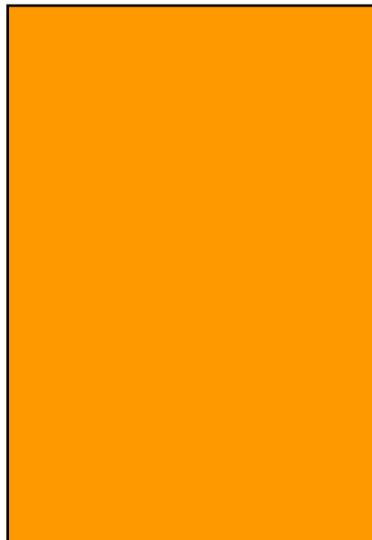


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2



ÍNDICE

1.- MEMORIA

1.1 ANTECEDENTES

1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA

1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.-INCIDENCIA EN EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PGOU

4.- AFECCIONES SECTORIALES

5.- DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA



1.- MEMORIA

1.1 ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Trebujena fue aprobado con carácter definitivo, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con fecha 13 de noviembre de 2007 y objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, con fecha 10 de diciembre del mismo año.

Al haber transcurrido más de la mitad del tiempo de vigencia del PGOU, se ha estimado conveniente y necesario proceder a la tramitación de la presente modificación puntual a fin de adaptarlo a la realidad y plasmar las necesidades de la ciudadanía, cumpliendo así adecuadamente con los principios y fines de la función pública urbanística y suponiendo una mejora para el interés general de la población.

1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento tiene por objeto modificar los artículos 8, 101, 106, 117, 126, 156, 159, 161, 163, 165, 169, 171, 178, 183, 184, 185, 188, 194, 196, 197, 199, 200, 201, 202, 204, 205, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 217, 218, 239, 240 y 243 de las Ordenanzas del P.G.O.U., referentes a la regulación de edificaciones e instalaciones fuera de ordenación, régimen de las licencias, clasificación de los usos, usos pormenorizados terciarios, servidumbres y afecciones a viarios, condiciones generales de la edificación (alineaciones y rasantes, ocupación máxima, superficie edificada total, superficie útil, edificabilidad, altura máxima y cota de referencia, condiciones de salubridad, composición y materiales de fachada, composición de cuerpos salientes, anuncios y cubiertas), régimen de suelo urbano (distintos parámetros de las Zonas de Ordenanza Casco Antiguo, Manzana Compacta, Zonas 1 y 2), régimen de suelo urbanizable (Zonas de Ordenanza 3, 5 y 7). Así mismo, se modifican las Zonas de Ordenanza en dos manzanas concretas del núcleo urbano, junto a la Plaza de Palomares, afectando, por tanto, al Plano O6 "Ordenación Estructural y Pormenorizada" de la documentación planimétrica del P.G.O.U. Se incorpora el Palomar, sito en la plaza de Palomares, nºs 4 y 6, en el Catálogo de edificaciones protegidas, asignándole el Nivel A de protección.

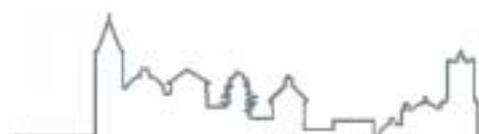
Estas modificaciones se formulan de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA

El artículo 35 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante LOUA), establece la vigencia indefinida del planeamiento, lo cual, no obstante, conlleva la posibilidad de su modificación cuando sea preciso, que la ley regula en un doble concepto: revisión o modificación.

La potestad innovadora del planeamiento ha sido reiteradamente reconocida por la Jurisprudencia, precisamente dado el carácter normativo que tiene el Plan y su finalidad.

El artículo 36 de la LOUA establece que "la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumentos, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos." Añadiendo que la modificación de las previsiones a que se refiere el art. 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el art. 106 para la delimitación de unidades de ejecución.



Pues bien, debemos por tanto diferenciar entre revisión y modificación del PGOU. De un lado, el art. 37 define lo que debe entenderse por revisión de los instrumentos de planeamiento, estas son las alteraciones integrales de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien por el territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación, según dispone el artículo 37 del referido texto legal, que en su apartado tercero señala que la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

En la misma línea, el PGOU, en su artículo 7, prevé que constituye una modificación del Plan, cualquier alteración de sus determinaciones que no constituya un supuesto de revisión del mismo.

Por tanto, el presente documento, al no afectar a la ordenación estructural contenida en el mismo, reviste, sin lugar a dudas, el carácter de modificación, determinada por la exigencia de cambiar aspectos no sustanciales de las determinaciones del planeamiento.

1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación es fruto de un profundo estudio de la normativa incluida en el vigente PGOU. La aplicación durante varios años de dicho planeamiento general hace vislumbrar los elementos del mismo que pueden ser objeto de cambio, con el fin de adaptarlo a las necesidades de la ciudadanía, al detectarse multitud de aspectos de carácter no estructural claramente mejorables.

La modificación planteada tiene un carácter no restrictivo, es decir, no pretende encorsetar el derecho adquirido del administrado con respecto a la normativa vigente, sino que busca una mayor equidad entre las distintas zonas del núcleo urbano, siempre desde el prisma de la no afección a la ordenación estructural. Así mismo, pretende corregir algunos desaciertos conceptuales, contradicciones entre artículos e incluso errores materiales, a fin de reducir al mínimo las posibilidades de interpretaciones múltiples o subjetividades que entren en el ámbito de la discrecionalidad.

Por todo ello, se entiende que la modificación propuesta se funda en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, y que todas las modificaciones planteadas suponen mejoras para el bienestar de la población, tal y como se establece en el art. 36.2.a)1ª de la LOUA, sobre régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

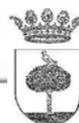
A continuación se detalla la justificación de cada una de las modificaciones planteadas en el presente documento.

MODIFICACIÓN Nº 1. Art. 8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación

La modificación que se plantea pretende redefinir dos nuevas categorías dentro de la situación de fuera de ordenación ya que hasta ahora la mayoría de los incumplimientos se incluían en el fuera de ordenación sustantivo como categoría residual, dejando en el fuera de ordenación adjetiva solo cuestiones meramente estéticas y de ornato.

En el documento que se formula pretendemos distinguir de conformidad con el artículo 34 y la Disposición Adicional Primera de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, entre fuera de ordenación absoluta que refleja situaciones de incompatibilidad total como es



la ocupación de suelo dotacional, los incumplimientos de parámetros tales como la ocupación, uso y edificabilidad, en el que se permite únicamente las obras que exija la habitabilidad, mientras que el fuera de ordenación relativo se prevé para edificios o instalaciones cuyo incumplimiento no sea de los parámetros establecidos anteriormente, pudiendo realizarse excepcionalmente obras de consolidación que también se describen expresamente en dicho artículo para evitar dejar un vacío en su aplicación.

Igualmente se plantea corregir o matizar la interpretación del punto 7, (ahora apartado 6) de dicho artículo, según el cual, cualquier obra que se autorice en una edificación fuera de ordenación, ya sea sustantiva o adjetiva, exigirá la corrección de los elementos en situación de fuera de ordenación adjetiva que en su caso concurren. Se pretende que dicha exigencia sea operativa únicamente en los casos en los que las obras solicitadas afecten a los elementos en fuera de ordenación adjetiva.

MODIFICACIÓN Nº 2. Art. 101 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Régimen de las licencias

Se establece en el artículo el régimen de concesión de las licencias y el procedimiento a seguir para su otorgamiento según la legislación vigente, número de ejemplares a aportar del proyecto respecto del que se solicita licencia, alteración de actos y usos autorizados, plazos de inicio, paralización y conclusión de las obras, posibilidad de prórroga en la conclusión, así como su caducidad.

Con su modificación se pretende completar el apartado 1 del mismo, especificando en cuanto a la observancia de la legislación vigente en la concesión de las licencias que se respetará lo establecido en la Disposición Adicional 4ª de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, según la cual en los entornos de los edificios declarados BIC se necesitará la correspondiente autorización de la Consejería de Cultura.

MODIFICACIÓN Nº 3. Art. 106 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Clasificación de los usos

Se definen en el artículo la clasificación de usos y actividades del suelo, atendiendo al grado de concreción de los instrumentos de planeamiento (uso global y pormenorizado), al grado de implantación (uso dominante, compatible y prohibido), a su regulación (uso regular, obligatorio, provisional, fuera de ordenación y adaptable) y a su régimen (uso público y privado).

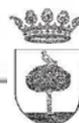
En la mayoría de las zonas de ordenanza y fichas de los sectores de Suelo Urbanizable se establecen los distintos usos como característico, compatible y prohibido, no definiéndose en el artículo el uso característico, si bien puede identificarse con el uso dominante. A efectos de su aclaración, se denominará uso dominante o característico.

MODIFICACIÓN Nº 4. Art. 117 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Usos pormenorizados terciarios

Se definen en el artículo los usos pormenorizados terciarios, distinguiéndose los siguientes: hospedaje, comercio, oficinas y hostelería.

La modificación pretende matizar la obligación de disponer en los locales comerciales de vestíbulo previo de separación entre los locales sanitarios y el resto del local, de manera que se considere válido cualquier sistema alternativo de separación con el resto del local, puesto que en comercios de superficie reducida la obligación de disponer de dicho vestíbulo previo supone en muchos casos la imposibilidad técnica por cuestiones de espacio. Así mismo, se extiende la obligación de disponer de locales sanitarios (servicios) tanto al uso pormenorizado de oficinas como de hostelería.



En cuanto al uso pormenorizado terciario comercio, en el apartado 2.b), en función de la superficie y características de las mercancías del local, se distinguen los de local comercial, agrupación comercial y gran superficie comercial, nominados como II, III y IV respectivamente, lo que se entiende como un error tipográfico que se corrige nominando nuevamente como I, II y III.

Tal y como se desprende del apartado 4.c) del articulado, los usos de hostelería sólo serán permitidos en edificaciones con uso exclusivo para tal fin; en todo caso, se admitirán en edificaciones no exclusivas cuando el uso existente y el definido por el planeamiento no sea residencial. Entendiendo el técnico que suscribe que se está refiriendo al grupo b.II (instalaciones con actividad musical), ya que en caso contrario la prescripción sería excesivamente rígida (no podría instalarse un bar, por ejemplo, en la planta baja de un edificio residencial), se reformula el apartado aclarando que la obligación de uso en edificio exclusivo es para actividades como discotecas, salas de fiesta y similares.

MODIFICACIÓN Nº 5. Art. 126 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Servidumbres y afecciones a viarios

Se definen en el artículo las servidumbres y afecciones a viarios. Para caminos y vías pecuarias se establece una separación de vallados al límite de los viarios de 5 metros, destinados principalmente a posibles ampliaciones futuras de los caminos rurales, así como construcción de cunetas. La separación de edificaciones al límite de viarios se establece en 15 metros.

La modificación pretende reducir la separación de vallados al límite de los viarios, de 5 a 1,50 metros, al entenderse una dimensión que protege suficientemente tanto al camino como a las cunetas. Se recuerda que dichas distancias se miden desde la arista exterior de la explanación del viario, entendiendo como tal, según la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, la intersección del talud del desmonte, del terraplén o de los muros de sostenimiento, colindantes con el terreno natural.

MODIFICACIÓN Nº 6. Art. 156 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Alineaciones y rasantes

Se definen en el artículo los conceptos de alineaciones y rasantes. Se define en el punto 2 que la alineación de edificación es la línea que señala el límite entre la edificación y el espacio no edificable interior de la parcela, pudiendo coincidir o no con la alineación a vial; fuera de este límite sólo se permiten los vuelos autorizados.

Se pretende permitir, con la modificación planteada, que en dicho espacio interior de la parcela, definido por ambas alineaciones, puedan construirse sótanos, lo que no alteraría volumétricamente el resultado final de la edificación, imponiendo para ello que el sótano deba situarse bajo rasante, debiéndose respetar lo establecido por la legislación en vigor en materia arqueológica.

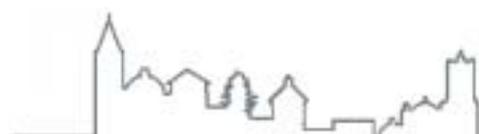
Así mismo, se establece un fondo mínimo de tres metros de volumen edificado para poder entenderse que se respeta la alineación, no considerándose válidos a estos efectos los porches, terrazas, pérgolas o similares.

MODIFICACIÓN Nº 7. Art. 159 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Ocupación máxima

El artículo define el concepto de ocupación máxima, definiendo con carácter general que los sótanos podrán ocupar el 100% de la parcela, siempre que se respeten las alineaciones obligatorias.

Se elimina la referencia a las alineaciones obligatorias a efectos de evitar contradicciones con el anterior artículo, sobre alineaciones y rasantes (art. 156).



UrbanismoMODIFICACIÓN N° 8. Art. 161 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Superficie edificada total

El artículo define el concepto de superficie edificada total como suma de las superficies edificables de todas las plantas, no computándose como superficie edificada las plantas bajo rasante destinadas al uso de garaje, trastero o actividades complementarias de las viviendas.

Se pretende corregir la definición, estableciendo que la superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas, no edificables, de todas las plantas. Se elimina la referencia de que no computarán las plantas bajo rasante destinadas al referido uso, extremo establecido en el art. 157, que define la superficie edificable, con el que actualmente entra en contradicción.

MODIFICACIÓN N° 9. Art. 163 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Superficie útil

El artículo define el concepto de superficie útil, no computando los espacios no cubiertos, computando al 50% los cerrados lateralmente en más de un 50% de sus límites laterales.

Se pretende corregir y aclarar la definición de los espacios que se computan cuando están cubiertos, estableciéndose que se computarán al 50% cuando están abiertos lateralmente en más de un 50% de sus límites laterales, y al 100% en caso contrario.

MODIFICACIÓN N° 10. Art. 165 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Coeficiente de edificabilidad

El artículo define el coeficiente de edificabilidad. La modificación pretende incluir la excepción en el cómputo de la edificabilidad, para parcelas de superficie menor a 150 m², de los castilletes de acceso a cubierta de superficie menor a 15 m², haciéndolo extensivo en sus correspondientes artículos a las Ordenanzas de Casco Antiguo y Manzana Compacta. Actualmente, dicha superficie no computable asciende a 12 m², surgiendo la duda en la literalidad del artículo de si se trata de superficie construida o útil.

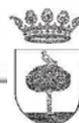
Se plantea el aumento de dicha superficie a 15 m², ya que debido al tamaño medio de las parcelas (unos 120 m²), las viviendas no son de una gran superficie construida, con lo que la modificación planteada supone un desahogo a efectos de diseño de la vivienda, pudiéndose encajar los programas edificatorios con mayor holgura. Se aclara que la superficie es construida.

Por la misma razón anterior se propone que para promociones de una sola vivienda no computen como superficie edificada los aparcamientos sobre rasante, siempre que su superficie construida sea inferior a 25 m². Así mismo, a efectos de cómputo de edificabilidad, se estimará como cerrado el perímetro de contacto con las medianeras de elementos cubiertos como porches, balcones, terrazas, cuerpos volados y similares. Dichos elementos, en caso de separarse de las medianeras, lo harán una distancia mínima de 100 cm.

MODIFICACIÓN N° 11. Art. 169 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Altura máxima

Se definen en el artículo los parámetros sobre altura máxima, estableciendo:

- Puede definirse en unidades métricas y número de plantas; si se fijan los dos, han de cumplirse conjuntamente, contando como altura tipo de una planta 3 metros. Esta última referencia entra



en contradicción con las alturas mínimas y máximas establecidas en las distintas Zonas de Ordenanza, con lo que se plantea su eliminación.

- Se aumenta la pendiente de las cubiertas inclinadas del 35% al 50%, así como su altura máxima de cumbrera de 1,80 metros a 3,00 metros, a efectos de poder utilizar más adecuadamente los espacios bajo cubierta.
- Se define la altura máxima de los cerramientos o petos de azotea que no den frente a vía pública, estableciéndose en 2,00 metros, mientras que los de fachada serán inferiores a 150 cm.
- Para el cómputo de la edificabilidad de cuerpos de ascensores y cajas de escaleras, se añade la aclaración de respetar lo especificado en el art. 165, cuya modificación afecta al presente artículo. La altura libre se establece en tres metros y la superficie máxima en 15 m².
- Por último, se añade un apartado f al punto 2 del artículo, por el que se permitirá con carácter general la construcción de áticos retranqueados y plantas bajo cubierta, tal y como actualmente se establece para las Zonas de Ordenanza Casco Antiguo y Manzana Compacta.

MODIFICACIÓN Nº 12. Art. 171 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación

En el artículo se establecen los criterios que definen la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación, según los cuales:

- Para el caso de edificios con frente a una sola vía, si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es menor o igual a 1,20 metros, la cota de referencia será la media de los extremos de la fachada; si es mayor a 1,20 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior. Se pretende modificar el criterio establecido, aumentando la anterior medida a 1,50 metros, a efectos de que en calles de pronunciada pendiente sea necesario dividir la fachada en tramos de diferente altura con mayores longitudes de fachada, con lo que la norma se hace menos restrictiva en calles de fuerte inclinación.
- Para el caso de edificios con frente a dos vías en esquina, la normativa actual se hace farragosa en su aplicación, dependiendo de la anchura de las calles a las que da frente la edificación. Se modifica el criterio, simplificándolo de modo que la cota de referencia de medición sea el punto medio del desarrollo de las fachadas del edificio, aclarando que se aplica a edificios con frente a dos o más vías en esquina.

MODIFICACIÓN Nº 13. Art. 178 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

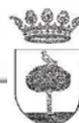
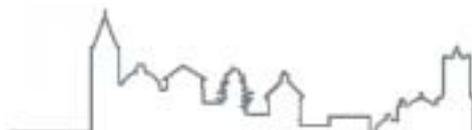
Condiciones de salubridad

En el art. 178 se definen las condiciones de salubridad de las edificaciones.

En el apartado 3, sobre oscurecimiento de piezas habitables, se impone como obligatorio que en los dormitorios existan medios de oscurecimiento frente a la luz exterior.

