parcela al menos diez (10) metros.

3. Condiciones Particulares de Estética.

Se permitirán las construcciones con soportales.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en estas Normas.

Será obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

4. Condiciones Particulares de Usos.

Podrá implantarse el uso de hospedaje en cualquiera de las fórmulas reconocidas por la Administración Autónoma.

CAPÍTULO DECIMOTERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN EN COLONIA.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos urbanizables de destino turístico. La ordenanza pretende de dotar de flexibilidad la ordenación y promoción de estas zonas dejando a los planes parciales la concreción de los parámetros a emplear en cada caso.

Se trata de posibilitar la edificación, sobre una parcela de gran tamaño, de tipologías unifamiliares aisladas, adosadas, pequeños bloques de jardín e incluso tipologías turísticas comerciales del tipo villa



turística, ambientaciones de pueblo tradicional, etc. Las agrupaciones sobre parcela podrán contar con equipamientos e instalaciones comunes como jardines privados, piscinas, áreas deportivas así como servicios mancomunados de seguridad, mantenimiento y gestión.

Artículo 11.130. Condiciones de parcelación.

La calificación se aplica sobre suelos urbanizables y corresponderá al Plan Parcial definir el tamaño y condiciones de parcelación, indicando el tipo o tipos edificación a utilizar en cada parcela.

Cuando se definan varias unidades de edificación sobre una única parcela se deberá indicar el destino del espacio libre, su tratamiento, conservación y régimen de propiedad.

Los Planes Parciales de la zona de la Jara que tengan asignada esta calificación deberán seguir las directrices siguientes:

- Se formarán grandes parcelas que, mediante división horizontal, permitan la edificación de distintas unidades residenciales y la localización de dotaciones comunes como jardines privados o áreas deportivas.
- Las parcelas funcionarán de manera autónoma respecto el viario público, generando su propio viario interior y áreas de aparcamiento. En consecuencia las parcelas limitarán el número de accesos desde las vías públicas.
- En ningún caso la gran parcela podrá ser superior a 35.000 m².
- Al menos un 60% de la edificabilidad de la parcela se destinará a tipos residenciales unifamiliares.

Artículo 11.131. Ocupación, Separación a linderos y Posición de la Edificación.

Los Planes Parciales fijarán las condiciones y parámetros mínimos para ajustar la posición de las edificaciones en la parcela. Cuando en una parcela queden previstas varias edificaciones se fijarán normas de separación entre edificios. El Ayuntamiento podrá obligar a la formulación de Estudios



de Detalle que concreten la ordenación de volúmenes de las manzanas con distintos tipos edificatorios cuando la regulación del Plan sea insuficiente o de difícil aplicación.

La posición de la edificación se guiará por criterios de baja densidad y presencia del espacio libre. Se evitará la formación de pantallas de edificación o la configuración de calles corredor propias de las áreas urbanas.

Los Planes Parciales de la zona de la Jara que cuenten con esta calificación seguirán los siguientes criterios:

- Se retranquearán de los viarios públicos al menos una vez la altura de la edificación.
- La edificación no ocupará mas de un 50% de la superficie de la parcela.
- La superficie no ocupada por edificación se destinará a zonas ajardinadas y equipamientos de las comunidades de vecinos. Su ordenación y ejecución vendrá contenida en los proyectos de edificación.

Artículo 11.132. Altura de la edificación.

Los Planes Parciales fijaran la altura máxima en número de plantas y metros desde la cota de referencia.

En ningún caso la edificación contará con más de cuatro plantas de piso.

Artículo 11.133. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado será el residencial unifamiliar o plurifamiliar con las condiciones antes indicadas.



2. Además de los expresamente grafiados se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje y hotelero.
- Comercio en categoría de local y agrupación comercial.
- Aparcamiento.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras urbanas.

APROBADO

Pleno de... 7 ABR. 1997



Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRI-
TORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
28 MAYO 1997
Y APROBADO EN CUMPLI-
MIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA
C. P. O. T. U. DE FECHA:
30 OCT. 1996
JUNTA DE ANDALUCÍA

APROBADO

7 JUN 1997

Pleno de...



TÍTULO DUODÉCIMO:

RÉGIMEN DEL SUELO
URBANIZABLE.

TÍTULO DUODÉCIMO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO: DETERMINACIONES GENERALES.-

APROBADO

Pleno de... 7 OCT. 1997

Sección Primera: Delimitación, Desarrollo y Régimen.

Artículo 12.1.- Delimitación y Programación.

1. Constituyen el suelo urbanizable programado los terrenos delimitados con tal carácter en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión.
2. La programación de esta clase de suelo se establece en dos cuatrienios. El primer cuatrienio se iniciará con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General y el segundo con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la primera revisión del Programa de Actuación.

3. La delimitación de los sectores del suelo urbanizable programado es la contenida en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión.

Artículo 12.2.- Revisión del Programa de Actuación.

1. El contenido de las determinaciones del Programa de Actuación serán revisadas por el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión se podrá, según los casos:
 - a) Clasificar como suelo urbanizable no programado los terrenos no urbanizables que hubiesen sido objeto de expropiación forzosa como reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.



Pleno de... 7 ABR. 1997

b) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 10 a) de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén incluidos dentro de una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan adquirido el aprovechamiento urbanístico como consecuencia de haber acreditado ante la Administración urbanística el cumplimiento de los deberes a que se refiere el artículo 26 de la Ley del Suelo y ésta haya expedido la certificación prevista el artículo 28.3 de la Ley del Suelo.

c) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable, cuando el programa no se hubiere llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

d) Ampliar en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del Programa a tenor de las circunstancias existentes en partes del suelo urbanizable anteriormente programado.

e) Modificar los sistemas de actuación previstos para el desarrollo de los sectores, sin perjuicio de la aplicación de lo previsto en el artículo 149 de la Ley del Suelo cuando se produjeran incumplimiento de los deberes urbanísticos.

2. La revisión del Programa de Actuación se llevará a cabo a través de la modificación del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado.

3. La revisión del Programa de Actuación exigirá la aprobación del Pleno del Ayuntamiento previa información pública por plazo de un mes, y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación del Plan General.



Artículo 12.3.- Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado.

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión.

Dichos Planes Parciales habrán de aprobarse en el plazo fijado en la ficha correspondiente a cada sector, en cual se contará a partir del comienzo del cuatrienio correspondiente a los suelos que han de ordenar.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título II de estas Normas y al contenido del presente Título.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, debiendo integrar a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También podrán integrar elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que haya de desarrollarse el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondiente a cada uno de ellos.

5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los Títulos Quinto, Sexto y Séptimo de las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

Artículo 12.4.- Régimen Urbanístico de la Propiedad.

1. Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.



2. Los propietarios de suelo urbanizable programado incluidos en unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación y cooperación, una vez acreditado el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, tendrán derecho al ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo que asigna el Plan General al suelo urbanizable programado en el cuatrienio correspondiente.

3. Los propietarios de suelo urbanizable programado destinados a sistemas generales serán expropiados al resultado de valorar el mismo por aplicación a su superficie del 50% del aprovechamiento tipo del atea de reparto en la que se encuentren. Cuando dichos suelos sean obtenidos por ocupación directa, por compensación en unidades excedentarias o por cualquier otro sistema de adquisición no expropiatorio, sus propietarios tendrán derecho al resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento del atea de reparto en la que se encuentren, el cual patrimonializarán cuando cumplan efectivamente los deberes de urbanización, cesión y equidistribución en la unidad de ejecución correspondiente.

Artículo 12.5.- Uso característico y Aprovechamiento Tipo.

1. El uso característico para los suelos programados para el primer cuatrienio y segundo cuatrienio es residencial.

2. El aprovechamiento tipo asignado a los suelos programados para los dos primeros cuatrienios es el señalado en las fichas de las correspondientes áreas de reparto. AR-22 para el primer cuatrienio y AR-23 para el segundo cuatrienio.

Artículo 12.6.- Obligaciones y Cargas de los Propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

A) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

- I) La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, de las zonas deportivas, de recreo y expansión también públicas, determinadas por el planeamiento.
- II) La superficie total urbanizada de los centros docentes y los servicios de interés público y social que el planeamiento determine como de carácter público.
- III) Los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
- IV) Los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder el aprovechamiento real de la unidad de ejecución del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma y en los casos que establece el art. 151.4 de la Ley del Suelo.



Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 163 y 168.4 de la Ley del Suelo y 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las Bases de un Programa de Actuación Urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales, y en cualquier caso, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

Solicitar licencia de edificación en los plazos establecidos.

- E) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan Parcial o, en su defecto, en los fijados por el Plan General o en los legalmente establecidos.

Artículo 12.7.- Actuaciones en Suelo Urbanizable Programado Previas al Desarrollo de los Sectores.

1. Los sectores de suelo urbanizable programado no podrán edificarse hasta tanto:

- No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
- No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- No están ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.
- No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondiente a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

Artículo 12.8.- Requisitos para Poder Edificar.

1. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento seis por ciento (106%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de estas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando



las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillo y base firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Red de gas.
- i) Galerías de servicios.
- j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a) Red telefónica.

- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura de pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que forman parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

5. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.



7 ABR. 1997

Plano de...

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 12.9.- Ejecución del Planeamiento.

1. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado contendrán su división de unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

2. No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo sobre su superficie, sea superior al 15% de este último.

3. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento del sector, sean superiores al quince por ciento (15%).

4. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de los cuatro (4) años de cada programa, debiendo, dentro de dicho plazo o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutando la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatorias y edificado, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de dicho plazo o en el de dos (2) años adicionales al del cuatrienio, en el supuesto de que el Plan Parcial no señalase un plazo menor.

5. Los Planes Parciales deberán iniciar su tramitación en el plazo de un (1) año desde que ésta fuera legalmente posible.

Sección Segunda:

Contenido de los Planes Parciales.

Artículo 12.10.- Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

Artículo 12.11.- Memoria del Plan Parcial.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

- a) Las características generales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.
- b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.
- c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.



3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.
- b) Superficie del viario público del Plan Parcial.
- c) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- d) Superficie de las parcelas para centros docentes y demás servicios públicos o de interés social, señalando su carácter público o privado.
- e) Superficies edificables (suma de la de las parcelas edificables).
- f) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- g) Superficie edificables por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- h) Edificabilidad bruta.
- i) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- j) Superficies edificables susceptibles de apropiación privada y pertenecientes al Ayuntamiento, señalando en su caso el defecto de aprovechamiento susceptible de apropiación privada.

APROBADO

17 ABR. 1997



- k) Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.
- l) Superficie destinada a espacios libres privados.
- m) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- n) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- o) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

Artículo 12.12.- Plan de Etapas y Programas de Actuación del Plan Parcial.

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las provisiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

2. El Plan Parcial delimitará la unidad o unidades de ejecución que prevea para su desarrollo así como el sistema de actuación para las mismas. Asimismo señalará los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitar licencia.

Artículo 12.13.- Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero contendrá:

- a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrá de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes



ontra incendios; red de alcantarillado redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de gas energético; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.

- b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.
- c) La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicios de la urbanización.

AFIDADO
7 ABR. 1997
Pleno de...
AYUNTAMIENTO
GENERAL
CORCO BARRAMEDA

- d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación, cuencas y las áreas de humedad superficial.
- e) Clinométrico, cuando se preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciado pendientes según intervalos del cinco por ciento (5%).

Geotécnico, diferenciando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.

Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.

De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras, y vegetación. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 12.14.- Conformidad de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Artículo 12.15.- Planos de Información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte parcelario municipal, los siguientes planos de información:

- a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.
- b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA 28 MAYO 1997
Y APROBADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA P. U. Y U. DE FECHA 13 OCT. 1996
JUNTA DE AYUNTAMIENTOS

Artículo 12.16.- Planos de Ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación que, cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico actualizado y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del plano parcelario municipal y los elementos que se conserva. Los planos de proyecto serán como mínimo.

- a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número

de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plazo de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

- b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.
- c) Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.
- d) Plano de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características,



diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galerías.

- c) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

- f) Plano de delimitación de unidades de ejecución así como de las etapas previstas para su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. La delimitación de las unidades de ejecución se hará señalando con toda precisión la superficie de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada una corresponda. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de varias unidades de ejecución, señalará su orden de prioridad.

- g) Planos del impacto de la actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paisaje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, mediante perspectivas o fotomontajes de las situaciones actual y prevista, de los edificios proyectados y el contraste de su escala con el tejido urbano adyacente; y se analizarán los perjuicios en el soleamiento e iluminación natural que pudieran ocasionarse en los edificios o espacios libres inmediatos. Para ello se efectuará un estudio de sombras proyectadas en el orto de los días característicos del año.

Artículo 12.17.- Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas regulatoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

Sección Tercera: **Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales.** Pleno de...

Artículo 12.18.- Estudios de Detalle.

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con el contenido enunciado en el artículo 2.8, con las condiciones determinadas en el Título II y con el contenido detallado que se señala a continuación.

- A) Memoria, que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle, la de la procedencia de las soluciones propuestas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y la de la procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.
- B) Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva, la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

- C) Planos de la ordenación que, a escala 1:500, sobre el parcelario municipal, expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones u perfiles a escala horizontal, (1:500) y vertical (1:50); se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala (1:500) por tramos completos de las calles.

Artículo 12.19.- Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:
- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.

APROBADO

7 ABR. 1997



2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en el Título Séptimo de estas Normas y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas.
- h) Canalizaciones de telecomunicación.
- i) Galerías de servicio.
- j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Aparcamientos subterráneos.
- m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Sección Cuarta: Condiciones de Ordenación.

Artículo 12.20.- Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las de las áreas históricas, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaño y formas variados.
- b) Los elementos del paisaje se conservarán e integraran en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- c) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- e) Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de

APROBADO

Pleno de... 7 ABR. 1997



itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

- f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- h) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.
- i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar se accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.
- j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.
- k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstas con las áreas centrales.

Artículo 12.21.- Reservas de Suelo para Dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el Anexo del Reglamento de Plancamiento.

2. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas, con arreglo a las necesidades educativas de la LOGSE.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.

4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

5. El Plan Parcial expresará el carácter público o privado de las dotaciones con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

Artículo 12.22.- Parques y Jardines Públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares -arroyos, vaguadas, etc.- se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y pasos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Artículo 12.23.- Condiciones de Diseño de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y

APROBADO
7 ABR. 1997

Plano de



características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 12.24.- Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En este caso se conservará en el viario un número de plazas equivalentes, como mínimo, al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas globalmente.

3. Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.

4. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

5. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

Sección Quinta: Condiciones de la Edificación y de Uso.

Artículo 12.25.- Condiciones de la Edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título Sexto.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

Pleno de

7 ABR. 1997

Artículo 12.26.- Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieron las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el Título Quinto.

Sección Sexta: Condiciones de Urbanización.

Artículo 12.27.- Definición.

Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, a todos aquéllos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora.



Artículo 12.28.- Condiciones de Urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en el Título Séptimo y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Sección Séptima: Sectores en el Suelo Urbanizable Programado.**Artículo 12.29.- Relación de los Sectores en el Suelo Urbanizable Programado.**

Los sectores del suelo urbanizable programado son:

a) Primer cuatrienio:

- 1) SUP-CO-1 (CORONA) ✓
- 2) SUP-JA-1 (LA JARA) ✓
- 3) SUP-MM-1 (MARTÍN MIGUEL) ✓
- 4) SUP-BO-1 (RENFE) ✓
- 5) SUP-CP-1 (CUESTA BLANCA) ✓

b) Segundo cuatrienio:

- 1) SUP-BT-1 (EL BOTÁNICO) ✓
- 2) SUP-JA-2 (LA JARA) ✓
- 3) SUP-CO-2 (CORONA PARCELACIONES SUR) ✓

CAPÍTULO SEGUNDO: EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.**Artículo 12.30.- Delimitación.**

1. Constituyen el suelo urbanizable no programado los terrenos delimitados con este carácter en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión.