En el apartado 6, sobre condiciones de los patios de parcela, se establece que la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a 3 metros. Así mismo, para alturas de patio de PB+1 la superficie mínima de patio será 9 m²; para alturas de patio de PB+2 la superficie mínima de patio será 12 m².

En el apartado 8.a), sobre condiciones de los solares, se establece que el vallado de solares se deberá realizar con cerramiento opaco no ligero con terminación propia de elemento de fachada y altura entre 2 y 3 metros.



Urbanismo

Se propone que los medios de oscurecimiento de los dormitorios frente a la luz natural sea voluntario, no obligatorio, sin perjuicio del cumplimiento de toda la normativa vigente (CTE y demás).

Respecto de las condiciones de los patios se establecerá que las dimensiones de los lados del patio serán tales que en su interior pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo 3 metros, así como que la superficie mínima de los patios será de 9 m², independientemente de su altura.

La modificación de la Norma propone distinguir el tipo de vallado por Zonas de Ordenanza, de manera que para Casco Antiguo el tipo de vallado sea el anteriormente descrito, y para el resto de Zonas de Ordenanza, el cerramiento, en caso de ser provisional, podrá realizarse con soluciones opacas o diáfanas, estética y formalmente dignas, de altura entre 2 y 3 metros.

Se pretende con la medida que los cerramientos de parcela, en áreas urbanas fuera de Casco Antiguo, puedan tener una estética distinta a elemento de fachada, siempre para el caso de cerramientos de carácter provisional.

MODIFICACIÓN Nº 14. Art. 183 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.**Condiciones de composición y materiales de fachada**

El art. 183, sobre condiciones de composición y materiales de fachada, establece la prohibición de huecos con forma de arco de medio punto en fachada. Se pretende eliminar dicha obligación, al entenderse discriminatoria respecto a la libertad de composición arquitectónica de la fachada.

La modificación pretende establecer las condiciones de los zócalos de fachada (dimensiones y materiales) y las condiciones de colocación de canalones de aguas pluviales en fachada. Así mismo, se prohíbe en planta baja que las carpinterías invadan en su apertura la vía pública.

MODIFICACIÓN Nº 15. Art. 184 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.**Composición de los cuerpos salientes**

El art. 184, sobre composición de los cuerpos salientes, define cuáles son los elementos que se consideran como tales, que son balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Establece los salientes máximos para cada uno de ellos.

Con la modificación se pretenden aclarar algunos conceptos, como la condición de terraza como elemento cubierto, o los elementos que pueden sobresalir de la fachada (no solo balcones, cierros y miradores, como se establece actualmente, sino también balconadas, terrazas y cuerpos volados).

Se propone el aumento del saliente de balcones de 45 cm. a 50 cm. y de cierros en planta baja de 25 cm. a 30 cm.

MODIFICACIÓN Nº 16. Art. 185 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.**Portadas, escaparates, anuncios y muestras**

En el art. 185 se definen algunas condiciones sobre portadas, escaparates, anuncios y muestras. El artículo consta de cuatro apartados. Se propone la inclusión de un quinto apartado que establece las condiciones de instalación de anuncios tipo banderola en fachada (saliente máximo de 75 cm. sin sobrepasar la anchura de la acera, altura mínima sobre la acera de 250 cm. y separación mínima de 100 cm. de cualquier hueco o ventana situado en plano vertical).



MODIFICACIÓN Nº 17. Art. 188 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Cubiertas

Se definen en el art. 188 las condiciones estéticas de las cubiertas, estableciendo:

- La superficie construida de los espacios bajo cubierta no computará dentro del valor de la edificabilidad del edificio, siempre y cuando se destine a albergar instalaciones propias del edificio (depósitos, cuartos de máquinas, etc.). Se pretende limitar el criterio, añadiendo las condiciones de superficie construida no superior a los 25 m² por uso, con un máximo de 50 m². En una misma finca podrán instalarse, por ejemplo, dos espacios bajo cubierta destinados a instalaciones, si conviven el uso residencial y comercial, con las limitaciones citadas.
- En el punto 4 del artículo se establece que en cubiertas inclinadas de zonas residenciales, deberá utilizarse como acabado la teja cerámica, con pendiente máxima del 35%. Se propone aumentar la pendiente máxima de las cubiertas inclinadas del 35% al 50%, para no entrar en contradicción con el modificado artículo 169, sobre altura máxima.
- En el punto 5 del artículo se establece que las construcciones permitidas por encima de la altura máxima deberán situarse dentro del volumen definido por el plano inclinado del 40%. Dicha condición entra en clara contradicción con la posibilidad de edificar áticos retranqueados, en las Zonas de Ordenanza donde esté permitido. Para compatibilizar ambos conceptos es necesario aumentar la pendiente de dicho plano inclinado; si en Manzana Compacta, por ejemplo, se puede edificar un ático de tres metros de altura retranqueado tres metros, la pendiente mínima de dicho plano será del 100%, pendiente que se propone en la presente modificación.
- Se añade en el artículo un concepto no regulado actualmente, como es la dimensión de salientes y vuelos de cubierta, estableciéndose en 50 cm.

MODIFICACIÓN Nº 18. Art. 194 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Aplicación (Zona de Ordenanza Casco Antiguo)

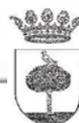
Según el Catálogo de edificaciones protegidas, en el Nivel de Protección B (Protección Ambiental) pueden realizarse las siguientes actuaciones:

“En los edificios afectados por este nivel de protección, se propone el mantenimiento de la fachada, pudiéndose permitir su sustitución, siempre que en el preceptivo proyecto de demolición, se presente la propuesta de la nueva fachada, en la que se habrán de mantener sus características morfológicas (siendo necesario presentar documentación fotográfica suficiente del elemento a demoler, así como documentación gráfica a escala adecuada de los elementos a reponer)”.

El artículo 194 corresponde a Zona de Ordenanza Casco Antiguo y define, a modo de recordatorio, las actuaciones que pueden realizarse en los edificios afectados por dicho Nivel de Protección, añadiendo el siguiente párrafo:

“Se podrán modificar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y de cubierta, cumpliendo las condiciones de ocupación del presente capítulo y sin superar la altura de la cubierta del edificio primitivo en primera crujía”.

Se propone en la modificación planteada la adecuación del artículo a lo estrictamente estipulado en el Catálogo para el Nivel de Protección B, de modo que no sea condición restrictiva la superación de la altura de la cubierta del edificio primitivo en primera crujía, ya que esta obligación elimina la posibilidad de construcción de bajo cubiertas, permitidos en la Zona de Ordenanza Casco Antiguo.



MODIFICACIÓN N° 19. Art. 196 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Usos compatibles (Zona de Ordenanza Casco Antiguo)

Se definen en el artículo los usos compatibles con el característico en la Zona de Ordenanza Casco Antiguo. En la enumeración de usos faltan algunos de los pormenorizados terciarios de los definidos en el art. 117, ampliándose como compatible en la zona los de hospedaje y hostelería, en las distintas situaciones (planta baja, primera o edificio exclusivo).

MODIFICACIÓN N° 20. Art. 197 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Condiciones de las parcelas (Zona de Ordenanza Casco Antiguo)

Se definen en el artículo las condiciones de las parcelas en la Zona de Ordenanza Casco Antiguo. Actualmente se establece que, a efectos de segregaciones y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de 100 m² y un frente de parcela de 6 metros. La composición de la fachada deberá reflejar la división parcelaria preexistente, en caso de agregación de parcelas.

La modificación pretende reducir las condiciones de parcela mínima, estableciendo una superficie mínima de 90 m² y un frente de parcela mínimo de 5 metros, al haberse detectado a lo largo del tiempo que dichas dimensiones se adecuan mejor a las necesidades actuales de la población. Así mismo, se elimina la referencia a la obligación de que la composición de la fachada deba reflejar la división parcelaria preexistente, al no apreciarse con dicho requerimiento que mejore la calidad arquitectónica de las distintas propuestas que deben observarlo.

MODIFICACIÓN N° 21. Art. 199 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Ocupación de la parcela (Zona de Ordenanza Casco Antiguo)

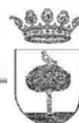
El artículo, sobre ocupación de la parcela en la Zona de Ordenanza Casco Antiguo, establece que los semisótanos, cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a 1,50 metros (cara superior del acabado del piso), se considerarán plantas sobre rasante.

En el art. 156 se define el concepto de rasante, que es el perfil longitudinal de la vía pública tomado en el eje de la misma. Con la modificación se pretende que la medida de 1,50 metros, a efectos de considerar una planta como sobre o bajo rasante, sea tomada desde la alineación a vial, es decir, en la acera, al ser mucho más fácil de controlar en ese punto que en el eje de la calle; así mismo, en calles con fuerte pendiente transversal, con el criterio actual resultan elementos discordantes en edificaciones enfrentadas en una u otra acera.

MODIFICACIÓN N° 22. Art. 200 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Altura de la edificación (Zona de Ordenanza Casco Antiguo)

Se definen en el artículo las condiciones de altura de la edificación en Zona de Ordenanza Casco Antiguo. Se establece un mínimo retranqueo de 4 metros para los áticos retranqueados, sobre la altura máxima de dos plantas y 8,00 metros (según Modificación Puntual n° 1). Las plantas bajo cubierta están permitidas, con la condición de que se contabilice la superficie construida con altura libre superior a 1,50 metros y cuya superficie no sobrepase la edificabilidad máxima asignada.

Se plantea en la modificación la limitación de distancia entre los forjados de cubierta, para bajo cubiertas, y el inmediatamente inferior a 1,00 metro, siempre dentro de la limitación de 8 metros de altura máxima. Con ello se impide la posibilidad de ejecutar el bajo cubierta como una tercera planta, opción posible en la actualidad si se diseña la edificación con las alturas mínimas, que son 3,00 metros en planta baja y 2,80 metros en planta primera, con lo que saldría una planta "tercera" de 2,20 metros.



Para reforzar la idea anterior se impedirán la apertura de huecos a fachada en las plantas bajo cubierta y los volúmenes salientes sobre el faldón inclinado.

MODIFICACIÓN N° 23. Art. 201 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Edificabilidad (Zona de Ordenanza Casco Antiguo)

El artículo establece el coeficiente de edificabilidad en Casco Antiguo. La modificación pretende incluir, al igual que en el art. 165 lo hace con carácter general, en esta Zona de Ordenanza la excepción en el cómputo de la edificabilidad de los castilletes de acceso a cubierta de superficie menor a 15 m². Actualmente, dicha superficie no computable asciende a 12 m², surgiendo la duda en la literalidad del artículo de si se trata de superficie construida o útil.

Se plantea el aumento de dicha superficie a 15 m², ya que debido al tamaño medio de las parcelas (unos 120 m²), las viviendas no son de una gran superficie construida, con lo que la modificación planteada supone un desahogo a efectos de diseño de la vivienda, pudiéndose encajar los programas edificatorios con mayor holgura. Se aclara que la superficie es construida.

MODIFICACIÓN N° 24. Art. 202 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Regulación de los cuerpos salientes en fachada (Zona de Ordenanza Casco Antiguo)

El artículo regula los cuerpos salientes en fachada en la Zona de Ordenanza Casco Antiguo.

La modificación pretende corregir un error en la literalidad de la normativa vigente, al citar los artículos 184 y 185 como los que establecen las dimensiones de cierros y balcones, cuando en realidad sólo lo hace el 184. Así mismo, se propone el aumento del saliente de cierros en planta baja de 20 cm. a 30 cm., siempre que las calles sean peatonales o cuando dejen un paso mínimo en la acera de 90 cm., permitiéndose en todo caso un saliente máximo total de 10 cm.

MODIFICACIÓN N° 25. Art. 204 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Composición de las fachadas (Zona de Ordenanza Casco Antiguo)

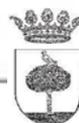
El artículo regula la composición de huecos de fachada en Zona de Ordenanza Casco Antiguo. Se impone la condición de diseñar huecos cuya composición sea vertical (más altos que anchos), de modo que la altura será igual o mayor a una vez y media la anchura de los mismos.

Dicha condición impide huecos como los de acceso a garajes, lo que entraría en contradicción con la obligación de aparcamientos del art. 207, o escaparates de dimensiones adecuadas. Se propone en la modificación exceptuar de dicha condición a las puertas de garaje y a los escaparates de locales comerciales en planta baja, debiendo integrarse convenientemente en el conjunto de la fachada.

MODIFICACIÓN N° 26. Art. 205 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Acabado de las fachadas (Zona de Ordenanza Casco Antiguo)

El artículo establece las condiciones de acabado de las fachadas en Zona de Ordenanza Casco Antiguo. En la modificación se matizan algunas de ellas y se restringen otras. Los elementos salientes tipo marquesina no sobrepasarán la anchura de la acera y tendrán una altura mínima sobre la acera de 250 cm. Los toldos se asimilan, en cuanto a condiciones dimensionales, a los elementos tipo marquesina. Se limita a 6 cm. el vuelo máximo de los zócalos. Las greclas de las portadas de acceso se limitan a 15 cm. de arrojado, siempre que las calles sean peatonales o cuando dejen un paso mínimo en la acera de 90 cm. Se permitirán las terminaciones tipo revoco, evitándose los acabados brillantes.



UrbanismoMODIFICACIÓN N° 27. Art. 210 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Usos compatibles (Zona de Ordenanza Manzana Compacta)

Se definen en el artículo los usos compatibles con el característico en la Zona de Ordenanza Manzana Compacta. En la enumeración de usos faltan algunos de los pormenorizados terciarios de los definidos en el art. 117, ampliándose como compatible en la zona los de hospedaje y hostelería, en las distintas situaciones (planta baja, primera o edificio exclusivo).

MODIFICACIÓN N° 28. Art. 211 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Condiciones de las parcelas (Zona de Ordenanza Manzana Compacta)

Se definen en el artículo las condiciones de las parcelas en la Zona de Ordenanza Manzana Compacta. Actualmente se establece que, a efectos de segregaciones y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de 90 m² y un frente de parcela de 6 metros.

La modificación pretende reducir las condiciones de parcela mínima, estableciendo una superficie mínima de 80 m² y un frente de parcela mínimo de 5 metros, al haberse detectado a lo largo del tiempo que dichas dimensiones se adecuan mejor a las necesidades actuales de la población.

MODIFICACIÓN N° 29. Art. 212 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Posición de la edificación en la parcela (Zona de Ordenanza Manzana Compacta)

El artículo establece las condiciones de posición de la edificación en Zona de Ordenanza Manzana Compacta. Aunque no se especifique literalmente, se entiende que no están permitidos los retranqueos laterales, por el propio concepto de manzana cerrada o compacta.

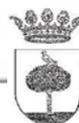
Al observarse en distintas propuestas técnicas la necesidad de establecer algunas excepciones a la prohibición de retranqueo lateral, debido principalmente a la dificultad de acceso de vehículos a los sótanos destinados a garaje, se propone añadir al artículo, a tales efectos, el siguiente párrafo:

“Si la edificación se separa de los linderos laterales, lo hará en uno solo de ellos excepto en las parcelas de esquina en que podrá hacerlo en los dos, a una distancia entre 3,00 m. y 3,50 m. (con un máximo del 50% de su frente de fachada en la calle de retranqueo) y con un fondo desde la alineación exterior de 3,00 m. a 5,00 m. (con un máximo del 50% de su fondo de edificación en la calle de retranqueo).”

MODIFICACIÓN N° 30. Art. 213 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Ocupación de la parcela (Zona de Ordenanza Manzana Compacta)

El artículo, sobre ocupación de la parcela en la Zona de Ordenanza Manzana Compacta, establece que los semisótanos, cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a 1,50 metros (cara superior del acabado del piso), se considerarán plantas sobre rasante.

En el art. 156 se define el concepto de rasante, que es el perfil longitudinal de la vía pública tomado en el eje de la misma. Con la modificación se pretende que la medida de 1,50 metros, a efectos de considerar una planta como sobre o bajo rasante, sea tomada desde la alineación a vial, es decir, en la acera, al ser mucho más fácil de controlar en ese punto que en el eje de la calle; así mismo, en calles con fuerte pendiente transversal, con el criterio actual resultan elementos discordantes en edificaciones enfrentadas en una u otra acera.



MODIFICACIÓN N° 31. Art. 214 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Altura de la edificación (Zona de Ordenanza Manzana Compacta)

Se definen en el artículo las condiciones de altura de la edificación en zona de Ordenanza Manzana Compacta. Se establece un mínimo retranqueo de 3 metros para los áticos retranqueados, sobre la altura máxima de dos plantas y 8,00 metros (según Modificación Puntual nº 1). Las plantas bajo cubierta están permitidas, con la condición de que se contabilice la superficie construida con altura libre superior a 1,50 metros y cuya superficie no sobrepase la edificabilidad máxima asignada.

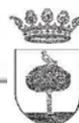
Al igual que en Casco Antiguo, se plantea en la modificación la limitación de distancia entre los forjados de cubrición, para bajo cubiertas, y el inmediatamente inferior a 1,00 metro, siempre dentro de la limitación de 8 metros de altura máxima. Con ello se impide la posibilidad de ejecutar el bajo cubierta como una tercera planta, opción posible en la actualidad si se diseña la edificación con las alturas mínimas, que son 3,00 metros en planta baja y 2,80 metros en planta primera, con lo que saldría una planta "tercera" de 2,20 metros.

Para reforzar la idea anterior se impedirán la apertura de huecos a fachada en las plantas bajo cubierta y los volúmenes salientes sobre el faldón inclinado.

MODIFICACIÓN N° 32. Art. 215 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Edificabilidad (Zona de Ordenanza Manzana Compacta)

El artículo establece el coeficiente de edificabilidad en Manzana Compacta. Como en Casco Antiguo, la modificación pretende incluir, al igual que en el art. 165 lo hace con carácter general, en esta Zona de Ordenanza la excepción en el cómputo de la edificabilidad de los castilletes de acceso a cubierta de superficie menor a 15 m². Actualmente, dicha superficie no computable asciende a 12 m², surgiendo la duda en la literalidad del artículo de si se trata de superficie construida o útil.

Se plantea el aumento de dicha superficie a 15 m², ya que debido al tamaño medio de las parcelas (unos 120 m²), las viviendas no son de una gran superficie construida, con lo que la modificación planteada supone un desahogo a efectos de diseño de la vivienda, pudiéndose encajar los programas edificatorios con mayor holgura. Se aclara que la superficie es construida.



MODIFICACIÓN Nº 33. Art. 217 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Zona de Ordenanza 1

Se regulan en el artículo los parámetros urbanísticos de la Zona de Ordenanza 1, resultado del completo desarrollo del Plan Parcial del Sector 1 "Palomares" de las antiguas Normas Subsidiarias. No se ven afectados por la modificación propuesta ninguno de los parámetros principales como son la edificabilidad, ocupación o condiciones de parcela. La modificación afecta a dos de las tres categorías de Edificación Residencial, concretamente a los parámetros de condiciones, posición y altura de la edificación, así como usos compatibles. Las dos categorías afectadas son:

- Categoría 1b. Edificación Residencial Media.

- Posición de la edificación. Según la normativa vigente, la edificación se situará alineada a vial, al menos en el 50% de su frente de fachada. El objeto de este parámetro es servir de tránsito, respecto a volumetría de las edificaciones, entre las Zonas de Ordenanza 1 Categoría 1c (donde la alineación debe retranquearse 3 metros) y Manzana Compacta (donde la alineación es a vial), de modo que en las manzanas de contacto entre ambas exista un retranqueo intermedio. La modificación planteada pretende matizar el concepto, de manera que para dichas manzanas, en las fachadas correspondientes a la calle Mirabrás (calle de contacto entre ambas zonas de ordenanza), en caso de proponerse retranqueo puedan hacerlo una distancia de 3 metros, con lo que a ambos lados de la calle se observarán retranqueos de edificación.
- Altura. Se añade al parámetro de la altura la posibilidad de permitir la construcción de áticos retranqueados y plantas bajo cubierta, tal y como actualmente se establece para las Zonas de Ordenanza Casco Antiguo y Manzana Compacta.
- Usos compatibles. Entre ellos se define el Comercial y Talleres artesanales en planta baja, sólo en caso de proyecto unitario sobre la totalidad de la manzana, con un límite del 20% de la edificabilidad total. Se propone la eliminación de los condicionantes de proyecto unitario sobre la manzana y límite del 20% de la edificabilidad, ya que debido a la estructura de la propiedad, muy atomizada, impedirían en la práctica el establecimiento en la zona de dichos usos. Se exceptúan las manzanas 10 y 12, al ser promociones completas en parcela unitaria.

- Categoría 1c. Edificación Residencial Baja.

- Posición de la edificación. Según la normativa vigente, la edificación se situará retranqueada 3 metros respecto de la fachada principal, excepto en las manzanas 1 y 16 (nomenclatura según Plan Parcial que desarrolló la zona) en las que se alineará a vial. Se propone modificar la posición de la edificación de manera que las fachadas puedan situarse a una distancia del límite de propiedad entre 3 y 5 metros, ya que actualmente existen edificaciones retranqueadas 5 metros debido a que según las Ordenanzas del antiguo Plan Parcial, el retranqueo obligatorio era de 5 metros, concediéndose en su día muchas licencias de obra con dicho parámetro. Si no se procede a la modificación, tales edificaciones se encontrarían en situación de fuera de ordenación. Así mismo, se elimina la referencia a la manzana 16, al entenderse como error material, puesto que dicha manzana pertenece a la Categoría 1b. Al observarse en distintas propuestas técnicas la necesidad de establecer algunas excepciones en cuanto a retranqueo lateral, debido principalmente a la dificultad de acceso de vehículos a los sótanos destinados a garaje, se propone añadir al artículo, a tales efectos, el siguiente párrafo:

"Si la edificación se separa de los linderos laterales, lo hará en uno solo de ellos excepto en las parcelas de esquina en que podrá hacerlo en los dos, a una distancia entre 3,00 m. y 3,50 m. (con un máximo del 50% de su frente de fachada en la calle de retranqueo) y con un fondo desde la alineación exterior de 3,00 m. a 5,00 m. (con un máximo del 50% de su fondo de edificación en la calle de retranqueo). En el interior de



Urbanismo

la parcela, en caso de proponerse retranqueo respecto de los linderos laterales, el mínimo será de 3,00 m.”

- **Altura.** Se añade al parámetro de la altura la posibilidad de permitir la construcción de áticos retranqueados y plantas bajo cubierta, tal y como actualmente se establece para las Zonas de Ordenanza Casco Antiguo y Manzana Compacta.

Se aporta ortofoto del ámbito en el que se aprecia el nivel de desarrollo del mismo.



Urbanismo

MODIFICACIÓN Nº 34. Art. 218 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Zona de ordenanza 2

Se regulan en el artículo los parámetros urbanísticos de la Zona de Ordenanza 2, resultado del completo desarrollo del Plan Parcial del Sector 2 "Entrevaguadas" de las antiguas Normas Subsidiarias. La modificación propuesta afecta a dos de las tres categorías de Edificación Residencial, concretamente a los parámetros de condiciones y altura de la edificación. Las dos categorías afectadas son:

- Categoría 2a. Residencial Extensiva Baja.

- Altura. Se concreta el punto de referencia para la medición de la altura máxima, estableciéndose en la rasante tomada en la alineación a vial (acerado).

- Categoría 2b. Residencial Extensiva Media.

- Altura. Se añade al parámetro de la altura la posibilidad de permitir la construcción de áticos retranqueados y plantas bajo cubierta, tal y como actualmente se establece para las Zonas de Ordenanza Casco Antiguo y Manzana Compacta.

Se crea una nueva categoría, denominada 2e Residencial Extensiva Alta, para una de las manzanas, señalada en planimetría, que actualmente se encuentra asignada a la categoría 2c Residencial Intensiva. Con la modificación se pretende rematar una promoción de viviendas unifamiliares en hilera situada en la parcela colindante. Se modifica la tipología (de plurifamiliar a unifamiliar adosada), la altura máxima (de 3 a 2 plantas con ático retranqueado o bajo cubierta), la edificabilidad máxima (de 2,40 m²/m² a 1,50 m²/m²), el tipo de retranqueo, la ocupación máxima (de 100% a 80%) y la superficie mínima de parcela (de 350 m² a 150 m²).

Se aporta ortofoto del ámbito en el que se aprecia el nivel de desarrollo del mismo.



Urbanismo

MODIFICACIÓN N° 35. Art. 239 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Sector 3

Se regulan en el artículo los parámetros urbanísticos del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio Sector 3 “Cerrojito”, parcialmente desarrollado. No se ven afectados por la modificación propuesta ninguno de los parámetros principales como son la edificabilidad, ocupación o condiciones de parcela, no entendiéndose necesario, por tanto, recurrir a la figura de plan parcial, dada la escasa entidad de las modificaciones pretendidas. La modificación propuesta afecta al concepto de altura, en dos sentidos:

- Se concreta el punto de referencia para la medición de la altura máxima, estableciéndose en la rasante tomada en la alineación a vial (acerado).
- Se añade al parámetro de la altura la posibilidad de permitir la construcción de áticos retranqueados y plantas bajo cubierta, tal y como actualmente se establece para las Zonas de Ordenanza Casco Antiguo y Manzana Compacta.

Se aporta ortofoto del ámbito en el que se aprecia el nivel de desarrollo del mismo.



MODIFICACIÓN Nº 36. Art. 240 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Sector 5

En el artículo se definen las condiciones urbanísticas del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio Sector 5 "Morisco Alto". A nivel urbanístico se encuentra en la actualidad totalmente desarrollado, y con un elevado porcentaje de las parcelas ya edificadas. No se ven afectados por la modificación propuesta parámetros principales como son la ocupación o condiciones de parcela, no entendiéndose necesario, por tanto, recurrir a la figura de plan parcial, dada la escasa entidad de las modificaciones pretendidas. La modificación propuesta afecta a dos de las tres categorías de Edificación Residencial, concretamente a los parámetros de condiciones, altura y posición de la edificación. Las dos categorías afectadas son:

- Categoría 5a. Edificación Residencial Unifamiliar U1.

- Altura. Se concreta el punto de referencia para la medición de la altura máxima, estableciéndose en la rasante tomada en la alineación a vial (acerado).
- Altura. Se añade al parámetro de la altura la posibilidad de permitir la construcción de áticos retranqueados y plantas bajo cubierta, tal y como actualmente se establece para las Zonas de Ordenanza Casco Antiguo y Manzana Compacta.

- Categoría 5b. Edificación Residencial Unifamiliar U2.

- Ocupación máxima. Con la modificación planteada se pretende aumentar el parámetro de la ocupación del 70% al 85%, sin alterar la edificabilidad, justificándose dicho extremo por la tendencia de las distintas propuestas de edificación de construir lo máximo posible en planta baja y materializar el resto de la edificabilidad en planta alta, así como por regular el parámetro igualándolo al de otras zonas de ordenanza de similares características edificatorias, como por ejemplo la Zona 1.
- Altura. Se concreta el punto de referencia para la medición de la altura máxima, estableciéndose en la rasante tomada en la alineación a vial (acerado).
- Posición de la edificación. Según la normativa vigente, la edificación se situará alineada a vial, pudiéndose retranquear un mínimo de 3 metros, siempre que se realice en todo el frente de manzana, en actuación conjunta o con acuerdo de todos los propietarios y siempre con previa autorización municipal; así mismo, es obligatorio un retranqueo mínimo de la edificación de 3 metros al lindero testero. Se pretende modificar el parámetro de la posición de la edificación, de modo que en el lindero frontal pueda proponerse retranqueo, con dimensión mínima de 3 metros, pero sin la obligación de realizarse en todo el frente de manzana, en actuación conjunta o con acuerdo de los propietarios, ya que todo ello prácticamente imposibilitaría la opción, al ser la estructura de la propiedad de pequeñas parcelas con propietarios independientes; así mismo, se propone eliminar la obligación de retranqueo obligatorio de 3 metros al lindero testero, concediendo mayor libertad de implantación.
- Altura. Se añade al parámetro de la altura la posibilidad de permitir la construcción de áticos retranqueados y plantas bajo cubierta, tal y como actualmente se establece para las Zonas de Ordenanza Casco Antiguo y Manzana Compacta.



Urbanismo

Se aporta ortofoto del ámbito en el que se aprecia el nivel de desarrollo del mismo.



MODIFICACIÓN Nº 37. Art. 243 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Sector 7

En el artículo se definen las condiciones establecidas para el Suelo Urbanizable Ordenado Sector 7 "Estacadilla", según el cual la ordenanza de aplicación es la de Manzana Compacta, con las limitaciones de edificabilidad y número máximo de viviendas según la ficha de desarrollo del Sector 7.

Se hace constar que con fecha 11 de noviembre de 2013 se aprobó en Ayuntamiento Pleno el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector, encontrándose en la actualidad en tramitación el correspondiente Proyecto de Urbanización.

No se ven afectados por la modificación propuesta parámetros principales como son la edificación o la ocupación, no entendiéndose necesario, por tanto, recurrir a la figura de plan parcial, dada la escasa entidad de las modificaciones pretendidas.

La modificación propuesta afecta básicamente a la posición de la edificación dentro de la parcela, creándose para ello dos categorías de ordenanza:

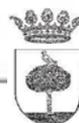
- Categoría 7a. Residencial Unifamiliar Manzana Compacta 7a.

Las condiciones son las mismas que para la Zona de Ordenanza Manzana Compacta, tal y como se establece actualmente en la ficha de desarrollo, con las limitaciones de edificabilidad y número máximo de viviendas. Así mismo, se refleja en el Plano O-6 "Ordenación Estructural y Pormenorizada" un retranqueo obligatorio de tres (3) metros en las manzanas correspondientes a esta categoría, aportándose planimetría.

- Categoría 7b. Residencial Unifamiliar Manzana Compacta 7b.

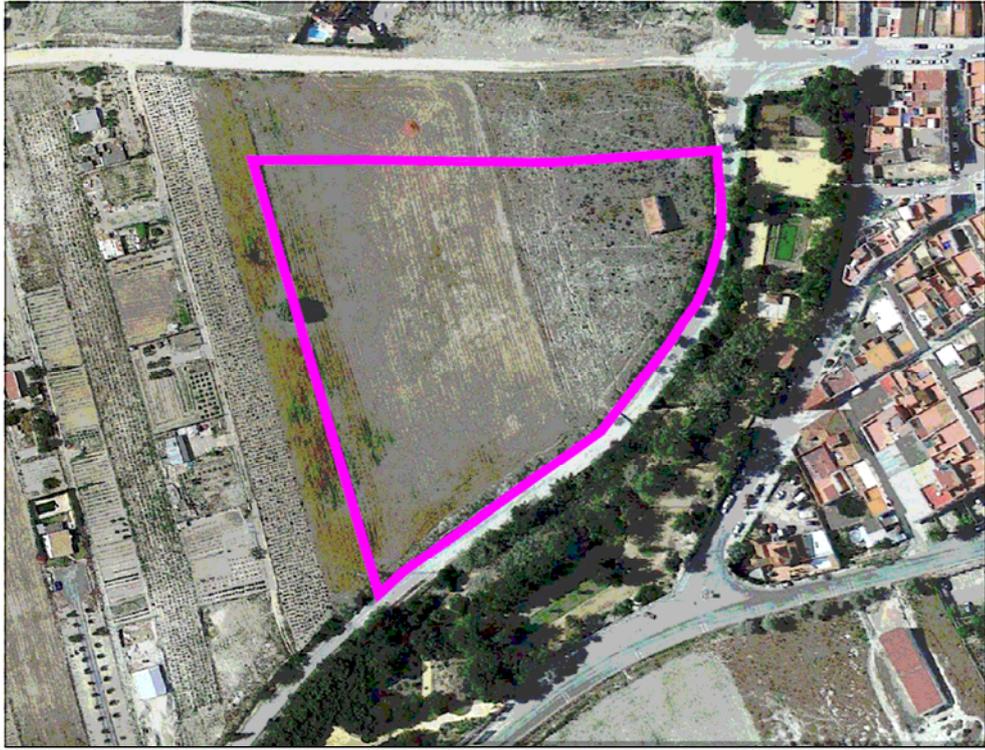
Las condiciones son las mismas que para la Zona de Ordenanza Manzana Compacta, con las limitaciones de edificabilidad y número máximo de viviendas, modificándose las condiciones de la parcela (superficie mínima de 170 m² y frente de parcela mínimo de 10 metros) y la posición de la edificación, a efectos de permitir también en las manzanas centrales de la Unidad de Ejecución 2 la edificación residencial tipo aislada.

Así mismo, en el Plano O-6 "Ordenación Estructural y Pormenorizada" se recoge la ordenación definitiva de la Unidad de Ejecución 2, fruto de la tramitación de Estudio de Detalle que fue aprobado en su día a tal efecto. Se observa la introducción de nuevo tramo de calle que conecta las dos calles principales paralelas que conforman la Unidad de Ejecución 2, con lo cual las mismas dejan de configurarse en fondo de saco, mejorando así considerablemente la funcionalidad de la zona.



Urbanismo

Se aporta ortofoto del ámbito en el que se aprecia el nivel de desarrollo del mismo.



MODIFICACIÓN Nº 38. Documentación Planimétrica.Plano O6. Ordenación Estructural y Pormenorizada

En la zona norte del Casco Antiguo, colindante con la Plaza de Palomares, existen dos manzanas en las que conviven en cada una de ellas tres zonas de ordenanza distintas, Casco Antiguo, Manzana Compacta y Zona 1. Al existir fincas que se extienden por más de una zona de ordenanza, su aplicación es muy difícil, teniendo que definir criterios a la hora de aplicar parámetros de zonas distintas en la misma finca.

Por todo ello, y en función de la estructura de la propiedad de las fincas, se propone la modificación de las zonas de ordenanza, eliminando la de Manzana Compacta y dejando las de Casco Antiguo y Zona 1, tal y como se aprecia en la documentación gráfica aportada. La modificación afecta únicamente al plano O6 "Ordenación Estructural y Pormenorizada", aportándose planimetría sólo de la zona de afección.

MODIFICACIÓN Nº 39. Documentación Planimétrica.Plano O6. Ordenación Estructural y Pormenorizada

En la Zona de Ordenanza 1, en una de las manzanas no aparece la categoría a la que pertenece, debido a un error tipográfico del Plano O-6 "Ordenación Estructural y Pormenorizada". El antiguo plan parcial que desarrolló el Sector 1 le otorgaba la categoría 1.c "Edificación Residencial Baja".

La modificación pretende corregir dicho error, afectando únicamente al Plano O6 "Ordenación Estructural y Pormenorizada", aportándose planimetría sólo de la zona de afección.

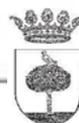
MODIFICACIÓN Nº 40. CATÁLOGO.EDIFICACIONES

En cuanto a Edificaciones, el Catálogo plantea dos niveles de protección: Nivel de protección global (A) y Nivel de protección ambiental (B). Las edificaciones o elementos catalogados actualmente en el Nivel A son las siguientes:

- A1. Castillo Medieval.
- A2. Iglesia de la Purísima Concepción.
- A3. Ermita de Nuestra Señora de Palomares.
- A4. Molino de La Dehesa.
- A5. Molino de La Hacienda.
- A6. Cortijo de Alventus.

Se propone la inclusión de la construcción conocida como "El Palomar", sita en la Plaza de Palomares, nº 4 y 6, en el Catálogo de edificaciones protegidas del P.G.O.U., concretamente en el Nivel de protección global (A).

En casi todas las regiones españolas hay vestigios de los palomares y de la cría de palomas, en unas zonas con más intensidad que otras. De cualquier manera no se escapan al observador esas construcciones, muchas en la ruina y abandonadas, que emergen en el paisaje llano, en las laderas próximas a los pueblos, e incluso en el interior de los mismos, en un aparente fuera del tiempo y actualmente casi desprovistas de sentido.



Urbanismo

Por toda la geografía española se extienden los palomares, esas viviendas para las palomas que reúnen unas características especiales. Son lo suficientemente cerradas en sí mismas para que tengan el silencio que necesitan para criar, por lo asustadizas que son. Con una orientación precisa también, buscando la calidez meridional y la protección frente a los vientos dominantes en cada una de las zonas, que utiliza en la mayoría de los casos el barro y menos la piedra, con gruesos muros que aíslan del exterior y le proporcionan una temperatura uniforme.