2. En cada área se cumplirán las determinaciones específicas que se incluyen en estas Normas para cada Programa de Actuación Urbanística y las restantes disposiciones contenidas en las mismas, cualquiera que sea la figura de planeamiento que las desarrolle.

Artículo 12.31.- Desarrollo del Suelo Urbanizable no Programado.

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2. Tales Programas, que se formularán directamente por el propio Ayuntamiento o por concurso público, contendrán las determinaciones y documentos expresados en el artículo 2.5 de estas Normas, y aquellos otros que se precisen conforme a las Bases que puedan convocarse para su formulación o ejecución.

3. Las determinaciones contenidas en las respectivas fichas sobre el carácter de la actuación se entenderán referidas a la formulación del Programa de Actuación Urbanística y tendrán carácter indicativo.

4. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las presentes Normas.

Artículo 12.32.- Derechos y Obligaciones de los Propietarios.

1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos, además de a lo contemplado por el artículo 18 de la Ley del Suelo, a las siguientes limitaciones:

- a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento, salvo los agrarios

APROBADO

7 ABR. 1997

Pleno de



ue resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.

- b) Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 16.3 de la Ley del Suelo, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos establecen en las presentes Normas en relación con el suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho Título sobre la constitución de núcleo de población.
- c) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen, debiendo sujetarse, entre tanto, al ordenamiento urbanístico y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas.

Suelo y el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General determina en cada caso:

APROBADO
7 ABR. 1997
Pleno de



- a) Los usos globales permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.
- b) Las superficies máximas a desarrollar por los Planes Parciales.
- c) También podrán determinarse las características urbanísticas de cada actuación de relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente las superficies en que se prevé la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones; donde se concentran los aprovechamientos lucrativos; las conexiones del sector con las redes viarias y de servicios contenidas en el Plan; y en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

2. Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

2. Igualmente, y en aquellas áreas en las que el objetivo prioritario de la actuación está ligado al crecimiento residencial o a la creación de nuevos asentamientos industriales o terciarios, el Plan establece la dimensión de la actuación y la edificabilidad máxima para el conjunto de los usos permitidos o compatibles con ellos, edificabilidad a la que se ajustarán, sin superarla en ningún caso, los Programas de Actuación Urbanística.

Artículo 12.33.- Ámbito de los Programas de Actuación Urbanística.

Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse a cada una de las áreas que se establecen en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión, de forma que los Programas de Actuación Urbanística que se autoricen deberán incluir una superficie mínima coincidente con la de alguna de las áreas previstas, salvo determinación específica expresada en la ficha de la propia área.

3. La edificabilidad máxima concedida en el presente Plan General referida en las fichas al conjunto de los usos permitidos en cada área.

Artículo 12.34.- Condiciones Urbanísticas de la Áreas.

1. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan en cada área, y conforme a lo dispuesto en el artículo 72.3 C) de la Ley del

4. En la formulación, ejecución y desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística cuya autorización se lleve a cabo, además de las determinaciones del área, se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las presentes Normas; del mismo modo, en las áreas a que se refiere el apartado 2 de este artículo, se mantendrán las particulares condiciones de esta clase establecidas por el Plan para el suelo urbanizable programado.



5. En todo caso, los Programas de Actuación Urbanística, al señalar la intensidad específica de los diferentes usos permitidos desde el Plan o compatibles con ellos, podrán incluso suprimir alguno de aquéllos cuando resulte complementario de los objetivos señalados en la correspondiente ficha.

6. A efectos de lo señalado en el apartado a) del número 2 del artículo 1.3 de estas Normas, y además de lo expresado en el número anterior, los Programas que desarrollen áreas en la que el carácter de la actuación sea público y su objetivo no coincida con el recogido en el número 2 de este artículo, podrán también apartarse aisladamente de las condiciones generales de uso y edificación, a fin de ajustarlas motivadamente al contenido exclusivo y particular de las determinaciones que constituyen su finalidad.

Artículo 12.35.- Relación de las Áreas en el Suelo Urbanizable no Programado.

Las áreas del suelo urbanizable no programado son:

- 1) SUNP-BO-1 (BONANZA) ✓
- 2) SUNP-BO-2 (BONANZA) ✓
- 3) SUNP-CO-1 (CORONA) ✓
- 3) SUNP-CO-2 (CORONA) ✓
- 4) SUNP-CP-1 (TRIANGULO INDUSTRIAL) ✓
- 5) SUNP-CP-2 (CUESTA BLANCA) ✓
- 6) SUNP-JA-1 (LA JARA) ✓
- 7) SUNP-JA-2 (LA JARA) ✓
- 8) SUNP-JA-3 (LA JARA) ✓



APROBADO

7 ABR. 1997

Pleno de.....



- 9) SUNP-JA-4 (LA JARA) ✓
- 10) SUNP-VE-1 (VERDIGONES) ✓
- 11) SUNP-VE-2 (VERDIGONES) ✓
- 12) SUNP-VE-3 (VERDIGONES) ✓

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES Y ÁREAS.

Artículo 12.36.- Fichas Particulares.

1. Cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado y de las áreas del suelo urbanizable no programado, tiene sus condiciones en su ficha correspondiente, que se incluyen en este volumen a continuación de estas Normas Urbanísticas.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en sus Títulos Quinto, Sexto y cuanto les fuere de aplicación del Título Undécimo.

Artículo 12.37.- Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

- a) Delimitación y superficie: La delimitación del sector grafiada tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector resultara otra cifra, ésta será tomada en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán las determinaciones del sector.

- b) Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.
- c) Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación.

Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.



APROBADO

Pleno de... 7 ABR. 1997



Consejería de Obras Públicas y Transportes

TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO

POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO DE SAN LUCAR DE BARRAMEDA

28 MAYO 1997

Y SE APRUEBA EN CONSEJO MUNICIPAL DE REVOLUCIÓN DE LA
CIUDAD DE SAN LUCAR DE BARRAMEDA

30 OCT. 1996

AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA

TITULO DECIMOTERCERO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

TÍTULO DECIMOTERCERO

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO: ÁMBITO Y RÉGIMEN JURÍDICO.-

Artículo 13.1.- Ámbito.

1. Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados como no urbanizables.

2. Sus delimitaciones son las grafiadas en el Plano de Estructura del Territorio y calificación del Suelo no Urbanizable (E 1/10.000).

Artículo 13.2.- Limitaciones.

El suelo no urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén estas normas y alas limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

Artículo 13.3.- Régimen jurídico de la propiedad en el suelo no urbanizable.

Cualquiera que sea la zona, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación al uso y a las transformaciones que sobre él impongan este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

APROBADO
7 ABR. 1997
Pleno de.....



Artículo 13.4.- Parcelaciones Rústicas.

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquéllas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

Artículo 13.5.- Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

3. Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas, de

- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.

Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en que inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

- La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrán proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o construir núcleos de población.

APROBADO

7 ABR. 1997

Pleno de



Artículo 13.6.- Segregación de fincas.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de la propiedad divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización y como mínimo una (1) hectárea.
- b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
- c) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.
- d) La superficie sea superior a la mínima definida para las parcelas vinculadas a la vivienda familiar en las normas de zona de este Título.

2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitaran licencia municipal, debiendo únicamente comunicarse al ayuntamiento, pudiendo en caso fundado de discrepancia iniciar las medidas previstas en la Ley del Suelo.

En cualquier caso que las segregaciones den origen a superficie inferior a la prevista en estas Normas en cada Zona será obligatoria la licencia municipal.

Artículo 13.7.- Núcleo de Población.

1. Se entenderá por núcleos de población a los efectos del presente Plan General, todo asentamiento humano que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos

viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas y se encuentre localizado en áreas exteriores a las zonas denominadas agrícolas periurbanas.

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada por que se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de suelo no urbanizable se fijan.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agotada sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de conformidad con lo establecido por el artículo 221 de la Ley del Suelo.