Son construcciones con la altura adecuada para que les permita localizar el palomar e identificarlo en su vuelo, culminada por pivotes y cresterías que les sirven de referencia para distinguir el suyo propio, de los otros de las inmediaciones. Por último, casi siempre presentan una serie de elementos que evite la entrada en el palomar a los animales dañinos, pudiendo ser baldosas de cerámica para que resbalen, cornisas sobresalientes en la fachada, encalado, etc.

Su tipología es muy variada, aunque en esencia consta de los mismos elementos: muros cerrados, abertura superior para la entrada y salida de las aves e interior cubierto de horadados nidales, en una sucesión casi matemática.

De planta circular, cuadrada, rectangular o poligonal; exentos en medio de los campos, adosados a las viviendas lateralmente, sobre el tejado de las casas o los corrales, e incluso formando parte de las mismas viviendas como una habitación más, aunque predominantemente ocupando la falsa bajo la cubierta, por último los hay también en cueva.

Arquitectónicamente, los palomares son el resultado de la lógica constructiva y de la experiencia de cientos de años en la cría de palomas, memoria colectiva que se ha perpetuado, porque a la larga, las más sencillas soluciones son las mejores para optimizar el rendimiento y el beneficio de dicha actividad económica y permitir la construcción con el menor coste de tiempo y materiales. Sin embargo no puede decirse que obvian la estética y el ornato, porque con frecuencia resaltan más en el paisaje rural que las propias viviendas de sus gentes, como si al construirlos les dedicaran más atención, quizá por ser una edificación dedicada al beneficio económico o quizá por ser un signo de riqueza familiar.

En las fincas sitas en la Plaza de Palomares, nº 4 y 6, con referencias catastrales 1846714QA5814N0001JL y 1846715QA5814N0001EL respectivamente, existe una construcción de planta circular, destinada en su día a palomar, que forma parte de un conjunto edificado, situado al final de la avenida del Guadalquivir y ocupando una de las esquinas de la plaza de Palomares. Exteriormente tiene forma troncocónica, de diámetro aproximado quince metros y altura del volumen exterior sobre seis metros. Interiormente posee un volumen cilíndrico que atraviesa el volumen principal, sobresaliendo unos dos metros por encima. La cubierta es de teja curva, dejando ver la zona del volumen interior que sobresale en altura. Parte de la misma no existe y otra ha sido sustituida por fibrocemento. Actualmente tiene algunas divisiones de ladrillo, según las distintas propiedades. Se estima que en su estado original el contacto de los dos volúmenes se reduciría a la cubierta inclinada de teja. Por encima del volumen cilíndrico sobresale otro, horadado por las entradas de las aves al interior de la construcción.

Uno de los sectores circulares en que se divide la edificación se encuentra enfoscado y encalado exteriormente, así como con cubierta de fibrocemento y dividido interiormente, coincidiendo posiblemente con una de las propiedades. En el resto de la construcción el revestimiento se encuentra muy deteriorado, dejando al descubierto las hiladas de ladrillo que conforman los muros.

El edificio tiene un gran interés arquitectónico debido a su buen estado de conservación a pesar de su antigüedad y a que mantiene el tipo edificatorio de manera clara. Ello demuestra que la afición a la columbicultura en Trebujena viene de antaño. Por todo ello, se propone incluir la construcción que conforma el palomar, no todo el conjunto edificado, en el Catálogo de edificaciones protegidas del P.G.O.U., concretamente en el Nivel de protección global (A).



A continuación se adjuntan fotografías del estado actual de la construcción.



Vista interior





Vista exterior noroeste



Vista exterior sureste



2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

A continuación se detallan cada uno de los artículos, objetos de modificación, recogiendo el texto en vigor y la modificación que se pretende llevar a cabo.

Nota: Se señala en letra negrita, tanto en normativa vigente como modificada, la parte de texto objeto de cambio.

MODIFICACIÓN Nº 1. Art. 8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación

Normativa vigente:

Artículo 8. Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación

1. **Son declaradas fuera de ordenación las edificaciones e instalaciones siguientes:**
 - a) **Aquellos erigidos lícitamente con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento que resultaren disconformes con el mismo.**
 - b) **Los destinados a usos o actividades autorizados con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el régimen de usos previsto por este.**
 - c) **Los erigidos en contra del planeamiento respecto de los que se haya producido la caducidad de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística. A tales efectos, la carga de la prueba de la prescripción recae sobre el propietario de los inmuebles.**
2. **A los efectos de la aplicación del régimen de fuera de ordenación serán consideradas las siguientes dos situaciones que podrán concurrir en una misma instalación o edificación:**
 - a) **Fuera de Ordenación sustantivo: Son calificados como tales aquellos edificios e instalaciones disconformes con el planeamiento por exceder las alturas, volúmenes o edificabilidades permitidos por el plan, por estar destinados a usos que éste no admite, o por ocupar terrenos destinados por éste a usos dotacionales públicos.**
 - b) **Fuera de Ordenación adjetivo: Son calificados como tales aquellos elementos o circunstancias de las edificaciones e instalaciones disconformes con las determinaciones del planeamiento de orden estético, higiénico, de seguridad o a elementos añadidos tales como marquesinas, elementos publicitarios, celosías, colores y materiales inadecuados etc.**
3. **Como regla general, en las edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación sustantivo sólo se podrán autorizar las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. Excepcionalmente, y solo respecto de edificaciones e instalaciones enclavadas en solares, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación que no supongan un incremento de volumen, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, siempre que las mismas, no estén comprendidas en áreas de reforma sistemáticas y la circunstancia de fuera de ordenación no afectase a mas del 50 % del volumen de la edificación o instalación o tuviese su origen en la inadecuación a usos globales.**



Urbanismo

Las licencias que se otorguen autorizando la ejecución de obras de consolidación en edificaciones fuera de ordenación dejarán constancia del deber del propietarios de terrenos de poner en conocimiento de los nuevos adquirentes en los términos dispuestos por el art. 21 de la Ley 6/98.

4. En las edificaciones e instalaciones que contengan únicamente elementos o circunstancias en situación de fuera de ordenación adjetivo, podrán autorizarse obras como si de edificaciones e instalaciones ajustadas al planeamiento se tratase, si bien, con cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 7.
5. Los usos y actividades que de modo lícito viniesen desarrollándose en edificaciones e instalaciones que resultasen disconformes con el planeamiento, podrán seguirse desarrollando en modo lícito, quedando sometidas al régimen general dispuesto por el apartado 3.
6. En las edificaciones e instalaciones en que concurren las circunstancias previstas por el apartado 1.c, y sometidas al régimen de fuera de ordenación sustantivo, la autorización de cualquier obra exigirá la aprobación de la documentación técnica, redactada por técnico competente y visada por el correspondiente Colegio Profesional, necesaria para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad de las edificaciones e instalaciones, sin que proceda la autorización de la ocupación o utilización de las mismas sin la previa aprobación de la referida documentación técnica. La referida documentación será tramitada aplicando analógicamente las reglas dispuestas para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.
7. Toda obra que se autorice en edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación exigirá la corrección, con cargo al propietario, de los elementos o circunstancias en situación de fuera de ordenación adjetiva que en su caso concurren.

Normativa modificada:

Artículo 8. Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación y asimiladas a fuera de ordenación

1. Son declaradas fuera de ordenación las edificaciones siguientes:

- a) Aquellos erigidos lícitamente con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento que resultaren disconformes con el mismo.
- b) Los destinados a usos o actividades autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el régimen de usos previstos por éste.

2. Tendrán las consideración de asimilado a fuera de ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado de conformidad con la legislación vigente. A tales efectos la carga de la prueba de la prescripción recae sobre el propietario de los inmuebles debiendo seguir el procedimiento legalmente previsto.



3. A los efectos de determinar el régimen jurídico aplicable se diferencian dos grados para la situación de fuera de ordenación:

- a) **Fuera de Ordenación absoluta:** Son calificados como tales los edificios e instalaciones que ocupan suelo afecto a dotaciones públicas, con carácter general o local, o impidan la efectividad de su destino disconformes con las mismas, así como aquellas cuyo incumplimiento afecta a parámetros de ocupación, uso, y volumen o edificabilidad. Como regla general, en las edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación absoluta sólo se podrán autorizar estrictamente las obras de reparación y conservación que exigieren la higiene, el ornato y la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualquiera otras serán nulas y no podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones
- b) **Fuera de Ordenación relativa:** Edificios e instalaciones en los que la disconformidad se produce por causas distintas a las señaladas en el apartado anterior. En este tipo de edificaciones se podrá autorizar obras de mejora o reforma. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación que no supongan un incremento de volumen, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición en el plazo de cinco años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

4.- A los efectos de lo dispuesto en el epígrafe anterior se consideran como obras de consolidación aquellas que comprenden los apuntalamientos y recalces de cualquier tipo; la construcción, refuerzo, reparación o sustitución de muros, muretes, y contrafuertes de cualquier tipo, fábrica o material apoyando o sustituyendo las fábricas existentes, pilares, columnas o apoyos de cualquier denominación, forma o material, incluso si estos apoyos se ejecutan para reformar o sustituir paredes de carga, entramados, y estructuras resistentes de techos, cobertizos, sótanos, abovedados, arcos, vigas, cargadores, tirantes o tornapuntas de cualquier material y piezas de piedra picada. Por el contrario, no se consideran obras de consolidación los chapados en los zócalos de las fachadas si su espesor no sobrepasa los 5 cm. siempre que al colocarlos no se refuercen los cimientos, ni la apertura de huecos cuando no se precisa colocar dinteles, mientras no se introduzcan ningún tipo de refuerzo en las jambas.

5.- La autorización de cualquier obra en las edificaciones e instalaciones fuera de ordenación exigirá la aprobación de la documentación técnica, redactada por técnico competente y visada por el Colegio Profesional correspondiente, necesaria para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad de las edificaciones e instalaciones sin que proceda la autorización de la ocupación o utilización de las mismas sin la previa aprobación de la referida documentación técnica. Dichas autorizaciones o licencias se tramitarán por las reglas dispuestas para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.

6.- Toda obra que se autorice en edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación exigirá la corrección, con cargo al propietario, de los elementos o circunstancias en situación de fuera de ordenación que en su caso concurren, siempre y cuando las obras afecten a los citados elementos. En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

7.- Los usos y actividades que de modo lícito vienen desarrollándose en edificaciones e instalaciones que resultasen disconformes con el planeamiento, podrán seguirse desarrollando en modo lícito, quedando sometidas al régimen jurídico previsto para dicha edificación.

8.- Con la finalidad de reducir el impacto negativo de esas obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, la Administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.



MODIFICACIÓN Nº 2. Art. 101 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Régimen de las licencias**Normativa vigente:**

1. Las licencias se otorgarán en observancia de las previsiones de la legislación vigente y del presente plan.
2. El procedimiento a seguir para su otorgamiento será el dispuesto por la legislación urbanística y de Régimen Local, ello sin perjuicio de su regulación detallada mediante ordenanzas municipales.
3. A las solicitudes de concesión de licencia habrán de adjuntarse tres ejemplares del proyecto respecto del que se solicita licencia, suscritos por técnico competente y visados por el correspondiente colegio profesional, salvo que esto último no fuere preciso. De los referidos ejemplares uno de ellos habrá de ser aportado en soporte informático para su archivo, y otro será devuelto diligenciado al interesado tras el otorgamiento de la licencia.
4. Los actos y usos que autoriza el otorgamiento de licencia, son los concretos contemplados en el proyecto respecto del que aquella se concede, de modo que exigirá previa autorización municipal toda alteración que se haga preciso introducir en el curso de las actuaciones proyectadas salvo que se tratare de meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos contenidos en el proyecto o fijados en las condiciones particulares de la licencia.
5. El acto administrativo por el que se otorguen las licencias determinará el plazo en el que han de iniciarse y concluirse las obras o instalaciones, así como el plazo máximo de paralización de las mismas, todo ello considerando la naturaleza y entidad de las actuaciones proyectadas y los perjuicios que al entorno y a los intereses generales generen lo prolongado de las obras y sin perjuicio de que puedan concederse prórrogas para la conclusión, siguiendo los anteriormente expresados criterios, que devengarán las correspondientes tasas.

Los plazos de inicio y conclusión de los actos autorizados se computarán a partir del día siguiente de la notificación del otorgamiento de la licencia, salvo que el acuerdo fuere adoptado con eficacia demorada, en cuyo caso computarán desde el día siguiente al de la eficacia del acto; el plazo de paralización correrá desde el día siguiente a la fecha del acta que a tal efecto levanten los servicios de inspección.

6. Las licencias se declararán caducadas y quedarán sin efecto, tras el procedimiento que a estos efectos se siga con audiencia del interesado, por el incumplimiento de los plazos indicados en el párrafo anterior por causas imputables al mismo.



Normativa modificada:

1. Las licencias se otorgarán en observancia de las previsiones de la legislación vigente y del presente plan. **En relación a los actos sujetos a licencia urbanística en los inmuebles y espacios situados en el entorno de protección de los edificios declarados Bien de Interés Cultural (BIC), de acuerdo con la Disposición Adicional 4ª de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, necesitarán de la correspondiente autorización de la Consejería de Cultura, tal y como se establece en el art. 28.2 de la citada Ley.**
2. El procedimiento a seguir para su otorgamiento será el dispuesto por la legislación urbanística y de Régimen Local, ello sin perjuicio de su regulación detallada mediante ordenanzas municipales.
3. A las solicitudes de concesión de licencia habrán de adjuntarse tres ejemplares del proyecto respecto del que se solicita licencia, suscritos por técnico competente y visados por el correspondiente colegio profesional, salvo que esto último no fuere preciso. De los referidos ejemplares uno de ellos habrá de ser aportado en soporte informático para su archivo, y otro será devuelto diligenciado al interesado tras el otorgamiento de la licencia.
4. Los actos y usos que autoriza el otorgamiento de licencia, son los concretos contemplados en el proyecto respecto del que aquella se concede, de modo que exigirá previa autorización municipal toda alteración que se haga preciso introducir en el curso de las actuaciones proyectadas salvo que se tratare de meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos contenidos en el proyecto o fijados en las condiciones particulares de la licencia.
5. El acto administrativo por el que se otorguen las licencias determinará el plazo en el que han de iniciarse y concluirse las obras o instalaciones, así como el plazo máximo de paralización de las mismas, todo ello considerando la naturaleza y entidad de las actuaciones proyectadas y los perjuicios que al entorno y a los intereses generales generen lo prolongado de las obras y sin perjuicio de que puedan concederse prórrogas para la conclusión, siguiendo los anteriormente expresados criterios, que devengarán las correspondientes tasas.

Los plazos de inicio y conclusión de los actos autorizados se computarán a partir del día siguiente de la notificación del otorgamiento de la licencia, salvo que el acuerdo fuere adoptado con eficacia demorada, en cuyo caso computarán desde el día siguiente al de la eficacia del acto; el plazo de paralización correrá desde el día siguiente a la fecha del acta que a tal efecto levanten los servicios de inspección.

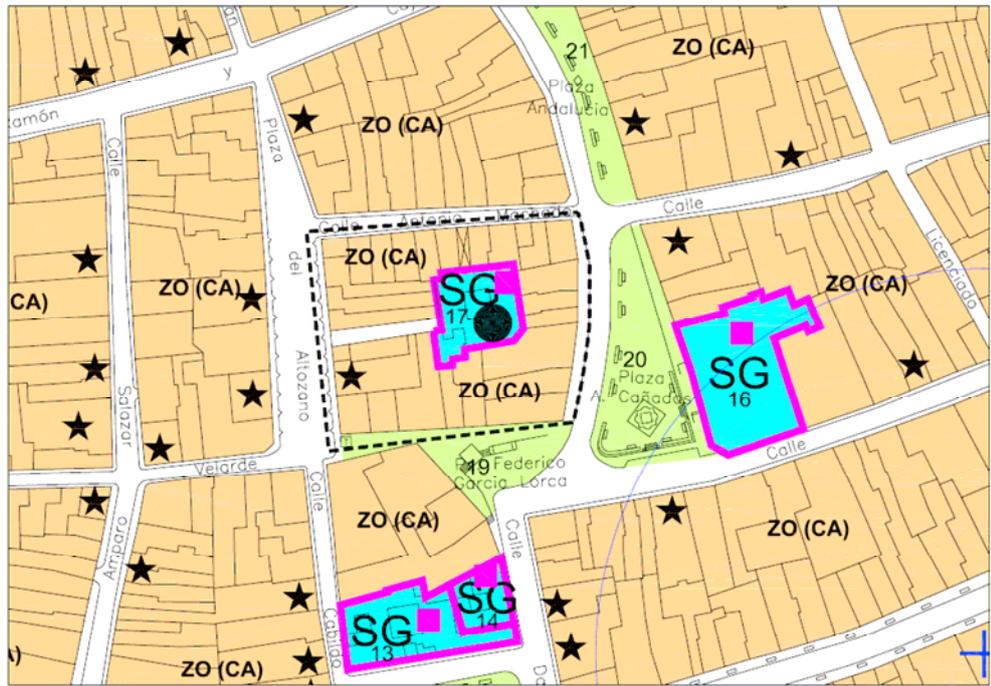
6. Las licencias se declararán caducadas y quedarán sin efecto, tras el procedimiento que a estos efectos se siga con audiencia del interesado, por el incumplimiento de los plazos indicados en el párrafo anterior por causas imputables al mismo.