Pleno de **7 ABR. 1997**

**CAPÍTULO SEGUNDO: REGULARIZACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.-****Artículo 13.8.- Clases de Usos.**

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

Usos característicos: son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

Usos autorizables: son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la comisión Provincial de Urbanismo, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.



- c) Usos prohibidos: son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

Artículo 13.9.- Tipos de Usos.

1. En el suelo no urbanizable se regulan los siguientes usos:

- 1ª) Usos agropecuario.
- 2ª) Usos vinculados a las obras públicas.
- 3ª) Usos cuya utilidad pública o interés social radiquen en sí mismos o en la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.
- 4ª) Uso residencial.
- 5ª) Uso acuícola.

2. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el suelo no urbanizable, serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales

Artículo 13.10.- Uso Agropecuario.

1. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agropecuaria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

2. Dentro de ellas se regulan específicamente las siguientes:

- a) Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente al cultivo de recursos



vegetales. Entre ellas, merecen especial consideración las siguientes:

- a1) Instalación o construcción de invernaderos: se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos.

Debido al grado de aprovechamiento intensivo del terreno que se obtiene, dichas instalaciones deberán adoptar medidas tendientes a impedir la continuada salinización de suelos y la contaminación en el nivel freático, para lo cual, deberán estar dotadas de previsiones de drenaje superficial y se considerarán como "usos provisionales" de duración no superior a diez (10) años, a los efectos de la aplicación de la Ley del Suelo.

- a2) Viveros: son instalaciones destinadas al cultivo de plantones para su posterior trasplante.

- b) Actividades ganaderas: se incluyen en esta categoría la cría de todo tipo de ganado y animales en general. Dentro de la misma se prevén específicamente:

- b1) Establos, granjas avícolas y similares: se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos.

Su implantación exigirá la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Actividades forestales: se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

3. Actividades vinculadas a la explotación agropecuaria:

- a) Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.
- b) Obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación: se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos; siempre y cuando éstas y aquéllas se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.
- c) Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.
- d) Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) m² de tierra.



- e) Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

4. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Junta de Andalucía y a su legislación específica.

Artículo 13.11.- Usos Vinculados a las Obras Públicas.

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas; y específicamente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras.

10

2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas, se considerarán como usos provisionales, a los efectos de la aplicación del Artículo 136 del TRLS.

De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate.

Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinada a la ejecución de obras públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

3. Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, a los efectos de su ubicación en el suelo no



urbanizable, aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

4. Cuando las construcciones a las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida.

5. Dentro de esta categoría, se prevén las siguientes actividades específicas:

- a) Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación en masa y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
- b) Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
- c) Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.
- d) Instalaciones o construcciones de las infraestructuras urbanas básicas: se incluyen en este concepto las de las



infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

- e) Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.
- f) Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

Artículo 13.12.- Usos cuya Utilidad Pública o Interés Social Radique en el mismo o en la Conveniencia de su Emplazamiento en el Medio Rural.

Engloban fundamentalmente dos tipos de actividades:

Aquellas que disponen de una declaración formal de utilidad pública o interés social en virtud de la Ley o de un acto administrativo concreto y que hayan de emplazarse en esta clase de suelo, a cuyos efectos no se podrá considerar en ningún caso como justificación la valoración del suelo.

Aquella en que, dada su naturaleza y características, se considere de interés público su emplazamiento en el medio rural, por ser precisas o convenientes para la convivencia



ocial e imposible o perjudicial su emplazamiento en zonas pobladas.

2. Las del apartado b) se subdividen en dos tipos de usos:

- 1º) Uso industrial.
- 2º) Uso de equipamientos y servicios.

Artículo 13.13.- Uso Industrial.

1. Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano.

2. Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías:

- a) Industrias extractivas: son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo.
- b) Industrias peligrosas: son aquellas actividades características por precisar de una ubicación aislada como consecuencia de su calificación como peligrosas e insalubres.

Artículo 13.14.- Industrias Extractivas. Clases y Condiciones de Implantación.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

- a) Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.

APROBADO
Plano de... 17 ABR. 1997



- b) Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.
- c) Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
- d) Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

2. Condiciones de implantación:

- a) Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.
- b) El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

- 1) Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
- 2) Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
- 3) Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a



doptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.

- 4) Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

APROBADO
17 ABR. 1997
Pleno de



- d) No podrán situarse en ningún caso a menos de dos mil (2000) metros de cualquier núcleo de población agrupada o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

Artículo 13.15.- Industrias Peligrosas. Concepto y Condiciones de Implantación.

1. Son aquellos que desarrollan una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre por el Reglamento de Actividades, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población agrupada.

2. Condiciones de Implantación:

- a) Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.
- b) Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
- c) Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.

Artículo 13.16.- Uso de Equipamiento y Servicios.

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida en los núcleos urbanos, caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural.

2. A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clases:

- a) Actividades dotacionales y espacios libres: son las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc.
- b) Actividades de servicios terciarios: son las destinadas al desarrollo de la vida social y al divertimento, tales como ventas, etc.

3. Condiciones generales. Su implantación será considerada siempre como "uso autorizable" y cada actividad vendrá regulada, además de las presentes Normas, por la legislación aplicable en razón de la materia.

Artículo 13.17.- Actividad Dotacional y Espacios Libres.

1. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre como ocupación de grandes espacios públicos, tales como parques rurales, centros asistenciales especiales y de enseñanza de técnica de explotación del medio, adecuaciones naturalistas y recreativas.

2. Se prevén las siguientes actividades:



- a) Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.
- b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
- c) Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial. En el caso de la Algaida se mantendrán vigentes las determinaciones del Plan aprobado. En el caso de los pinares de la Pólvora, Dinamita y de la Duquesa será preciso la redacción y aprobación de este documento de planeamiento que fije en detalle las actividades complementarias, accesos, rutas, uso y gestión de cada una de las zonas.
- d) Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Su condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de las explotaciones agropecuarias comunes.
- e) Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

APROBADO
7 ABR. 1997
Pleno de...

Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de la explotación agropecuarias comunes.

Artículo 13.18.- Actividad de Servicios Terciarios. Condiciones de Implantación.

1. Se prevén exclusivamente las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas "ventas" es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.

2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

3. Se regirán por el contenido de las Normas generales de uso y edificación, definidas en el Título V y VI.

Artículo 13.19.- Uso Residencial.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar, es decir, aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos.

2. Se prevén específicamente los siguientes supuestos:

a) Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal al edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes,



abitaciones de almacenamiento, lagares, hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

- b) Vivienda no agraria: Se entiende aquella que, sin estar vinculada a la explotación agropecuaria se adapta a la tipología del área o sea autorizada por estas normas. Se incluyen en este grupo las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.

3. Condiciones generales de implantación.

- a) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulen las presentes Normas.
- b) Se puede presentar de modo independiente o bien, vinculado y al servicio de cualquiera de los otros usos regulados para el suelo no urbanizable, en los casos en que así esté previsto.
- c) Cierres de líneas. Estarán sujetos a previa licencia municipal, la cual se concederá para los que sean estrictamente necesarios para la pacífica y normal implantación del uso que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.
- d) Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto por el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de aguas con destino al consumo urbano se dispone lo siguiente:
- 1º) No se podrá autorizar cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no se quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario

APROBADO
7 ABR. 1997
Pleno del...



2º)

para la actividad que se pretenda desarrollar, bien por suministro de la red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, captación, emplazamiento, análisis, etc.

Se considera que el agua es sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando, en todo momento, a lo largo de la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos absolventes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgos de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absolventes.

Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes. Asimismo, se recomienda en todos aquellos núcleos rurales o áreas en donde sea posible, implantar sistemas de depuración biológica, también llamados "filtros verdes" con la finalidad de evitar la contaminación del sistema hídrico superficial.



- f) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a treinta (30) metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.
- g) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

Artículo 13.20.- Usos Acuícolas.

1. Se consideran usos acuícolas los relacionados con la explotación de los recursos propios de las marismas y zonas intermareales, tanto intensivos como extensivos y todas las actividades a ellos vinculadas.

2. Las instalaciones deberán ubicarse en las áreas menos frágiles de las zonas marismeñas y su construcción deberá ser precedida de las autorizaciones de las administraciones con competencia sobre el uso y el espacio: Ministerio de Obras Públicas, Consejería de Agricultura y Pesca y Consejería de Medio Ambiente.

3. Se permitirán exclusivamente edificaciones vinculadas directamente a la explotación: almacenes, centros de investigación, oficinas y vivienda de guarda. Las edificaciones se situarán en los límites de las zonas marismeñas, evitando en lo posible rellenos y movimientos de tierra y accesos viarios.

CAPÍTULO TERCERO: NORMAS SEGÚN ZONAS.-

Artículo 13.21.- Zonificación.

A los efectos de la aplicación de la normativa se establecen las siguientes zonas en función de las características específicas del territorio.



- Suelo No Urbanizable Genérico.
- Suelo No Urbanizable Agrícola Periurbano.
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido en el interior del Parque Natural del Entorno de Doñana.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Litoral
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Campiña.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Colonia de Monte Algaida y Navazos de la Veta.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Ampliación de la Algaida.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Zona Regable de la Costa Noroeste.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de las Marismas Transformadas.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Elevado Riesgo a la Erosión.
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Cauces y Acuíferos.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Yacimientos Arqueológicos.

Artículo 13.22.- Suelo No Urbanizable Genérico.

Se incluyen los suelos de Campiña situados entre las áreas urbanas y la variante viaria de la carretera C-441. En el área se podrán ubicar las siguientes actividades:

1. Usos característicos:

- Agrícola.
- Invernaderos.
- Viveros.
- Forestal.
- Ganadero.
- Instalaciones anejas a la explotación.
- Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.
- Infraestructura de servicio a la explotación.
- Captación de agua.
- Desmontes, aterramientos y rellenos.
- Residencial familiar ligado a la explotación agropecuaria:
- Parcela mínima vinculada a la edificación: una (1) Hectárea.
 - Distancia mínima a cualquier otra edificación residencial: cincuenta (50) metros.
 - Retranqueo de lindes y caminos públicos: veinte (20) metros.



- Ocupación máxima de elementos constructivos sobre la parcela: dos por ciento (2%) de su superficie total.

- Altura máxima de edificación ocho (8) metros y dos (2) plantas.

Se permiten almacenes/bodegas anejas a la explotación con superficie máxima edificable de cinco mil (5000) metros cuadrados. Deberán tener una planta de altura.

Los establos o instalaciones ganaderas deberán mantener una distancia mínima de quinientos (500) metros a cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas.

2. Usos autorizables:

- Polígono ganadero
- Establos, granjas avícolas y similares.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.



- Obras de protección hidrológica.
- Canteras.
- Extracción de arenas y áridos.
- Instalaciones anejas a las industrias extractivas.
- Infraestructuras de servicio de las industrias extractivas.
- Actividades dotacionales en las categorías especificadas en este Capítulo.
- Adecuaciones naturalistas.
- Adecuaciones recreativas.
- Centros asistenciales especiales.
- Centro de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
- Instalaciones permanentes de restauración (ventas).
- Residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.
- Imágenes y símbolos.

3. Usos prohibidos: todos los demás.

Artículo 13.23.- Suelo No Urbanizable Agrícola Periurbano.

1. Se incluyen en esta categoría de Suelo No Urbanizable los terrenos rústicos, con valor agrícola, afectados por parcelaciones y ocupaciones de usos residenciales.

2. Las condiciones generales de la Zona serán:

a) Segregación de fincas: Solo se permitirá la segregación de fincas en los siguientes supuestos:

- 1) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
- 2) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
- 3) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

b) Las actividades de posible implantación en el área son:

1) Usos característicos:

- Agrícola.
- Invernaderos.
- Viveros.
- Forestal.
- Ganadero.
- Instalaciones anejas a la explotación.



- Residencial familiar ligado a la explotación agropecuaria.
- 2) Usos autorizables:
- Establos, granjas avícolas y similares.
 - Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
 - Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
 - Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
 - Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
 - Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
 - Obras de protección hidrológica.
 - Centro de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
 - Residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.
 - Imágenes y símbolos.
- c) Usos prohibidos: todos los demás.

3. Condiciones de la edificación.

- a) Se respetarán las edificaciones existentes que presenten características adecuadas, en cuanto a las condiciones de higiene, seguridad y ornato. Las edificaciones que no reúnan las características mencionadas o que su construcción y materiales constructivos no ofrezcan garantías sobre solidez y seguridad podrán ser demolidas.
- b) Cualquier edificación presentará un buen estado de conservación y estará realizada con materiales tradicionales, acordes con el entorno y no agresivos con el paisaje. En edificaciones destinadas a vivienda se garantizará la correcta ventilación, abastecimiento de agua y el adecuado saneamiento, con los métodos y condiciones específicas que se establecen para esta clase de suelo.
- c) En las parcelas libres de edificación se podrá levantar una edificación cuyo uso estará vinculado a la explotación de la parcela y de forma complementaria a vivienda. Estas edificaciones no constituirán núcleo de población a efectos de estas Normas en relación con las necesidades de servicios y equipamientos urbanos cuando cumplan las siguientes condiciones:

- c-1) Parcelas de frente a camino público constituido con anterioridad a la entrada en vigor del Plan con una latitud superior a seis (6) metros. Las parcelas tendrán una superficie mínima de dos mil quinientas (2.500) metros cuadrados.
- c-2) Parcelas que no tengan frente a camino público o sea de latitud inferior a seis metros. Las parcelas tendrán una superficie mínima de tres mil (3000) metros cuadrados.



- d) Se permitirá una vivienda unifamiliar por parcela con una superficie total construida no superior a doscientos (200) metros cuadrados. Las posibles instalaciones auxiliares irán anejas a la vivienda. En las explotaciones ganaderas esta se podrá segregar.

Las edificaciones tendrán una altura máxima de una (1) planta y cuatro (4) metros.

Las edificaciones se retranquearán de los viales de acceso un distancia de cuatro (4) metros en los caminos privados y ocho (8) metros de la cuneta del camino público.

Artículo 13.24.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido en el interior del Parque Natural del Entorno de Doñana.

Se corresponde esta zona con los suelos del término de Sanlúcar incluidos en el Parque Natural del Entorno de Doñana. Será de obligado cumplimiento en esta zona las determinaciones del PORN y el PRUG en tramitación. Los suelos delimitados por la LIENP incluyen tres áreas bien diferenciadas:

- a) Subzona Pinar de la Algaida. Se incluye en esta área la masa forestal que conforma el paraje y la laguna del Tarelo. Se establece la protección por el valor ecológico y potencial de uso recreativo-naturalístico del espacio.

Sobre el ámbito de la subzona se tramitó y aprobó el Plan Especial de Protección del Pinar de la Algaida que el presente Plan mantiene vigente en todas sus determinaciones.

En la zona se podrán implantar las siguientes actividades.

- 1) Usos característicos:
- Recreativos-naturalísticos.

APROBADO
Plano de 7 ABR. 1997



- Los necesarios para implantar esas actividades y en concreto los definidos en el Plan Espacial de Protección aprobado.

2) Usos prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos todos los usos y actividades que pongan en peligro o impliquen daño o perjuicio de la fauna y/o flora, o contribuyan a modificar las características del suelo.

b) Subzona Marismas de Bonanza. Se incluye en esta subzona las áreas húmedas asociadas al Guadalquivir, transformadas en su mayoría para la explotación de salinas y acuicultura. Se establece la protección por el alto valor ecológico de su fauna y flora y por sus características dinámicas y geomorfológicas.

En la zona se podrán implantar las siguientes actividades.

1) Usos característicos:

- Naturalísticos y científicos.
- Los necesarios para implantar y desarrollar las actividades salineras y acuícolas en las condiciones indicadas en estas Normas del Suelo No Urbanizable.

2) Usos prohibidos:

- Quedan expresamente prohibidos todos los usos y actividades que pongan en peligro o impliquen daño o perjuicio de la fauna y/o flora, o contribuyan a

modificar las características del suelo.