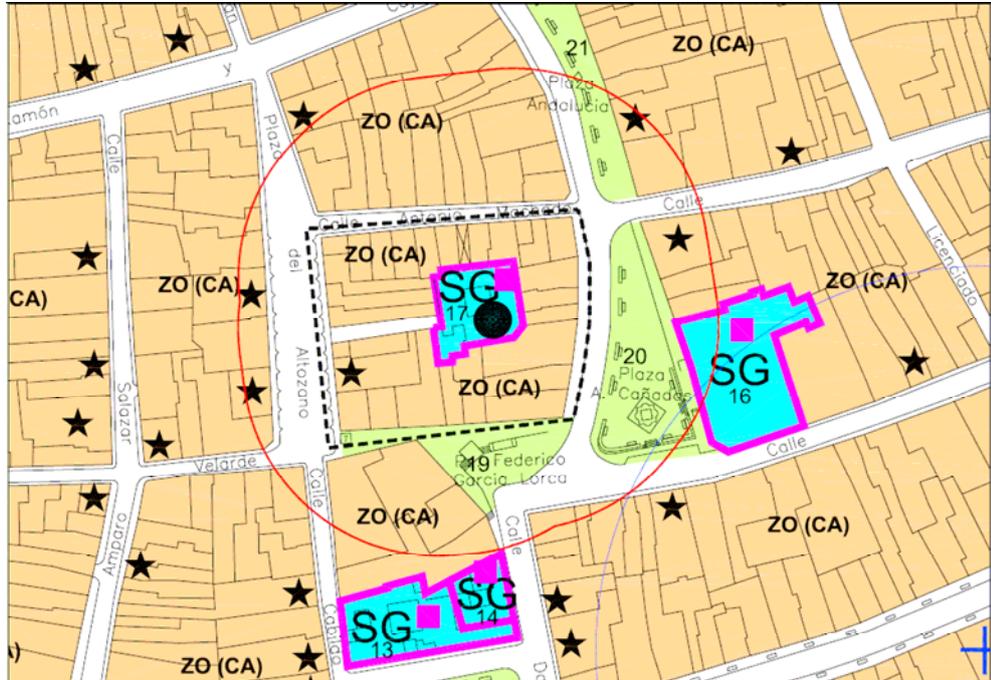
Urbanismo

Plano O6. Ordenación Estructural y Pormenorizada

Normativa vigente:



Normativa modificada:



MODIFICACIÓN Nº 3. Art. 106 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Clasificación de los usos**Normativa vigente:**

Se establece la siguiente clasificación de usos y actividades del suelo y de la edificación que los alberga, con independencia de la clase de suelo en el que se ubiquen.

1. Atendiendo al grado de concreción en los instrumentos de planeamiento los usos se distinguen entre:

a) Uso global.

Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o zona por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial considerada.

La asignación por el Plan General de usos globales en una zona, permite la implantación de otros usos distintos al dominante, con las limitaciones expresadas, y siempre que los mismos se admitan como compatibles en las presentes Normas.

b) Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta, y no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento.

2. Atendiendo a su grado de implantación, los usos pueden ser:

a) **Usos dominantes.**

Componen el uso predominante del suelo y deriva de la propia calificación asignada por el Plan General.

Se señalarán como exclusivos cuando se trate de la única actividad permitida sobre dicho suelo.

En el caso de sectores de suelo urbanizable, el uso global se considerará como uso dominante, correspondiendo un mínimo de sesenta por ciento (70%) de los usos pormenorizados del sector a dicho uso dominante. En el caso de expresarse porcentajes en las fichas de planeamiento, serán los porcentajes expresados en las mismas los aplicables para cada uso pormenorizado con una variación no superior del 10% de dichos porcentajes.

En suelo urbano el uso dominante se corresponderá con el derivado de la calificación asignada a los mismos.

Se entenderá como uso dominante el correspondiente al 60% del total del inmueble o terreno, conforma a la regulación de usos establecida en este Plan.

b) Usos compatibles.

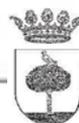
Son aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que en su caso establezca el Plan o los Planes de desarrollo.

Asimismo se consideran como compatibles los que pueden sustituir al uso pormenorizado, con los mismos parámetros urbanísticos previstos por el Plan o por los Planes de desarrollo para esa parcela y nuevo uso previsto.

La regulación de la relación entre los usos dominantes y los compatibles en el caso de coexistencia de los mismos así como las características de la misma seguirá la regulación fijada en las presentes normas.

c) Usos prohibidos.

Aquellos cuya implantación no esté expresamente permitida por el Planeamiento.



Urbanismo

Tienen en todo caso la consideración de usos prohibidos, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente o cualquier otra legislación sectorial vigente.

3. Clases de usos atendiendo a su regulación.

a) Usos regulares.

Son aquellos usos dominantes o compatibles que en cumplimiento de las normas y determinaciones del Plan se implantan de modo normal en el territorio.

b) Usos obligatorios.

Son los que por su singularidad y carácter estratégico para el desarrollo del Plan se hace necesario preservar.

c) Usos provisionales.

Son aquellos usos que no estando prohibidos por estas Normas, no necesitan de obras o instalaciones permanentes. Se podrán autorizar con carácter temporal siempre que no dificulten la ejecución del Plan. Su autorización se regulará con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el art. 9 del presente plan.

Se autorizarán en todo caso siempre y cuando la actividad sea de modo intrínseco de carácter temporal y su implantación no sea posible en un suelo apropiado a sus características de modo regular.

d) Usos fuera de ordenación.

Son aquellos admisibles conforme al art. 8 del presente Plan.

e) Usos adaptables.

Son aquellos usos que desarrollados legalmente con anterioridad a la aprobación del presente Plan, no se encuentran incluidos en los usos prohibidos por el mismo, incumpliendo alguno de los parámetros regulados en las presentes Normas. Se deberán adaptar a las determinaciones del presente documento cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o les sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las administraciones competentes.

4. Clases de uso atendiendo a su régimen.

a) Usos públicos.

Se entenderán por usos públicos los desarrollados por las diversas administraciones o por los particulares en régimen de concesión de servicio público, en bienes de dominio público.

b) Usos privados.

Se entenderán por usos privados los desarrollados por particulares o por las administraciones en sus bienes de carácter patrimonial, pudiéndose prestar a título lucrativo o gratuito.

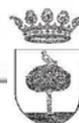
Normativa modificada:

Se establece la siguiente clasificación de usos y actividades del suelo y de la edificación que los alberga, con independencia de la clase de suelo en el que se ubiquen.

1. Atendiendo al grado de concreción en los instrumentos de planeamiento los usos se distinguen entre:

a) Uso global.

Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o zona por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial considerada.



Urbanismo

La asignación por el Plan General de usos globales en una zona, permite la implantación de otros usos distintos al dominante, con las limitaciones expresadas, y siempre que los mismos se admitan como compatibles en las presentes Normas.

b) Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta, y no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento.

2. Atendiendo a su grado de implantación, los usos pueden ser:

a) **Usos dominantes o característicos.**

Componen el uso predominante del suelo y deriva de la propia calificación asignada por el Plan General.

Se señalarán como exclusivos cuando se trate de la única actividad permitida sobre dicho suelo.

En el caso de sectores de suelo urbanizable, el uso global se considerará como uso dominante, correspondiendo un mínimo de sesenta por ciento (70%) de los usos pormenorizados del sector a dicho uso dominante. En el caso de expresarse porcentajes en las fichas de planeamiento, serán los porcentajes expresados en las mismas los aplicables para cada uso pormenorizado con una variación no superior del 10% de dichos porcentajes.

En suelo urbano el uso dominante se corresponderá con el derivado de la calificación asignada a los mismos.

Se entenderá como uso dominante el correspondiente al 60% del total del inmueble o terreno, conforma a la regulación de usos establecida en este Plan.

b) Usos compatibles.

Son aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que en su caso establezca el Plan o los Planes de desarrollo.

Asimismo se consideran como compatibles los que pueden sustituir al uso pormenorizado, con los mismos parámetros urbanísticos previstos por el Plan o por los Planes de desarrollo para esa parcela y nuevo uso previsto.

La regulación de la relación entre los usos dominantes y los compatibles en el caso de coexistencia de los mismos así como las características de la misma seguirá la regulación fijada en las presentes normas.

c) Usos prohibidos.

Aquellos cuya implantación no esté expresamente permitida por el Planeamiento.

Tienen en todo caso la consideración de usos prohibidos, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente o cualquier otra legislación sectorial vigente.

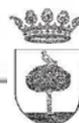
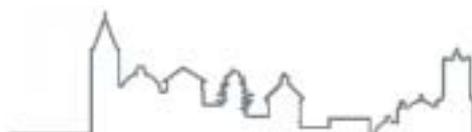
3. Clases de usos atendiendo a su regulación.

a) Usos regulares.

Son aquellos usos dominantes o compatibles que en cumplimiento de las normas y determinaciones del Plan se implantan de modo normal en el territorio.

b) Usos obligatorios.

Son los que por su singularidad y carácter estratégico para el desarrollo del Plan se hace necesario preservar.



Urbanismo

c) Usos provisionales.

Son aquellos usos que no estando prohibidos por estas Normas, no necesitan de obras o instalaciones permanentes. Se podrán autorizar con carácter temporal siempre que no dificulten la ejecución del Plan. Su autorización se regulará con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el art. 9 del presente plan.

Se autorizarán en todo caso siempre y cuando la actividad sea de modo intrínseco de carácter temporal y su implantación no sea posible en un suelo apropiado a sus características de modo regular.

d) Usos fuera de ordenación.

Son aquellos admisibles conforme al art. 8 del presente Plan.

e) Usos adaptables.

Son aquellos usos que desarrollados legalmente con anterioridad a la aprobación del presente Plan, no se encuentran incluidos en los usos prohibidos por el mismo, incumpliendo alguno de los parámetros regulados en las presentes Normas. Se deberán adaptar a las determinaciones del presente documento cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o les sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las administraciones competentes.

4. Clases de uso atendiendo a su régimen.

a) Usos públicos.

Se entenderán por usos públicos los desarrollados por las diversas administraciones o por los particulares en régimen de concesión de servicio público, en bienes de dominio público.

b) Usos privados.

Se entenderán por usos privados los desarrollados por particulares o por las administraciones en sus bienes de carácter patrimonial, pudiéndose prestar a título lucrativo o gratuito.

MODIFICACIÓN Nº 4. Art. 117 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Usos pormenorizados terciarios**Normativa vigente:**

El Plan distingue los siguientes usos pormenorizados terciarios:

1. Uso pormenorizado terciario hospedaje.

- a) El uso terciario hospedaje es aquel que tiene por fin proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles. Pensiones, moteles, paradores, pensiones, residencias,....
- b) Dado el carácter residencial del uso hostelero deberán de cumplir como mínimo las condiciones específicas, higiénicas y de servicios correspondientes al uso familiar unifamiliar, exceptuando las correspondientes al programa mínimo o de superficies.
- c) Deberán asimismo cumplir las condiciones relativas a accesibilidad, seguridad, condiciones térmicas y acústicas correspondientes al uso de vivienda unifamiliar.
- d) Deberán de cumplir las condiciones específicas de la legislación sectorial de obligado cumplimiento para el uso hostelero a implantar.
- e) Cuando dentro de establecimientos de uso mayoritario hostelero se incluyan restaurantes, salones de espectáculos, anexos al mismo, se acomodarán a la situación más desfavorable y menos molesta para el vecindario de estos usos complementarios.



Urbanismo

f) Los parámetros de ordenación por la edificación serán los aplicables por la ordenanza de la zona que corresponda.

2. Uso pormenorizado terciario comercio.

a) Es uso pormenorizado terciario comercial el servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, incluyendo su almacenamiento.

b) Las condiciones del uso comercial vienen determinadas en función de su superficie de venta y de las características de las mercancías. Podemos distinguir:

II. Local comercial.

- Básico. Estarán comprendidos los de superficie inferior 150 m² en comercio alimentario y 500 m² en el resto de mercancía
- Zonal. Estarán comprendidos los no incluidos en el epígrafe anterior de superficie inferior a 750 m² en comercio alimentario y 2.500 m² en el resto de mercancías.

III. Agrupación comercial. Estarán comprendidos la agrupación de locales comerciales en un espacio con servicios comunes.

IV. Gran superficie comercial. Estarán comprendidos los locales con superficies mayores de 750 m² en comercio alimentario y 2.500 m² en el resto de mercancías.

c) A efectos de las limitaciones y regulaciones de la compatibilidad de los diferentes usos comerciales con los otros usos en las zonas que expresamente se señalen, se tendrán en cuenta lo específicamente dispuesto para las distintas zonificaciones.

d) Condiciones generales del uso terciario comercial.

I. La zona destinada al uso público deberá de tener como mínimo un área de 6 m² de superficie y no podrá servir de paso obligado para alguna vivienda.

II. Se preverá en el interior de la parcela una superficie para aparcamiento al servicio de la actividad que garantice aparcamiento rotativos en cantidad de 1 plaza por cada 100 m² de construcción dedicado al uso comercial, siempre que las posibilidades edificatorias de la parcela lo permitan.

III. La altura de los bajos comerciales será la correspondiente a las condiciones de edificación.

IV. Los locales comerciales deberán de tener como mínimo un retrete y un lavabo para superficies de hasta 100 m². Para superficies mayores se ampliará en un retrete y lavabo más por cada 200 m² o fracción. Los locales sanitarios contarán con vestíbulo previo **de separación con el resto del local.**

V. Los locales comerciales deberán de tener iluminación y ventilación natural. Los huecos necesarios para garantizar las condiciones anteriormente señaladas deberán de contar con un área total no inferior a un décimo de la superficie del local en planta. Los huecos deberán de recibir ventilación e iluminación siguiendo las condiciones de patios expresadas para las edificaciones de tipo residencial.

VI. Los locales comerciales en edificaciones preexistentes a la fecha de aprobación de este Plan General, con imposibilidad física de cumplir las condiciones naturales de ventilación e iluminación, podrán garantizar la consecución de las condiciones necesarias mediante la presentación de proyecto técnico detallado firmado por técnico competente, para el uso previsto, en el que se calculen y describan las instalaciones de iluminación y ventilación previstas. Debiéndose de proceder a la revisión de dichas instalaciones previamente a la apertura del local.



- e) Condiciones especiales para la implantación de grandes superficies comerciales.
- I. Se deberán de cumplir los parámetros previstos y exigidos en materia de ordenación del territorio y de protección ambiental.
 - II. Se preverá en el interior de la parcela una superficie para aparcamiento al servicio de la actividad que garantice aparcamiento rotativos en cantidad de 1 plaza por cada 50 m² de construcción dedicado al uso comercial.
 - III. Se redactará y tramitará previamente a la concesión de viabilidad de la actividad, un Plan Especial de Reforma Interior con el objeto de estudiar los parámetros de implantación de la actividad.
 - IV. Se deberá de realizar por parte del Ayuntamiento un estudio viario y de aparcamientos en el que se valore la incidencia de la implantación de la actividad dentro de la red viaria municipal. La financiación de dicho estudio será sufragada por el promotor de modo previo a la solicitud de implantación y sin derecho a indemnización en caso desfavorable.
 - V. El promotor en cada caso deberá de correr con los gastos que el refuerzo de las redes viarias y de aparcamiento genere, así como con la redacción del proyecto técnico necesario. La responsabilidad de la ejecución de las obras y estudios anteriores corresponderá a la administración.
 - VI. Durante el periodo de información pública del Plan Especial se dará audiencia a las organizaciones sociales afectadas.
 - VII. El Ayuntamiento redactará las ordenanzas municipales necesarias para la consecución de los fines anteriores.
3. Uso pormenorizado terciario oficinas.
- a) Incluyen el uso de oficinas los de tipo terciario que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros públicos o privados.
 - b) Se dividen en dos grupos, en función de lo restringido de su carácter público:
 - I. Bancos y otros servicios de intermediación comercial.
 - II. Servicios profesionales de tipo privado.
 - c) Condiciones generales de implantación.
 - I. Las actividades de servicios profesionales realizadas en dependencias compartidas con viviendas en una superficie menor del 40%, se regirán por la normativa específica del residencial en el que se implanten.
 - II. Las actividades de bancos y otros servicios profesionales, se deberán de ejercer en la planta baja de la edificación o en caso contrario ocuparán el total de la edificación implantada en la parcela.
 - III. Las condiciones de iluminación y ventilación seguirán las prescripciones descritas para el uso pormenorizado terciario comercial.
4. Uso pormenorizado terciario hostelería.
- a) Comprende la prestación de servicios de públicos propios del ramo de la hostelería, como restaurantes, bares, comedores, discotecas, con y sin espectáculos.
 - b) Se divide en dos grupos:
 - I. Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, terrazas, cafeterías, restaurantes, cervecerías, etc.



- II. Instalaciones con actividad musical, tales como discotecas, bares musicales, pubs... etc.
- c) El uso definido en el apartado b) anterior, **por razones derivadas del ruido y molestias al vecindario, sólo será permitido en edificaciones con uso exclusivo para tal fin, debiéndose de tomar las medidas necesarias para la insonorización de medianeras y del interior. Se admitirán en edificaciones no exclusivas cuando el uso existente en el edificio y el definido por el planeamiento no sea residencial.**
- d) Los usos existentes que no cumplan los parámetros anteriores quedarán fuera de ordenación tras la aprobación de estas Normas, desapareciendo cuando cese la actividad.

Normativa modificada:

El Plan distingue los siguientes usos pormenorizados terciarios:

1. Uso pormenorizado terciario hospedaje.
 - a) El uso terciario hospedaje es aquel que tiene por fin proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles. Pensiones, moteles, paradores, pensiones, residencias,....
 - b) Dado el carácter residencial del uso hostelero deberán de cumplir como mínimo las condiciones específicas, higiénicas y de servicios correspondientes al uso familiar unifamiliar, exceptuando las correspondientes al programa mínimo o de superficies.
 - c) Deberán asimismo cumplir las condiciones relativas a accesibilidad, seguridad, condiciones térmicas y acústicas correspondientes al uso de vivienda unifamiliar.
 - d) Deberán de cumplir las condiciones específicas de la legislación sectorial de obligado cumplimiento para el uso hostelero a implantar.
 - e) Cuando dentro de establecimientos de uso mayoritario hostelero se incluyan restaurantes, salones de espectáculos, anexos al mismo, se acomodarán a la situación más desfavorable y menos molesta para el vecindario de estos usos complementarios.
 - f) Los parámetros de ordenación por la edificación serán los aplicables por la ordenanza de la zona que corresponda.
2. Uso pormenorizado terciario comercio.
 - a) Es uso pormenorizado terciario comercial el servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, incluyendo su almacenamiento.
 - b) Las condiciones del uso comercial vienen determinadas en función de su superficie de venta y de las características de las mercancías. Podemos distinguir:
 - I. Local comercial.
 - Básico. Estarán comprendidos los de superficie inferior 150 m² en comercio alimentario y 500 m² en el resto de mercancía
 - Zonal. Estarán comprendidos los no incluidos en el epígrafe anterior de superficie inferior a 750 m² en comercio alimentario y 2.500 m² en el resto de mercancías.
 - II. Agrupación comercial. Estarán comprendidos la agrupación de locales comerciales en un espacio con servicios comunes.
 - III. Gran superficie comercial. Estarán comprendidos los locales con superficies mayores de 750 m² en comercio alimentario y 2.500 m² en el resto de mercancías.
 - c) A efectos de las limitaciones y regulaciones de la compatibilidad de los diferentes usos comerciales con los otros usos en las zonas que expresamente se señalen, se tendrán en cuenta lo específicamente dispuesto para las distintas zonificaciones.