- c) Subzona Colonia Monte Algaida. Se incluyen en la subzona suelos en cultivo y de condiciones similares a los arenales de la Colonia que han quedado en el perímetro del Parque Natural.

En la zona se podrán implantar las siguientes actividades.

- 1) Usos característicos:
- Naturalísticos y científicos.
 - Los señalados por el PORN. Los usos coincidirán con los de la zona Colonia Monte Algaida y Navazos de la Veta si quedaran excluidos del Parque Natural.
- 2) Usos prohibidos:
- Quedan expresamente prohibidos todos los usos y actividades que pongan en peligro o impliquen daño o perjuicio de la fauna y/o flora, o contribuyan a modificar las características del suelo.

Artículo 13.25.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Litoral.

Se incluyen en este espacio todas las zonas de Dominio Público Marítimo Terrestre a excepción de los incluidos en la categoría de suelo No Urbanizable Marismas de Bonanza y el paseo Marítimo que queda incorporado al suelo Urbano. La protección tiene por finalidad mantener las características naturales de playas, acantilados y corrales y hacer compatible el aprovechamiento recreativo de los mismos.

- a) Usos característicos:

Los permitidos previa autorización por la Ley de Costas para la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre.

- b) Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 13.26.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Campiña.

Se incluye en esta zona los suelos agrícolas situados mayoritariamente al sur de la variante. Se trata de suelos con cultivos tradicionales de viñedo y cereales de secano que se trata de mantener y preservar de la urbanización.

- a) Usos característicos:

- Agrícola.
- Ganadero.
- Vivienda familiar agraria: condiciones de implantación:
- Parcela mínima vinculada a la edificación: diez (10) Hectáreas.
- Distancia mínima a cualquier otra edificación residencial: doscientos cincuenta (250) metros.
- Retranqueo de lindes y caminos públicos: veinte (20) metros.
- Ocupación máxima de elementos constructivos sobre la parcela: dos por ciento (2%) de su superficie total.

APROBADO

7 ABR. 1997

Pleno de.....



- Altura máxima de edificación ocho (8) metros y dos (2) plantas.
- Se permiten almacenes/bodegas anejos a la explotación con superficie máxima edificable de cinco mil (5000) metros cuadrados. Deberán tener una planta de altura.
- Los establos o instalaciones ganaderas deberán mantener una distancia mínima de quinientos (500) metros a cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas.

b) Usos autorizables:

- Polígono ganadero
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
- Industrias extractivas.
- Industrias peligrosas.

- Centro de enseñanza de técnicas de explotación del medio.

- Residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.

- Imágenes y símbolos.

3. Usos prohibidos: todos los demás.

APROBADO

Pleno de... 7-ABR. 1997

Artículo 13.27.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Colonia de Monte Algaida y Navazos de la Veta.

Se incluye en esta zona los suelos agrícolas situados en la parte norte del término. Se trata de suelos con aprovechamientos agrícolas altamente productivos. Sobre ellos se realiza una agricultura intensiva.

a) Usos característicos:

- Agrícola

- Vivienda familiar agraria: condiciones de implantación:

- La edificación se localizará en el perímetro de la finca agrícola.

- Parcela mínima vinculada a la edificación: una (1) Hectárea.

- Se permitirán tres (3) viviendas unifamiliares con una superficie total construida (incluso dependencias ligadas al uso agrícola) de trescientos (300) metros cuadrados.



- Retranqueo a ejes de caminos públicos: Ocho (8) metros.
- Ocupación máxima de elementos constructivos sobre la parcela: cuatro por ciento (4%) de su superficie total.
- Altura máxima de edificación ocho (8) metros y dos (2) plantas.

b) Usos autorizables:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de infraestructuras de riego.
- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
- Residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.
- Imágenes y símbolos.

c) Usos prohibidos: todos los demás.

Artículo 13.28.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Ampliación de la Algaida.

Se delimitan los suelo enarenados sobre la marisma desecada con usos, estructuras parcelarias e infraestructuras impuestas por el IARA. La preservación se dirige a proteger el uso agrícola de los suelos y evitar la localización de otras actividades que pueda poner en peligro la explotación de cultivos intensivos en regadío.

a) Usos característicos:

Agrícola

APROBADO

Pleno de... b) Usos autorizables:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de infraestructuras de riego.
- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
- Imágenes y símbolos.

c) Usos prohibidos: todos los demás.



Artículo 13.29.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Zona Regable de la Costa Noroeste.

Se corresponde con los suelos del Sector V del Plan de Riegos de la Costa Noroeste que se sitúan en el término de Sanlúcar. La protección se encamina a prevenir la parcelación y los procesos edificatorios, así como la de mantener la calidad de los recursos agua y suelo evitando la implantación de usos que comporten la generación de residuos incompatibles con estos valores.

a) Usos característicos:

- Agrícola
- Vivienda familiar agraria: condiciones de implantación:
- Parcela mínima vinculada a la edificación será:
 - * Si la finca esta puesta en riego una (1) Hectárea.
 - * Si la finca no estuviera puesta en riego cinco (5) Hectáreas.
- Se permitirá una vivienda con una superficie total construida de doscientos (200) metros cuadrados.
- Retranqueo a ejes de caminos públicos: Ocho (8) metros.
- Ocupación máxima de elementos constructivos sobre la parcela: cuatro por ciento (4%) de su superficie total.
- Altura máxima de edificación ocho (8) metros y dos (2) plantas.

APROBADO
7 MAR. 1997
Pleno de



b) Usos autorizables:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de infraestructuras de riego.
- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
- Actividades dotacionales en las categorías especificadas en este Capítulo.
- Adecuaciones naturalistas.
- Adecuaciones recreativas.
- Centros asistenciales especiales.
- Centro de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
- Instalaciones permanentes de restauración (ventas).
- Residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.

- Imágenes y símbolos.

c) Usos prohibidos: todos los demás.

Artículo 13.30.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de las Marismas Transformadas.

Se incluyen en el área los suelos de marisma desecada dependientes del IARA y sin uso agrícola en la actualidad. La protección establecida trata de cautelarlos hasta que se oriente su uso definitivo por la administración competente. Se evitará cualquier tipo de actuación que condicione o restrinja las posibilidades de uso de la zona.

a) Usos característicos:

- Agrícola.
- Invernaderos.
- Forestal.
- Ganadero.
- Instalaciones anejas a la explotación.

b) Usos autorizables:

- Polígono ganadero
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.



Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.

Instalaciones o construcciones al servicio de infraestructuras de riego.

Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.

c) Usos prohibidos: todos los demás.

Artículo 13.31.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Elevado Riesgo a la Erosión.

Se incluyen en la zona los suelos mas escarpados y con mayor riesgo a la erosión. A su vez poseen un destacado valor paisajístico por sus características físicas, elevadas pendientes y su localización en contacto con la llanura marismeña. La protección se dirige a evitar la erosión y la alteración de la fisonomía de estos enclaves naturales.

a) Usos característicos:

- Forestal.

Usos autorizables:

- Agrícola manteniendo la topografía y sin producir cortes del terreno o allanamientos.
- Ganadero extensivo que no introduzca edificaciones en la zona.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.



- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas que no puedan localizarse en otros lugares.
 - Instalaciones o construcciones al servicio de infraestructuras de riego.
 - Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
- c) Usos prohibidos: todos los demás.

APROBADO

Pleno de E7



Artículo 13.32.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Cauces y Acuíferos.

Se incorporan a esta zona los cauces y acuíferos del término municipal. Sobre esta zona será de obligado cumplimiento lo previsto en esta Normas sobre Protección de los Recursos Hidrológicos. Las zonas de protección de acuífero serán:

- a) Zona norte: Formada por los terrenos de las marismas desecadas, Colonia de la Algaida y Ampliación, Pinar de la Algaida y Zona Húmeda.
- b) Zona Sur: Triángulo formado por la línea que une los ayuntamientos de Sanlúcar y Chipiona, el límite del término municipal y la línea que une los ayuntamientos de Sanlúcar y Rota.