- d) Condiciones generales del uso terciario comercial.
- I. La zona destinada al uso público deberá de tener como mínimo un área de 6 m² de superficie y no podrá servir de paso obligado para alguna vivienda.
 - II. Se preverá en el interior de la parcela una superficie para aparcamiento al servicio de la actividad que garantice aparcamiento rotativos en cantidad de 1 plaza por cada 100 m² de construcción dedicado al uso comercial, siempre que las posibilidades edificatorias de la parcela lo permitan.
 - III. La altura de los bajos comerciales será la correspondiente a las condiciones de edificación.
 - IV. Los locales comerciales deberán de tener como mínimo un retrete y un lavabo para superficies de hasta 100 m². Para superficies mayores se ampliará en un retrete y lavabo más por cada 200 m² o fracción. Los locales sanitarios contarán con vestíbulo previo **o cualquier sistema alternativo de separación con el resto del local.**
 - V. Los locales comerciales deberán de tener iluminación y ventilación natural. Los huecos necesarios para garantizar las condiciones anteriormente señaladas deberán de contar con un área total no inferior a un décimo de la superficie del local en planta. Los huecos deberán de recibir ventilación e iluminación siguiendo las condiciones de patios expresadas para las edificaciones de tipo residencial.
 - VI. Los locales comerciales en edificaciones preexistentes a la fecha de aprobación de este Plan General, con imposibilidad física de cumplir las condiciones naturales de ventilación e iluminación, podrán garantizar la consecución de las condiciones necesarias mediante la presentación de proyecto técnico detallado firmado por técnico competente, para el uso previsto, en el que se calculen y describan las instalaciones de iluminación y ventilación previstas. Debiéndose de proceder a la revisión de dichas instalaciones previamente a la apertura del local.
- e) Condiciones especiales para la implantación de grandes superficies comerciales.
- I. Se deberán de cumplir los parámetros previstos y exigidos en materia de ordenación del territorio y de protección ambiental.
 - II. Se preverá en el interior de la parcela una superficie para aparcamiento al servicio de la actividad que garantice aparcamiento rotativos en cantidad de 1 plaza por cada 50 m² de construcción dedicado al uso comercial.
 - III. Se redactará y tramitará previamente a la concesión de viabilidad de la actividad, un Plan Especial de Reforma Interior con el objeto de estudiar los parámetros de implantación de la actividad.
 - IV. Se deberá de realizar por parte del Ayuntamiento un estudio viario y de aparcamientos en el que se valore la incidencia de la implantación de la actividad dentro de la red viaria municipal. La financiación de dicho estudio será sufragada por el promotor de modo previo a la solicitud de implantación y sin derecho a indemnización en caso desfavorable.
 - V. El promotor en cada caso deberá de correr con los gastos que el refuerzo de las redes viarias y de aparcamiento genere, así como con la redacción del proyecto técnico necesario. La responsabilidad de la ejecución de las obras y estudios anteriores corresponderá a la administración.
 - VI. Durante el periodo de información pública del Plan Especial se dará audiencia a las organizaciones sociales afectadas.
 - VII. El Ayuntamiento redactará las ordenanzas municipales necesarias para la consecución de los fines anteriores.



Urbanismo

3. Uso pormenorizado terciario oficinas.
 - a) Incluyen el uso de oficinas los de tipo terciario que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros públicos o privados.
 - b) Se dividen en dos grupos, en función de lo restringido de su carácter público:
 - I. Bancos y otros servicios de intermediación comercial.
 - II. Servicios profesionales de tipo privado.
 - c) Condiciones generales de implantación.
 - I. Las actividades de servicios profesionales realizadas en dependencias compartidas con viviendas en una superficie menor del 40%, se regirán por la normativa específica del residencial en el que se implanten.
 - II. Las actividades de bancos y otros servicios profesionales, se deberán de ejercer en la planta baja de la edificación o en caso contrario ocuparán el total de la edificación implantada en la parcela.
 - III. Las condiciones de iluminación y ventilación seguirán las prescripciones descritas para el uso pormenorizado terciario comercial.
 - IV. Los locales contarán con servicio sanitario según las prescripciones descritas para el uso pormenorizado terciario comercial.**
4. Uso pormenorizado terciario hostelería.
 - a) Comprende la prestación de servicios de públicos propios del ramo de la hostelería, como restaurantes, bares, comedores, discotecas, con y sin espectáculos.
 - b) Se divide en dos grupos:
 - I. Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, terrazas, cafeterías, restaurantes, cervecerías, etc.
 - II. Instalaciones con actividad musical, tales como discotecas, bares musicales, pubs... etc.
 - c) El uso definido en el apartado b) anterior **se admitirá en situaciones de planta baja, semisótano o edificio exclusivo, debiéndose tomar todas las medidas necesarias para la insonorización de medianeras y del interior, así como demás prescripciones técnicas según normativa vigente. Las discotecas, salas de fiesta y similares sólo se admitirán en edificaciones con uso exclusivo para tal fin.**
 - d) Los usos existentes que no cumplan los parámetros anteriores quedarán fuera de ordenación tras la aprobación de estas Normas, desapareciendo cuando cese la actividad.
 - e) **Los locales contarán con servicio sanitario según las prescripciones descritas para el uso pormenorizado terciario comercial.**



UrbanismoMODIFICACIÓN Nº 5. Art. 126 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Servidumbres y afecciones a viarios**Normativa vigente:**

1. Con independencia de lo dispuesto en las normativa sectorial de aplicación, se define las siguientes zonas de afección a aplicar a los viarios denominados como caminos rurales y vías pecuarias.
 - a) Separación de vallados al límite de los viarios: **5** metros.
 - b) Separación de edificaciones al límite de los viarios: 15 metros.
2. En vías cedidas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes se seguirán aplicando, en Suelo No Urbanizable, los valores de distancias establecidos en la normativa sectorial vigente.
3. Las distancias se medirán desde la arista exterior de la explanación del viario.

Normativa modificada:

1. Con independencia de lo dispuesto en las normativa sectorial de aplicación, se define las siguientes zonas de afección a aplicar a los viarios denominados como caminos rurales y vías pecuarias.
 - a) Separación de vallados al límite de los viarios: **1,50** metros.
 - b) Separación de edificaciones al límite de los viarios: 15 metros.
2. En vías cedidas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes se seguirán aplicando, en Suelo No Urbanizable, los valores de distancias establecidos en la normativa sectorial vigente.
3. Las distancias se medirán desde la arista exterior de la explanación del viario.

MODIFICACIÓN Nº 6. Art. 156 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Alineaciones y rasantes**Normativa vigente:**

1. Alineación a vial. Será la línea que separa el uso viario de otros usos, distinguiendo la propiedad pública de la privada. Salvo señalamiento expreso y concreto en los planos del Plan General de mantenimiento, supresión o modificación de alineaciones, serán las líneas definidas por las alineaciones actuales.
2. Alineación de edificación. Será la línea que señala el límite entre la edificación y el espacio no edificable interior de la parcela, pudiendo coincidir o no con la alineación a vial. La alineación de la edificación se fijará gráficamente por el Plan General o las figuras de desarrollo. En el caso de no grafiarse expresamente se entenderán coincidentes con la alineación a vial. **Fuera de este límite solo serán permitidos los vuelos autorizados.**
3. Rasante. Es la línea que fija el presente planeamiento o las figuras de desarrollo, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomados salvo indicación contraria en el eje de la vía pública. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición sobre rasante en el presente Plan, se considerará como rasante el perfil actual existente.

Normativa modificada:

1. Alineación a vial. Será la línea que separa el uso viario de otros usos, distinguiendo la propiedad pública de la privada. Salvo señalamiento expreso y concreto en los planos del Plan General de mantenimiento, supresión o modificación de alineaciones, serán las líneas definidas por las alineaciones actuales.



Urbanismo

2. Alineación de edificación. Será la línea que señala el límite entre la edificación y el espacio no edificable interior de la parcela, pudiendo coincidir o no con la alineación a vial. La alineación de la edificación se fijará gráficamente por el Plan General o las figuras de desarrollo. En el caso de no grafarse expresamente se entenderán coincidentes con la alineación a vial. **Fuera de este límite sólo serán permitidos los cuerpos salientes con las dimensiones que se establecen en el artículo 184 de estas Normas, así como en las ordenanzas zonales. Cuando la alineación de la edificación no coincida con la alineación a vial, en dicho espacio interior de la parcela también serán permitidos los sótanos, siempre y cuando se sitúen bajo rasante, respetándose en todo caso lo dispuesto por las cautelas arqueológicas en yacimientos o áreas arqueológicas según la legislación en vigor.**
3. Rasante. Es la línea que fija el presente planeamiento o las figuras de desarrollo, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomados salvo indicación contraria en el eje de la vía pública. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición sobre rasante en el presente Plan, se considerará como rasante el perfil actual existente. **A efectos de medición de alturas, plantas, ocupación y edificabilidad, se considerará que coincide con la cota de referencia definida en el art. 171 de las presentes Normas.**
4. **Con carácter general, se entenderá que una edificación respeta la alineación cuando su volumen construido tiene un fondo de dimensión mínima 3,00 metros respecto de dicha alineación, sin ser válidos a estos efectos los porches, terrazas, pérgolas o similares.**

MODIFICACIÓN Nº 7. Art. 159 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Ocupación máxima

Normativa vigente:

1. La ocupación máxima es la relación expresada en porcentaje entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.
2. Si de la conjunción del resto de los parámetros reguladores de la edificación resultase una ocupación menor de la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultase.
3. La ocupación podrá definirse tanto por encima como por debajo de la rasante. En el caso de no definirse expresamente, de modo contrario, en las ordenanzas zonales correspondientes, los sótanos podrán ocupar el 100% de la parcela, **siempre que se respeten las alineaciones obligatorias**. En caso de uso no residencial, la ocupación en planta baja podrá ser del 100%, siempre que se cumplan las condiciones higiénicas y de ventilación establecidas de forma general en los artículos 175 a 178 de estas Normas.
4. Para Viviendas de Promoción Pública, la ocupación podrá superar la establecida en cada zona de ordenanza, con un máximo del 10% del parámetro, sin afectar al parámetro de la edificabilidad y siempre que se cumplan las condiciones higiénicas y de ventilación establecidas de forma general en los artículos 175 a 178 de estas Normas.

Normativa modificada:

1. La ocupación máxima es la relación expresada en porcentaje entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.
2. Si de la conjunción del resto de los parámetros reguladores de la edificación resultase una ocupación menor de la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultase.
3. La ocupación podrá definirse tanto por encima como por debajo de la rasante. En el caso de no definirse expresamente, de modo contrario, en las ordenanzas zonales correspondientes, los



Urbanismo

sótanos podrán ocupar el 100% de la parcela. En caso de uso no residencial, la ocupación en planta baja podrá ser del 100%, siempre que se cumplan las condiciones higiénicas y de ventilación establecidas de forma general en los artículos 175 a 178 de estas Normas.

4. Para Viviendas de Promoción Pública, la ocupación podrá superar la establecida en cada zona de ordenanza, con un máximo del 10% del parámetro, sin afectar al parámetro de la edificabilidad y siempre que se cumplan las condiciones higiénicas y de ventilación establecidas de forma general en los artículos 175 a 178 de estas Normas.

MODIFICACIÓN N° 8. Art. 161 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Superficie edificada total**Normativa vigente:**

Será la suma de las superficies **edificables** de todas las plantas. **No computarán como superficie edificada total las plantas bajo rasante que se destinen al uso de garaje, trastero o actividades complementarias de las viviendas.**

Normativa modificada:

Será la suma de las superficies **edificadas** de todas las plantas.

MODIFICACIÓN N° 9. Art. 163 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Superficie útil**Normativa vigente:**

Es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, directamente utilizable para el uso previsto. No computarán los espacios no cubiertos, computando al 50% los **cerrados lateralmente** en más de un 50% de sus límites laterales.

Normativa modificada:

Es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, directamente utilizable para el uso previsto. No computarán los espacios no cubiertos, computando al 50% los **espacios cubiertos y abiertos lateralmente** en más de un 50% de sus límites laterales; **en caso contrario se computarán al 100%.**

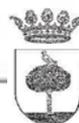
MODIFICACIÓN N° 10. Art. 165 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Coefficiente de edificabilidad**Normativa vigente:**

Es el cociente entre la superficie edificable y la superficie de parcela neta excluyendo los espacios de carácter público. Se expresará en m² de superficie edificada por m² de superficie de parcela neta (m²/m²s).

En el caso de parcelas de superficie menor a 150 m², los castilletes de acceso a cubierta no computarán como superficie **edificada siempre que su superficie sea inferior a 12 m².**

Normativa modificada:

Es el cociente entre la superficie edificable y la superficie de parcela neta excluyendo los espacios de carácter público. Se expresará en m² de superficie edificada por m² de superficie de parcela neta (m²/m²s).



Urbanismo

Los castilletes de acceso a cubierta no computarán como superficie edificable cuando su superficie construida sea inferior a 15 m², contabilizándose en el cómputo de edificabilidad la superficie que exceda de dicho parámetro.

En el caso de promociones de una sola vivienda unifamiliar, los aparcamientos sobre rasante no computarán como superficie edificable, siempre que su superficie construida sea inferior a 25 m².

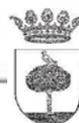
A efectos de cómputo de edificabilidad, el perímetro de contacto con las medianeras de porches, balcones, terrazas, cuerpos volados y similares, cubiertos, se considerará como cerrado. Dichos elementos, en caso de separarse de las medianeras, lo harán una distancia mínima de 100 cm.

MODIFICACIÓN N° 11. Art. 169 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Altura máxima

Normativa vigente:

1. La altura máxima es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección que forma la cara inferior del forjado de techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio, la misma puede fijarse en unidades métricas y en número de plantas. En el caso en el que se fije los dos parámetros se deberán de cumplir conjuntamente, **contando como altura tipo de una planta 3 metros.**
2. Por encima de la altura máxima permitida **sólo** se permitirá:
 - a) La cubierta del edificio con pendientes para cualquiera de sus faldones inferiores al **35%**, debiendo en cualquier caso su cumbrera no superar en ningún caso los **1,80 metros** de altura por encima de la cara superior del forjado de planta alta.
 - b) Los petos de fachada con alturas inferiores en cualquier caso a **120 cm.**, medidos desde la cota superior del forjado de planta alta.
 - c) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, instalaciones de acondicionamiento térmico, energía solar, antenas y demás elementos técnicos. Para que su ubicación sea posible deberá de justificarse mediante una memoria técnica la necesidad de ubicación por encima la altura máxima. Deberá de estar motivada dicha ubicación en función de cumplimiento de la legislación sectorial, normas tecnológicas o normas constructivas para su correcto funcionamiento. Se deberá de ubicar en todo caso en el lugar que suponga la menor contaminación visual posible, debiéndose de circunscribir sus dimensiones a las mínimas técnicamente posibles. El Ayuntamiento a la vista de los factores anteriormente descritos podrá justificadamente impedir la instalación de elementos por encima de la altura máxima o sugerir la ubicación de los mismos dentro de los parámetros de ocupación aplicables.
 - d) Los remates decorativos de las edificaciones.
 - e) Los cuerpos de ascensores, cajas de escaleras que permitan el acceso a las azoteas, conforme siguientes dimensiones y características:
 - I. Superficie máxima por núcleo de comunicación vertical; la definida en la normativa de la zona y sub-zona en la que se encuentre. En caso de no definirse será de **12 m²** de superficie máxima para toda la parcela, independientemente del número o localización de los núcleos de comunicaciones verticales existentes.
 - II. Altura máxima desde la cota superior del **forjado inferior, hasta el elemento más alto del cuerpo elevado: 3,30 m.**
 - III. La superficie edificable de caja de escalera y accesos a azoteas contará para el cálculo de la edificabilidad total.

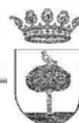


Urbanismo

3. La altura máxima definida para una manzana o parcela señalada en los planos de ordenación prevalecerá, en caso de contradicción, frente a la determinación genérica definida en la normativa correspondiente de la zona en la que se encuentre.