Artículo 13.33.- Suelo No Urbanizable de Protección de Yacimientos Arqueológicos.

Se incluyen en esta categoría los yacimientos detectados y atribuidos al municipio de Sanlúcar aunque el valor normativo de este documento se limita a los efectivamente localizados en el término de Sanlúcar. Serán de aplicación las Normas de Protección Arqueológica (Capítulo III del Título IX) sobre excavaciones y obras.

- a) Usos característicos:
 - Los de la zona de suelo en que se encuentren.
- b) Usos autorizables:
 - Adecuaciones naturalísticas y recreativas.
 - Los de la zona de suelo en que se encuentren previo estudio arqueológico de acuerdo con el contenido de las Normas.
- c) Usos prohibidos:
 - Todos los demás.

Artículo 13.34.- Suelo No Urbanizable reservado para la implantación de Infraestructuras viarias y de comunicaciones.

Se incluyen en esta zona los bordes de los caminos rurales públicos, las carreteras principales, espacios reservados para nudos y enlaces y el corredor de transporte metropolitano. La protección se realiza para evitar sobre ellos obras que condicionaran la posibilidad de las obras o el correcto funcionamiento de las infraestructuras. Los espacios reservados para los distintos grupos son:



- 1. Caminos rurales públicos: Diez (10) metros a ambos lados del eje del camino.
- 2. Carreteras principales: Quince (15) metros a ambos lados de las cunetas.
- 3. Enlaces y nudos principales: Los indicados en el Plano de estructura del Territorio.
- 4. Transporte Metropolitano. Diecisiete cincuenta (17,5) metros a ambos lados del eje de la vía férrea.

- a) Usos característicos:
- Infraestructuras de comunicaciones.
 - Los del suelo no urbanizable genérico excepto los que exijan edificación.
- b) Usos autorizables:
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
 - Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
 - Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
 - Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
 - Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
 - Obras de protección hidrológica.
- c) Usos prohibidos:
- Todos los demás.

APROBADO
 7 FEB. 1997
 Pleno de.....



APROBADO

Pleno de.....i 7 ABR. 1997



TÍTULO DÉCIMOCUARTO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

TÍTULO DECIMOCUARTO

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

APROBADO

Pleno de.....



Artículo 14.1.- Protección de Recursos Hidrológicos.

1. Cauces, riberas y márgenes:
 - a) Se entiende por álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.
 - b) Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.
 - c) Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionados.

La realización de obras o actividades en los cauces riberas o márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el Título II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección,

se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

Los cauces, riberas y márgenes públicos de los ríos se dedicarán a usos forestales, bien mediante la repoblación con especies apropiadas, bien mediante la conservación de las especies existentes, siempre que dichos usos no dificultan el curso de las aguas.

2. Aguas subterráneas.

- a) Queda prohibido los vertidos directos a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
- b) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
- c) Las fosas sépticas o cualquier vertido al subsuelo no podrá situarse a menos de doscientos (200) metros de cualquier tipo de captación de agua para consumo público.

3. Vertidos líquidos.

Se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce público, embalse, canal de riego, o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá de ser tal que se adecue a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que van destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de aguas que resulten de aplicación.

En todo caso, las solicitudes de licencias para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole quedarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido con arreglo a lo dispuesto por el Capítulo II del Título V de la vigente Ley de Aguas y el capítulo II del Título III del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin tratamiento previo, serán autorizados cuando exista estación depuradora común en funcionamiento y no concorra ninguno de los siguientes supuestos:

- a) Que tales vertidos supongan algún tipo de riesgo para la red general, ya sea por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos o viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producirse fuertes oscilaciones en el caudal del vertido.
- b) Que éstos incidan significativamente, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, sobre la eficacia o el funcionamiento de la estación depuradora.
- c) Que contengan contaminantes tóxicos en cantidad tal como para suponer una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.



APROBADO

57

Pleno de...



4. Regulación de Recursos.

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79, de 16 de Marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma sobre Calidad de las Aguas Litorales así como lo previsto en el Título IV y Anexos.

Artículo 14.2.- Protección de la Vegetación.

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones del presente Plan las que reúnan alguna de las siguientes características:

- a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de sistemas generales o locales.
- b) Se sitúen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructura.
- c) Las masas arbóreas recogidas en los planos de información del presente Plan.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

3. Cualquier cambio de uso en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.
- b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.

APROBADO
7 MAR 1997
Pleno de

Artículo 14.3.- Protección de la Fauna.

Será necesaria la obtención de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies terrestres o acuícolas tales como cercas, vallados, cerramientos.

En los espacios libres de uso público se mantenga o restaure la vegetación natural de retamas, frutales, etc. que permita reproducir el habitat del Camaleón colaborando en su protección.

Artículo 14.4.- Protección del Suelo.

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al quince por ciento (15%), o que afecten a una superficie de más de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) o a un volumen superior a cinco mil metros cúbicos (5.000 m³) deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

2. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos aprobados por la



administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente estudio de impacto ambiental si su ejecución implica movimientos de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior.

3. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.

Artículo 14.5.- Protección del Paisaje.

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2. La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.

3. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma sobre actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y Calificación Ambiental de acuerdo con lo previsto en los Anexos.

4. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales previo a la autorización se deberá presentar documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje.

Artículo 14.6.- Protección de los Yacimientos de Interés Científico.

1. Se entiende por yacimientos de interés científico los de carácter histórico, geológico o paleontológico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, cuya protección debe quedar asegurada.

2. En los suelos en los que existan yacimientos de interés científico al descubierto o catalogados por el organismo competente, se establecerá un área de protección en la que quede prohibida toda operación que implique alteración del medio. La edificación y urbanización en dichas áreas se regulará por lo establecido al efecto por la Ley 13/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, ejercitando la Administración Municipal las funciones auxiliares que dicha normativa establece en relación con los organismos competentes.

En todo caso, cuando se tenga conocimiento de la posibilidad de existencia de un yacimiento de las características indicadas, el Ayuntamiento lo comunicará inmediatamente a la Administración competente en la materia a efectos de la adopción de las medidas de protección precisas.

Artículo 14.7.- Protección de las Vías Pecuarias.

1. En aplicación de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.

2. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el artículo 136 de la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Pesca.

Artículo 14.8.- Protección Atmosférica.

1. No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que pudieran generar una considerable contaminación atmosférica.

APROBADO

7 ABR. 1997

Pleno de



2. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma sobre Calidad del Aire así como lo previsto en el Título IV y Anexos.

Artículo 14.9.- Protección del Litoral.

1. En relación con las licencias y autorizaciones que afecten al dominio público marítimo terrestre y a sus zonas de servidumbre de protección, tránsito y acceso al mar, así como en la zona de influencia se estará especialmente a lo dispuesto por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante L.C.), el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 22/1988 (en adelante R.C.), y al Real Decreto 112/1992, de 18 de septiembre que modifica el Reglamento General para desarrollo y aplicación de la Ley de Costas y el Decreto 334/1.994 de 4 de Octubre.

En consecuencia, los servicios competentes del Ministerio de Medio Ambiente y Consejería de Medio Ambiente y demás organismos competentes, habrán de autorizar o informar con carácter preceptivo y/o vinculante, según esté legalmente establecido, las actividades de planeamiento o que impliquen edificación, instalación o uso sobre las zonas señaladas en el apartado precedente.

2. A efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación de la zona posterior urbanizable deberá ser tal que minimice su impacto paisajístico. En playas con acantilados la edificación se dispondrá y tendrá una altura que impidan su visibilidad desde la playa. En playa sin acantilado, la altura de la edificación quedará por debajo de una inclinada del 15% con respecto del terreno en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite de la línea de dominio marítimo terrestre.

3. Las vías de circunvalación, incluidos los caminos, no permitirán los vehículos acceder directamente a la orilla, con la excepción de los vehículos de socorro y explotación de actividades litorales. Los aparcamientos se localizarán en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.

4. En las zonas de acantilados y con el fin de impedir alteraciones en sus características y condiciones físico-naturales, dinámicas y paisajísticas se prohíbe expresamente:

La implantación de viario de cualquier orden adosado a la cornisa.