Normativa modificada:

1. La altura máxima es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección que forma la cara inferior del forjado de techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio, la misma puede fijarse en unidades métricas y en número de plantas. En el caso en el que se fije los dos parámetros se deberán de cumplir conjuntamente.
2. Por encima de la altura máxima permitida se permitirá:
 - a) La cubierta del edificio con pendientes para cualquiera de sus faldones inferiores al **50%**, debiendo en cualquier caso su cumbre no superar en ningún caso los **3,00 metros** de altura por encima de la cara superior del forjado de planta alta.
 - b) Los petos de fachada con alturas inferiores en cualquier caso a **150 cm.**, medidos desde la cota superior del forjado de planta alta. **Los cerramientos o petos de azotea que no den frente a vía pública tendrán una altura máxima de 2,00 metros, medidos desde la solería.**
 - c) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, instalaciones de acondicionamiento térmico, energía solar, antenas y demás elementos técnicos. Para que su ubicación sea posible deberá de justificarse mediante una memoria técnica la necesidad de ubicación por encima la altura máxima. Deberá de estar motivada dicha ubicación en función de cumplimiento de la legislación sectorial, normas tecnológicas o normas constructivas para su correcto funcionamiento. Se deberá de ubicar en todo caso en el lugar que suponga la menor contaminación visual posible, debiéndose de circunscribir sus dimensiones a las mínimas técnicamente posibles. El Ayuntamiento a la vista de los factores anteriormente descritos podrá justificadamente impedir la instalación de elementos por encima de la altura máxima o sugerir la ubicación de los mismos dentro de los parámetros de ocupación aplicables.
 - d) Los remates decorativos de las edificaciones.
 - e) Los cuerpos de ascensores, cajas de escaleras que permitan el acceso a las azoteas, conforme siguientes dimensiones y características:
 - I. Superficie máxima por núcleo de comunicación vertical; la definida en la normativa de la zona y sub-zona en la que se encuentre. En caso de no definirse será de **15 m²** de superficie máxima para toda la parcela, independientemente del número o localización de los núcleos de comunicaciones verticales existentes.
 - II. Altura máxima desde la cota superior del **piso hasta la cota inferior del forjado de cubrición del cuerpo elevado: 3,00 m.**
 - III. La superficie edificable de caja de escalera y accesos a azoteas contará para el cálculo de la edificabilidad total, **respetando lo especificado en el artículo 165, sobre el coeficiente de edificabilidad.**
 - f) **Los áticos retranqueados (mínimo retranqueo de tres metros, respetando en todo caso lo estipulado en las ordenanzas zonales) y las plantas bajo cubierta (cubierta inclinada), cuyo forjado de cubrición parta de una altura máxima de 8,00 metros en la alineación de la calle. La altura máxima de esta planta, desde la cota superior del piso hasta la cota inferior del forjado de cubrición, será de 3,00 m., no permitiéndose sobre la misma ningún tipo de edificación (castilletes, depósitos, cuartos de máquinas, etc.). La limitación en superficie de las plantas ático y bajo cubierta, quedará fijada por la edificabilidad máxima asignada a la parcela, contabilizando como superficie construida la de los espacios con altura libre superior a 1,50 metros.**
3. La altura máxima definida para una manzana o parcela señalada en los planos de ordenación prevalecerá, en caso de contradicción, frente a la determinación genérica definida en la normativa correspondiente de la zona en la que se encuentre.



MODIFICACIÓN Nº 12. Art. 171 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación

Normativa vigente:

1. Edificios con alineación obligatoria a vial.

La determinación de la cota de referencia será la señalada dependiendo de los siguientes casos:

a) Edificios con frente a una sola vía.

- I. Si la diferencia entre de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o inferior a **1,20 metros**, la cota de referencia será la correspondiente la cota media de los extremos de la fachada. En todo caso la cota de la cara superior del forjado de planta baja estará en todo momento a una altura inferior a 1,50 metros de la **rasante del vial** en toda la longitud de la fachada.
- II. Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada fuese superior a **1,20 metros**, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior. Cada uno de los tramos resultante se tomarán a todos los efectos como fachadas independientes.

b) Edificios con frente a dos vías en esquina.

- I. Si las alturas reguladoras de los dos frentes de viales fuera la misma, la cota de referencia se regulará de igual modo a lo dispuesto en el apartado anterior.
- II. Si las alturas reguladoras fueran diferentes, se tomará la altura correspondiente **a la calle más ancha y se prolongará desde la esquina una distancia inferior a una vez y media la dimensión de la calle más estrecha, con un máximo de 10 metros o 3 metros desde el límite de la parcela.** El paramento originado por la diferencia de cota recibirá un tratamiento de fachada.

c) Edificios con frente a dos vías que no formen esquina.

- I. En las edificaciones con patio interior de manzana entre los viales correspondiente, se regulará a efectos de la medición de las alturas como dos edificaciones independientes.
- II. En las edificaciones sin espacio libre interior de manzana, se regulará por la altura correspondiente a cada vial al que de cada edificación hasta una profundidad equidistante de ambas alineaciones.

d) Edificios exentos.

- I. En los edificios exentos con fachada no alineada a vial, la cota de referencia será la cota natural del terreno. En ningún caso la cara superior del forjado de planta baja se situará por encima de 1,50 metros respecto a la cota de referencia.
- II. La edificación deberá de adaptarse a la pendiente del terreno, sometiéndose cada parte a los parámetros de altura máxima que se fijen en la presente normativa.

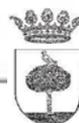
2. En cualquiera de los caso anteriores, el cumplimiento de los parámetros fijados, no provocará un incremento de la edificabilidad máxima u ocupación máxima definida para la correspondiente zona en la presente normativa. En todo caso se realizará un diferente reparto volumétrico de la edificabilidad sin incremento de la misma.

Normativa modificada:

1. Edificios con alineación obligatoria a vial.

La determinación de la cota de referencia será la señalada dependiendo de los siguientes casos:

a) Edificios con frente a una sola vía.



Urbanismo

- I. Si la diferencia entre de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o inferior a **1,50 metros**, la cota de referencia será la correspondiente la cota media de los extremos de la fachada. En todo caso la cota de la cara superior del forjado de planta baja estará en todo momento a una altura inferior a 1,50 metros de la **rasante, tomada en la alineación a vial**, en toda la longitud de la fachada.
 - II. Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada fuese superior a **1,50 metros**, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior. Cada uno de los tramos resultante se tomarán a todos los efectos como fachadas independientes.
- b) Edificios con frente a dos **o más** vías en esquina.
- I. Si las alturas reguladoras de los dos frentes de viales fuera la misma, la cota de referencia se regulará de igual modo a lo dispuesto en el apartado anterior.
 - II. Si las alturas reguladoras fueran diferentes, se tomará la altura correspondiente **al desarrollo de las distintas fachadas, considerándose como una sola. La cota de referencia se regulará de igual modo a lo dispuesto en el apartado anterior.** El paramento originado por la diferencia de cota recibirá un tratamiento de fachada.
- c) Edificios con frente a dos vías que no formen esquina.
- I. En las edificaciones con patio interior de manzana entre los viales correspondiente, se regulará a efectos de la medición de las alturas como dos edificaciones independientes.
 - II. En las edificaciones sin espacio libre interior de manzana, se regulará por la altura correspondiente a cada vial al que de cada edificación hasta una profundidad equidistante de ambas alineaciones.
- d) Edificios exentos.
- I. En los edificios exentos con fachada no alineada a vial, la cota de referencia será la cota natural del terreno. En ningún caso la cara superior del forjado de planta baja se situará por encima de 1,50 metros respecto a la cota de referencia.
 - II. La edificación deberá de adaptarse a la pendiente del terreno, sometiéndose cada parte a los parámetros de altura máxima que se fijen en la presente normativa.
2. En cualquiera de los caso anteriores, el cumplimiento de los parámetros fijados, no provocará un incremento de la edificabilidad máxima u ocupación máxima definida para la correspondiente zona en la presente normativa. En todo caso se realizará un diferente reparto volumétrico de la edificabilidad sin incremento de la misma.

MODIFICACIÓN Nº 13. Art. 178 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Condiciones de salubridad**Normativa vigente:**

1. Pieza habitable.

Son piezas habitables toda aquella en las que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requiera la permanencia prolongada de personas. No gozan de tal consideración los cuartos de baño, aseos, pasillos, armarios y trasteros.

Toda pieza habitable deberá de satisfacer algunas de las siguientes condiciones de vistas directas:

- a) Dar vistas directas a vía pública, calle o plaza.
- b) Dar a un espacio libre de carácter público.

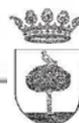


Urbanismo

- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla con las condiciones fijadas para la calificación en la que se encuentre.
2. Condiciones de ventilación e iluminación.
- a) Toda pieza habitable deberá de contar con las siguientes condiciones de iluminación y ventilación:
- b) Los huecos de ventilación e iluminación tendrán una superficie mínima de 1/10 de la planta de la estancia en la que se encuentren.
- c) Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión y gases, dispondrán de conductos independientes de ventilación forzada para su eliminación.
3. Oscurecimiento de piezas habitables.
Con carácter **obligatorio**, las piezas habitables, con destino a dormitorios, contarán con medios de oscurecimiento temporal frente a la luz **exterior**.
4. Condiciones de los patios.
Son patios los espacios no edificados situados dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación. Los patios admiten las siguientes tipologías:
- a) Patios de parcela. Es aquel situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela.
- b) Patios de manzana. Es aquel patio rodeado de edificación en al menos dos de sus laterales, que cuenta con acceso y dimensiones tales para poder ser considerado como vivero.
5. Definición de anchura y altura máxima de los patios.
- a) La anchura del patio es la medida de la separación entre paramentos verticales opuestos. No podrá reducirse su anchura mínima establecida mediante la presencia de cuerpos salientes, ya sean escaleras, cuerpos volados, cubiertas ligeras...etc.
- b) La altura máxima de la edificación vinculada al patio, es la distancia entre el suelo acabado de la planta más baja a la que sirva dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, ya sean petos, barandillas, cornisas...
6. Condiciones de los patios de parcela.
- a) Dimensiones mínimas.
- I. **La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a 3,00 metros.**
- II. En todo patio de parcela se deberá de poder trazar un círculo en su interior de diámetro igual a un tercio de la altura de las edificaciones vinculadas.
- III. En cualquier caso las luces rectas, medidas perpendicularmente al hueco en su punto medio, nunca serán inferiores a 3 metros.
- IV. Las superficies mínimas de los patios serán:**

Altura del patio	Superficie mínima (m ²)
Hasta PB + 1	9
PB + 2	12

- b) Los patios podrán cubrirse con lucernarios siempre que se deje en los mismos un espacio libre, de superficie mínima de un 20% de la superficie del patio. En caso promociones de una sola vivienda unifamiliar podrán cubrirse con elementos opacos siempre que se respete la condición antes mencionada, no computándose dicha cobertura en ocupación ni edificabilidad.
- c) El pavimento del patio estará como máximo a un metro de altura sobre el nivel de la estancia a ventilar e iluminar.
- d) Los patios de parcela deberán de tener en cualquier caso acceso para su mantenimiento y limpieza. En el caso de patios mancomunados en edificaciones plurifamiliares se deberá de garantizar el acceso desde las zonas comunes de la edificación.



Urbanismo

- e) Los patios destinados a ventilar e iluminar piezas no habitables podrán reducir sus dimensiones hasta que en ellos pueda inscribirse un círculo de diámetro dos (2) metros. Las dimensiones mínimas de los patios propuestas por el PGOU no excluyen el cumplimiento de otras normativas técnicas (Código Técnico de la Edificación, etc.).
7. Condiciones de patios de manzana.
- a) Dimensiones mínimas.
- I. La superficie mínima de los patios de manzana será de 100 m², debiendo encontrarse un mínimo de 50 m² del patio a la misma cota.
- II. Se deberá de poder inscribir un círculo igual o superior a la altura de las edificaciones vinculadas, con un mínimo de 9 metros.
- b) Las luces rectas de los huecos serán como mínimo de 3 metros, medidas de igual modo que en el apartado anterior.
- c) Los patios de manzana deberán de contar con acceso desde todos los portales o espacios comunitarios que permitan el acceso directo desde las viviendas que rodeen al mismo.
- d) La cota de los patios de manzana será como máximo de 1,20 metros por encima de la cota de referencia.
- e) El uso principal del patio de manzana deberá ser el de esparcimiento, estancia o recreo. Podrá dedicarse un máximo de un 15% de la superficie del patio de manzana para el uso de aparcamiento.
8. Condiciones de los solares.
- a) Los terrenos situados dentro de los límites del suelo urbano se deberán de mantener en condiciones de salubridad y seguridad. Se mantendrán limpios de vegetación y basuras y completamente vallados, siendo responsabilidad del propietario el cumplimiento de las condiciones anteriores. **En el caso de solares el vallado se deberá de realizar con cerramiento opaco no ligero con terminación propia de elemento de fachada y altura entre 2 y 3 metros.**
- b) El Ayuntamiento podrá realizar la ejecución subsidiaria de lo anteriormente expuesto, con cargo al propietario del terreno.

Normativa modificada:

1. Pieza habitable.

Son piezas habitables toda aquella en las que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requiera la permanencia prolongada de personas. No gozan de tal consideración los cuartos de baño, aseos, pasillos, armarios y trasteros.

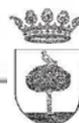
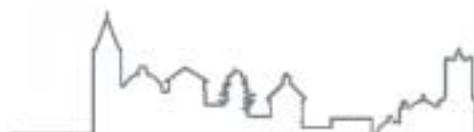
Toda pieza habitable deberá de satisfacer algunas de las siguientes condiciones de vistas directas:

- a) Dar vistas directas a vía pública, calle o plaza.
- b) Dar a un espacio libre de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla con las condiciones fijadas para la calificación en la que se encuentre.

2. Condiciones de ventilación e iluminación.

Toda pieza habitable deberá de contar con las siguientes condiciones de iluminación y ventilación:

- a) Los huecos de ventilación e iluminación tendrán una superficie mínima de 1/10 de la planta de la estancia en la que se encuentren.



Urbanismo

- b) Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión y gases, dispondrán de conductos independientes de ventilación forzada para su eliminación.
3. Oscurecimiento de piezas habitables.
Con carácter **voluntario**, las piezas habitables, con destino a dormitorios, contarán con medios de oscurecimiento temporal frente a la luz **natural, respetando, en todo caso, lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por RD 314/2006, de 17 de marzo, y demás normativa al respecto.**
4. Condiciones de los patios.
Son patios los espacios no edificados situados dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación. Los patios admiten las siguientes tipologías:
- a) Patios de parcela. Es aquel situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela.
- b) Patios de manzana. Es aquel patio rodeado de edificación en al menos dos de sus laterales, que cuenta con acceso y dimensiones tales para poder ser considerado como vividero.
5. Definición de anchura y altura máxima de los patios.
- a) La anchura del patio es la medida de la separación entre paramentos verticales opuestos. No podrá reducirse su anchura mínima establecida mediante la presencia de cuerpos salientes, ya sean escaleras, cuerpos volados, cubiertas ligeras...etc.
- b) La altura máxima de la edificación vinculada al patio, es la distancia entre el suelo acabado de la planta más baja a la que sirva dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, ya sean petos, barandillas, cornisas...
6. Condiciones de los patios de parcela.
- a) Dimensiones mínimas.
- I. **Las dimensiones de los lados del patio serán tales que en su interior pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 3,00 metros.**
- II. En todo patio de parcela se deberá de poder trazar un círculo en su interior de diámetro igual a un tercio de la altura de las edificaciones vinculadas.
- III. En cualquier caso las luces rectas, medidas perpendicularmente al hueco en su punto medio, nunca serán inferiores a 3 metros.
- IV. **La superficie mínima de los patios será de 9 m².**
- b) Los patios podrán cubrirse con lucernarios siempre que se deje en los mismos un espacio libre, de superficie mínima de un 20% de la superficie del patio. En caso promociones de una sola vivienda unifamiliar podrán cubrirse con elementos opacos siempre que se respete la condición antes mencionada, no computándose dicha cubrición en ocupación ni edificabilidad.
- c) El pavimento del patio estará como máximo a un metro de altura sobre el nivel de la estancia a ventilar e iluminar.
- d) Los patios de parcela deberán de tener en cualquier caso acceso para su mantenimiento y limpieza. En el caso de patios mancomunados en edificaciones plurifamiliares se deberá de garantizar el acceso desde las zonas comunes de la edificación.
- e) Los patios destinados a ventilar e iluminar piezas no habitables podrán reducir sus dimensiones hasta que en ellos pueda inscribirse un círculo de diámetro dos (2) metros. Las dimensiones mínimas de los patios propuestas por el PGOU no excluyen el cumplimiento de otras normativas técnicas (Código Técnico de la Edificación, etc.).
7. Condiciones de patios de manzana.
- a) Dimensiones mínimas.
- I. La superficie mínima de los patios de manzana será de 100 m², debiendo encontrarse un mínimo de 50 m² del patio a la misma cota.



Urbanismo

- II. Se deberá de poder inscribir un círculo igual o superior a la altura de las edificaciones vinculadas, con un mínimo de 9 metros.
- b) Las luces rectas de los huecos serán como mínimo de 3 metros, medidas de igual modo que en el apartado anterior.
 - c) Los patios de manzana deberán de contar con acceso desde todos los portales o espacios comunitarios que permitan el acceso directo desde las viviendas que rodeen al mismo.
 - d) La cota de los patios de manzana será como máximo de 1,20 metros por encima de la cota de referencia.
 - e) El uso principal del patio de manzana deberá ser el de esparcimiento, estancia o recreo. Podrá dedicarse un máximo de un 15% de la superficie del patio de manzana para el uso de aparcamiento.
8. Condiciones de los solares.
- a) Los terrenos situados dentro de los límites del suelo urbano se deberán de mantener en condiciones de salubridad y seguridad. Se mantendrán limpios de vegetación y basuras y completamente vallados, siendo responsabilidad del propietario el cumplimiento de las condiciones anteriores. **En el caso de solares en Zona de Ordenanza Casco Antiguo, el vallado se deberá de realizar con cerramiento opaco no ligero con terminación propia de elemento de fachada y altura entre 2 y 3 metros. Para el resto de Zonas de Ordenanza, el cerramiento, en caso de ser provisional, podrá realizarse con soluciones opacas o diáfanas, estética y formalmente dignas, de altura entre 2 y 3 metros.**
 - b) El Ayuntamiento podrá realizar la ejecución subsidiaria de lo anteriormente expuesto, con cargo al propietario del terreno.