Los aportes o extracción de materiales que obstaculicen e alteren la dinámica natural.

La realización de nuevas obras de infraestructura marítimo terrestre que alteren dicha dinámica.

Se prohíbe alterar la vegetación natural de esos parajes.

5. En cualquier tipo de obra o proyecto que pudiera producir una alteración del dominio público marítimo terrestre, se requerirá una evaluación de sus efectos sobre el mismo de acuerdo con el art.42.2 de la LC.

6. Con el fin de mantener la integridad físico-natural de las formaciones dunares, se prohíbe expresamente la realización de:

Cortes o allanamientos.

Instalaciones o construcciones de cualquier tipo, a no ser que se justifique debidamente su necesidad y la falta de impacto.

Extracciones de árido.

Vertido de residuos sólidos de cualquier tipo.

7. Con la finalidad de proteger las Aguas Litorales quedan prohibidos todos los vertidos, cualquiera que sea su naturaleza y estado físico, que se realicen de forma directa o indirecta desde tierra a cualquier bien de dominio público marítimo terrestre, que no cuente con la correspondiente autorización administrativa.



Se prohíben en todo caso, los vertidos de aguas residuales en la zona de servidumbre de protección y en la zona de influencia.

La Agencia de Medio Ambiente podrá otorgar autorizaciones de vertidos de acuerdo con lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma y los Reglamentos que la desarrollan.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 57.1. de la Ley 22/1.988 de Costas y concordantes del Real Decreto 1.471/1.989, así como la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental, el Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda solicitará ante la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Cádiz la autorización de los puntos de vertidos al dominio público marítimo terrestre, conforme a lo dispuesto en el Decreto 334/1.994. Las conducciones de vertido desde tierra al mar deberán asimismo cumplir lo establecido en este sentido en la Orden del 13 de julio de 1.993, por la que se aprueba la Instrucción para el proyecto de conducciones de vertidos desde tierra al mar, quedando sometidas asimismo al trámite de evaluación de impacto ambiental previsto por la Ley 7/1.994, al encontrarse tales obras incluidas en el anexo 1.15 de la citada disposición legal.

APROBADO
E7 OCT 1997
Pleno de.....



APROBADO

Pleno de 7 ABR. 1997

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
 POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
 PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRI-
 TORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
28 MAYO 1997
 Y ELABORADO EN CUMPLI-
 MIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA
 C. P. U. U. DE FECHA:
30 OCT 1996
 JUNTA DE ANDALUCIA

DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS.

DISPOSICIÓN FINAL

1. Queda derogado el Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda, aprobado definitivamente por el Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en virtud de resolución de 4 de septiembre de 1987, cuyo Texto Refundido fue asumido por el Ayuntamiento en sesión plenaria de 21 de noviembre de 1988, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera.

2. En el plazo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva de este Plan, el Ayuntamiento aprobará, mediante Ordenanza, un cuadro de valores urbanísticos para el suelo urbano, conforme a lo dispuesto en el artículo 53 del TRLS y en la normativa técnica de valoración catastral, en orden a lo cual comenzará la redacción de aquella a partir de la aprobación provisional de este Plan.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

1.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado primero de la Disposición Final se mantiene la ordenación y el aprovechamiento prevista en el Plan General objeto de la presente Revisión en los ámbitos de las unidades delimitadas e identificadas con las claves UA, SUT y SUT-SNP en el plano de régimen del suelo y gestión de este documento.

2.- En el Anexo "Condiciones de Ordenación de las Zonas UA, SUT y SUT-SNP se establecen las condiciones de transitoriedad que deben considerarse en el siguiente sentido:

- a. Las modificaciones que se formulan a la ordenación vigente cuando no se establece Planeamiento Necesario son directamente ejecutivas, modificando las anteriores.
- b. Cuando se establece Planeamiento Necesario, este deberá formularse en el plazo máximo de un (1) año, desde la entrada en vigor del presente Plan.



- c. Los plazos establecidos para la realización de la urbanización se contabilizarán desde la entrada en vigor del presente Plan General y su incumplimiento producirá los efectos previstos en el artículo 25 del TRLS.
- d. Los plazos establecidos para la realización de la edificación se contabilizarán desde la conclusión del plazo establecido para la urbanización y su incumplimiento producirá los efectos previstos en el artículo 30 del TRLS.

3.- Asimismo, se mantiene la vigencia del Plan Especial de Protección del Pinar de la Algaída

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.

1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General en suelo urbano, que resulten disconformes con el mismo, quedan calificados como fuera de ordenación, quedando sometidos a las limitaciones siguientes:

- a) En los edificios e instalaciones que resulten disconformes con las alineaciones o los usos del suelo no podrán realizarse obras de consolidación, de aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.
- b) En los edificios e instalaciones que, siendo conforme con las alineaciones o los usos del suelo previstos por el Plan General, fueran disconformes con las condiciones particulares de la zona en que estuvieran situados, y no está programada su expropiación ni sean necesarios para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, podrán realizarse, previa licencia municipal ordinaria, todos los tipos de obras tendentes a la buena conservación de edificio o de la instalación (conservación y

APROBADO
7 MAR 97
Pleno de...



mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración), así como las obras de reforma, redistribución o readaptación interior, con los usos permitidos, siempre que no se encuentren en situación legal de ruina y que las obras no aumenten el volumen edificado, ni excedan del límite del deber de conservación.

2. En suelo urbano ordenado directamente por este Plan General no incluido en unidades de ejecución y sin perjuicio del desarrollo en el futuro de instrumentos de planeamiento o gestión no previstos aún en el presente Plan, las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas constituidas a la entrada en vigor del Plan General, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los correspondientes planos del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. No obstante se permitirán modificaciones o ajuste de pequeña entidad en los límites de la parcela catastral que estén debidamente justificadas.

En consecuencia, ninguna de dichas parcelas, constituida como finca independiente, catastral o registralmente, a la entrada en vigor de este Plan General será considerada inedificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo, sin perjuicio de los expedientes de normalización de fincas que el Ayuntamiento acuerde tramitar por justificadas razones higiénicas o estéticas.

3.- El régimen jurídico de las construcciones, parcelas y usos existentes en suelo no urbanizable que resulten disconformes con las determinaciones del presente Plan General, será el siguiente:

Cuando la disconformidad afecte al uso del suelo o de la edificación, a la posibilidad o no de edificar, o a la ubicación de los edificios de viviendas respecto al viario, las intervenciones admisibles sobre las construcciones existentes serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.



- b) Cuando la disconformidad afecte al tamaño de la parcela o a la situación de la edificación en ella, se admitirán, además de las anteriores, las obras de reforma y los cambios de uso o reutilizaciones, siempre que se cumplan las determinaciones de las presentes Normas.

La preexistencia de las situaciones a que se refiere este apartado se acreditará mediante documento de licencia, registral o mediante cualquier otro medio de prueba reconocido en el ordenamiento jurídico vigente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.

1.- Para la determinación de los aprovechamientos susceptibles de apropiación privada por los propietarios de los terrenos incluidos en los ámbitos cuya ordenación se mantiene, conforme al número 1 de la Disposición Transitoria Primera, se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

A todos los efectos, dichos ámbitos se consideran áreas de reparto independientes cuyo aprovechamiento total respeta la presente Revisión del Plan General, sirviendo para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación privada que proceda, en cada caso, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo.

2. La fijación de los aprovechamientos tipo no afectará a la plena efectividad de las licencias ya concedidas a la aprobación definitiva de esta Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA.

Si se produjeran modificaciones de las afecciones que al planeamiento urbanístico de Sanlúcar de Barrameda impone la vigente legislación de costas, como consecuencia de la alteraciones que sobre los

deslindes vigentes pueda imponer la revisión administrativa o jurisdiccional de los mismos, el Ayuntamiento de oficio, o a instancia de los particulares afectados, promoverá los ajustes de planeamiento que la nuevas condiciones permitan y el interés público demande.

APROBADO
Plano de F 7 ABR. 1997