MODIFICACIÓN Nº 14. Art. 183 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Condiciones de composición y materiales de fachada**Normativa vigente:**

1. Las soluciones de colores, ritmos de las fachadas y de relación de hueco-macizo deberá de adaptarse a las condiciones del entorno en el que se implante la edificación, así como la tipología y uso de la edificación.
2. Los tamaños de los huecos y sus proporciones se adaptarán al entorno en el que se implanten.
3. Se evitará la presencia de huecos con forma de arcos de medio punto en fachadas.
4. En zonas urbanas predominantemente residenciales se prohíben los materiales con acabados impropios del entorno como son los bloques de hormigón, alicatados tanto parcial como totalmente, aplacados de piedra rústica (excepto en zócalos o cerramientos de parcela), etc.
5. Las fachadas de los edificios compondrán unitariamente todas las plantas, incluidas las plantas bajas dedicadas a comercio. Queda prohibida la composición incompleta de la fachada pendiente de la configuración de los locales comerciales.
6. Se podrá proceder al cerrado de balcones y terrazas existentes, siempre y cuando responda a un proyecto técnico conjunto sobre la totalidad de la fachada. Dicho proyecto será presentado por la comunidad de propietarios del edificio. En cualquier otro caso queda prohibida la ejecución de cerramientos de balcones y terrazas.
7. No se procederá a conceder la licencia de primera utilización a las edificaciones que no tengan acabadas las fachadas y medianeras. Las edificaciones que presenten fachadas sin acabar tendrán un plazo de un año para terminarlas. Se prohíbe el empleo en fachada de cerámica vidriada propia de interiores y baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.



Urbanismo

8. Los cerramientos de parcela en edificación abierta o aislada podrán resolverse mediante los siguientes elementos:
 1. Cerramientos de parcela a vías o espacios libres públicos:
 - a. Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b. Mediante soluciones diáfanos de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.
 - c. Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.
 2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.

Normativa modificada:

1. Las soluciones de colores, ritmos de las fachadas y de relación de hueco-macizo deberá de adaptarse a las condiciones del entorno en el que se implante la edificación, así como la tipología y uso de la edificación.
2. Los tamaños de los huecos y sus proporciones se adaptarán al entorno en el que se implanten.
3. **Cuando en las nuevas edificaciones se dispongan zócalos, o se sustituyan en edificaciones existentes, éstos no podrán sobresalir más de 6 cm. del plano de fachada. El material de acabado no será vitrificado ni brillante. Si se tratara de piedras naturales éstas no estarán abrigantadas ni pulimentadas.**
4. En zonas urbanas predominantemente residenciales se prohíben los materiales con acabados impropios del entorno como son los bloques de hormigón, alicatados tanto parcial como totalmente, aplacados de piedra rústica (excepto en zócalos o cerramientos de parcela), etc. **Se prohíbe en planta baja que las carpinterías invadan en su apertura la vía pública.**
5. Las fachadas de los edificios compondrán unitariamente todas las plantas, incluidas las plantas bajas dedicadas a comercio. Queda prohibida la composición incompleta de la fachada pendiente de la configuración de los locales comerciales.
6. Se podrá proceder al cerrado de balcones y terrazas existentes, siempre y cuando responda a un proyecto técnico conjunto sobre la totalidad de la fachada. Dicho proyecto será presentado por la comunidad de propietarios del edificio. En cualquier otro caso queda prohibida la ejecución de cerramientos de balcones y terrazas.
7. No se procederá a conceder la licencia de primera utilización a las edificaciones que no tengan acabadas las fachadas y medianeras. Las edificaciones que presenten fachadas sin acabar tendrán un plazo de un año para terminarlas. Se prohíbe el empleo en fachada de cerámica vidriada propia de interiores y baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.
8. Los cerramientos de parcela en edificación abierta o aislada podrán resolverse mediante los siguientes elementos:
 1. Cerramientos de parcela a vías o espacios libres públicos:
 - a. Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b. Mediante soluciones diáfanos de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.



Urbanismo

- c. Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.
2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.
- 9. Los canalones de recogida de aguas pluviales sólo podrán ser vistos en el caso de cubiertas inclinadas. En cualquier caso las bajantes quedarán embebidas en el plano de fachada, sin ser vistas a partir de 60 cm. por debajo de la altura de la cornisa. En el caso de recogida de aguas pluviales mediante canalón, el vertido no podrá realizarse directamente a la vía pública, sino a través de la red interior de saneamiento.**

MODIFICACIÓN N° 15. Art. 184 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Composición de los cuerpos salientes**Normativa vigente:**

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 saliente respecto a la fachada, no superior a **cuarenta y cinco (45) centímetros** y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de 140 (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 arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cincuenta (50) centímetros
 - c) Se entiende por cierro 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 sobresalga de la fachada en planta baja más de **veinticinco (25) centímetros** y en planta alta más de treinta y cinco (35) centímetros.
 - d) Se entiende por terraza el cuerpo saliente no cerrado que supera la dimensión máxima saliente fijada para las balconadas.
 - e) 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 fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir **balcones, cierros y miradores** con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos. En todas las zonas de ordenanza, excepto en Casco Antiguo, las terrazas podrán sobresalir hasta un diez (10)% de la anchura de la calle con un máximo de ochenta (80) centímetros, sin sobrepasar la anchura de la acera. En planta baja sólo se permiten cierros con un saliente máximo de **20 cm.** (medidos en la reja), siempre que las calles sean peatonales o cuando dejen un paso mínimo en la acera de 90 cm.
3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones.



Urbanismo

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| Cuerpos volados cerrados y miradores. | 100%. |
| Terrazas. | 50 %. |
| Balcones y balconadas. | No computan. |
4. Salvo otras condiciones de las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) la suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.
 - b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (300) centímetros.
 5. Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de los linderos laterales y testero una distancia de, como mínimo dos (2) metros.
 6. Los cuerpos salientes deberán separarse entre sí y de la medianera, una distancia superior a su vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

Normativa modificada:

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 saliente respecto a la fachada, no superior a **cincuenta (50) centímetros** y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de 140 (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 arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cincuenta (50) centímetros
 - c) Se entiende por cierro 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 sobresalga de la fachada en planta baja más de **treinta (30) centímetros** y en planta alta más de treinta y cinco (35) centímetros.
 - d) Se entiende por terraza el cuerpo saliente **cubierto** no cerrado que supera la dimensión máxima saliente fijada para las balconadas.
 - e) 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 fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir **balcones, balconadas, cierros, terrazas y cuerpos volados** con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos. En todas las zonas de ordenanza, excepto en Casco Antiguo, las terrazas podrán sobresalir hasta un diez (10)% de la anchura de la calle con un máximo de ochenta (80) centímetros, sin sobrepasar la anchura de la acera. En planta baja sólo se permiten cierros con un saliente máximo de **30 cm.** (medidos en la reja), siempre que las calles sean peatonales o cuando dejen un paso mínimo en la acera de 90 cm., **permitiéndose en todo caso un saliente máximo total de 10 cm.**
3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones.



Urbanismo

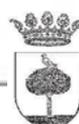
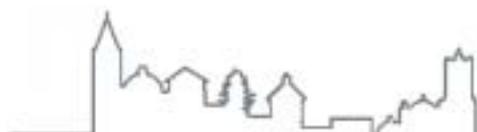
- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| Cuerpos volados cerrados y miradores. | 100%. |
| Terrazas. | 50 %. |
| Balcones y balconadas. | No computan. |
4. Salvo otras condiciones de las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) la suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.
 - b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (300) centímetros.
 5. Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de los linderos laterales y testero una distancia de, como mínimo dos (2) metros.
 6. Los cuerpos salientes deberán separarse entre sí y de la medianera, una distancia superior a su vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

MODIFICACIÓN N° 16. Art. 185 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.**Portadas, escaparates, anuncios y muestras****Normativa vigente:**

1. La alineación exterior no se podrá en ningún caso rebasar en planta baja con salientes superiores a 15 cm. En el caso de aceras inferiores a 70 cm. no se permitirá ningún tipo de salientes.
2. La colocación de anuncios se deberá de integrar en la composición general de la fachada. Se deberá circunscribir en todo caso a la planta o piso en la que se realice la actividad.
3. Deberá de presentarse proyecto técnico de la instalación del anuncio, cartel o muestra, donde quede reflejada la composición del mismo en conjunto de la fachada.
4. No podrán colocarse anuncios sobre las cubiertas de los edificios.

Normativa modificada:

1. La alineación exterior no se podrá en ningún caso rebasar en planta baja con salientes superiores a 15 cm. En el caso de aceras inferiores a 70 cm. no se permitirá ningún tipo de salientes.
2. La colocación de anuncios se deberá de integrar en la composición general de la fachada. Se deberá circunscribir en todo caso a la planta o piso en la que se realice la actividad.
3. Deberá de presentarse proyecto técnico de la instalación del anuncio, cartel o muestra, donde quede reflejada la composición del mismo en conjunto de la fachada.
4. No podrán colocarse anuncios sobre las cubiertas de los edificios.
5. **Para el caso de anuncios tipo banderola, el saliente máximo sobre la acera será de 75 cm. (sin sobrepasar la anchura de la acera). La altura mínima sobre la acera será de 250 cm. La separación mínima de cualquier hueco o ventana situado en plano vertical habrá de ser de 50 cm.**



MODIFICACIÓN Nº 17. Art. 188 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Cubiertas

Normativa vigente:

1. Las soluciones de cubiertas se basarán en el mantenimiento de las soluciones de cubierta del entorno en el que se encuentre la edificación.
2. Las soluciones de cobertura podrán ser de cubierta inclinada o plana, **debiéndose corresponder la solución empleada en cubierta de teja a elementos estructurales o volumétricos completos, como crujías, cuerpos edificatorios...**
3. En el caso de cubierta **de teja** en que ésta permita la utilización del espacio que cubre (bajo cubierta), la superficie construida permitida por encima de la altura máxima, no computará dentro del valor de edificabilidad total del edificio, siempre y cuando se destine a albergar instalaciones propias del edificio (depósitos, cuartos de máquinas, etc.). Debiendo en cualquier caso cumplir con todos los parámetros volumétricos y de usos permitidos por el presente Plan.
4. **En el caso de las soluciones de cubierta inclinadas en zonas residenciales, se deberá utilizar la teja cerámica como acabado, siendo la máxima pendiente autorizada la de 35%.** Quedan prohibidas las cubiertas inclinadas de fibrocemento, así como las láminas asfálticas.
5. Las construcciones que de acuerdo con la presente normativa sean susceptibles de ubicarse por encima de la altura máxima permitida deberán en cualquier caso de situarse dentro del volumen definido por el plano inclinado del **40% con arista en la intersección del forjado de última planta** con las fachadas del edificio, con las limitaciones de altura definidas para los mismos.
6. Por encima de la altura máxima permitida queda prohibida la instalación de depósitos de agua.

Normativa modificada:

1. Las soluciones de cubiertas se basarán en el mantenimiento de las soluciones de cubierta del entorno en el que se encuentre la edificación.
2. Las soluciones de cobertura podrán ser de cubierta inclinada o plana, **permitiéndose la posibilidad de combinar ambas en la misma edificación.**
3. En el caso de cubierta **inclinada** en que ésta permita la utilización del espacio que cubre (bajo cubierta), la superficie construida permitida por encima de la altura máxima, no computará dentro del valor de edificabilidad total del edificio, siempre y cuando se destine a albergar instalaciones propias del edificio (depósitos, cuartos de máquinas, etc.), **y cuya superficie construida no supere los 25 m² por uso, con un máximo de 50 m². No se permitirán volúmenes salientes sobre el faldón inclinado.** Debiendo en cualquier caso cumplir con todos los parámetros volumétricos y de usos permitidos por el presente Plan.
4. **En el caso de las soluciones de cubierta inclinadas en zonas residenciales, se deberá utilizar la teja cerámica como acabado, siendo la máxima pendiente autorizada la de 50%.** Quedan prohibidas las cubiertas inclinadas de fibrocemento, así como las láminas asfálticas.
5. Las construcciones que de acuerdo con la presente normativa sean susceptibles de ubicarse por encima de la altura máxima permitida, **excepto las plantas bajo cubierta,** deberán en cualquier caso de situarse dentro del volumen definido por el plano inclinado del **100% con arista en la intersección del plano de cubierta del forjado de última planta** con las fachadas del edificio, con las limitaciones de altura definidas para los mismos.
6. Por encima de la altura máxima permitida queda prohibida la instalación de depósitos de agua.
7. **Los salientes y vuelos de cubierta sobre fachada no superarán los 50 cm., con una altura mínima sobre la acera de trescientos (300) cm. y sin superar la anchura de ésta.**



Urbanismo

MODIFICACIÓN Nº 18. Art. 194 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.
Aplicación (Zona de Ordenanza Casco Antiguo)

Normativa vigente:

En los edificios afectados por el Nivel de Protección B, se propone el mantenimiento de la fachada, pudiéndose permitir su sustitución, siempre que en el preceptivo proyecto de demolición, se presente la propuesta de la nueva fachada, en la que se habrán de mantener sus características morfológicas (siendo necesario presentar documentación fotográfica suficiente del elemento a demoler, así como documentación gráfica a escala adecuada de los elementos a reponer).

Se podrán modificar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y de cubierta, cumpliendo las condiciones de ocupación del presente capítulo **y sin superar la altura de la cubierta del edificio primitivo en primera crujía.**

Normativa modificada:

En los edificios afectados por el Nivel de Protección B, se propone el mantenimiento de la fachada, pudiéndose permitir su sustitución, siempre que en el preceptivo proyecto de demolición, se presente la propuesta de la nueva fachada, en la que se habrán de mantener sus características morfológicas (siendo necesario presentar documentación fotográfica suficiente del elemento a demoler, así como documentación gráfica a escala adecuada de los elementos a reponer).

Se podrán modificar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y de cubierta, cumpliendo las condiciones de ocupación del presente capítulo.

MODIFICACIÓN Nº 19. Art. 196 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Usos compatibles (Zona de Ordenanza Casco Antiguo)

Normativa vigente:

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Productivo.
 - Industrial en categoría I, en plantas baja o semisótano.
 - Bodegas.
 - Comercial en categoría I y II, y en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de plantas baja o primera.
- b) Equipamientos y servicios públicos. Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial, deportivo y servicios infraestructurales en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo, excepto los usos deportivo, recreativo y servicios infraestructurales que no se permiten en planta primera si no son edificios exclusivos para dichos usos.

Normativa modificada:

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Productivo.
 - Industrial en categoría I, en plantas baja o semisótano.
 - Bodegas.



Urbanismo**b) Terciario.**

- Comercial en categoría I y II, y en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situación de planta baja, primera **o en edificio exclusivo.**
- **Hospedaje en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo.**
- **Hostelería en situación de planta baja o en edificio exclusivo.**

c) Equipamientos y servicios públicos. Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial, deportivo y servicios infraestructurales en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo, excepto los usos deportivo, recreativo y servicios infraestructurales que no se permiten en planta primera si no son edificios exclusivos para dichos usos.

MODIFICACIÓN Nº 20. Art. 197 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.
Condiciones de las parcelas (Zona de Ordenanza Casco Antiguo)

Normativa vigente:

A efectos de segregaciones y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de **100 m²** y un frente de parcela mínimo de **6 (seis)** metros.

Cuando se produzcan agregaciones de parcelas, la composición de la fachada reflejará la división parcelaria preexistente.

Normativa modificada:

A efectos de segregaciones y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de **90 m²** y un frente de parcela mínimo de **5 (cinco)** metros.

MODIFICACIÓN Nº 21. Art. 199 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.
Ocupación de la parcela (Zona de Ordenanza Casco Antiguo)

Normativa vigente:

Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre rasante asignados, en función de las superficies de las parcelas, son los siguientes:

- Igual o inferior a 150 m², el 100% en planta baja. La edificación deberá cumplir las condiciones higiénicas y de ventilación establecidos de forma general en los artículos 150 a 184 de estas Normas.
- Mayor de 150 m² y menor o igual de 300 m², el 90 %.
- Mayor de 300 m² y menor o igual de 500 m², el 80 %.
- Superior a 500 m², el 70%.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos, cuya altura sobre la **rasante de la calle** sea superior a 1,50 metros (cara superior del **acabado del piso**), se considerarán plantas sobre rasante.



Urbanismo**Normativa modificada:**

Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre rasante asignados, en función de las superficies de las parcelas, son los siguientes:

- Igual o inferior a 150 m², el 100% en planta baja. La edificación deberá cumplir las condiciones higiénicas y de ventilación establecidos de forma general en los artículos 150 a 184 de estas Normas.
- Mayor de 150 m² y menor o igual de 300 m², el 90 %.
- Mayor de 300 m² y menor o igual de 500 m², el 80 %.
- Superior a 500 m², el 70%.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos, cuya altura sobre la **rasante, tomada en la alineación a vial**, sea superior a 1,50 metros (cara superior del **forjado**), se considerarán plantas sobre rasante.

MODIFICACIÓN N° 22. Art. 200 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.**Altura de la edificación (Zona de Ordenanza Casco Antiguo)****Normativa vigente:**

La altura de la edificación en número de plantas es de dos. Permittedose sobre esta altura los áticos retranqueados (mínimo retranqueo de cuatro metros) y las plantas bajo cubierta (cubierta inclinada), cuyo forjado de cubrición parta de una altura máxima de 8,00 metros en la alineación de la calle.

La altura máxima de **estas plantas bajo cubierta** será de 3 metros sobre el piso y sobre esta planta no se permitirá ningún tipo de edificación, (castilletes, depósitos, cuartos de máquinas, etc.).

La limitación en superficie de **las plantas bajo cubierta**, quedará fijada por la edificabilidad máxima asignada a la parcela, contabilizando como superficie construida la de los espacios con altura libre superior a 1,50 metros.

La altura de pisos será la siguiente:

- En planta baja, la altura mínima será de 3 metros (de solería a forjado) y la máxima de 4,50 metros.
- En planta primera, la altura mínima será 2,80 metros y la máxima de 3,50 metros.

Se plantea como excepción la manzana que contiene al castillo medieval declarado Bien de Interés Cultural. En esta manzana la altura permitida es de dos plantas, sin ningún tipo de construcción por encima de esta altura. Se permite en esta manzana la flexibilización de las condiciones de ocupación, hasta agotar la edificabilidad de la zona. En las nuevas edificaciones de esta manzana será preceptiva la redacción de un Estudio Previo Arqueológico.

Normativa modificada:

La altura de la edificación en número de plantas es de dos. Permittedose sobre esta altura los áticos retranqueados (mínimo retranqueo de cuatro metros) y las plantas bajo cubierta (cubierta inclinada), cuyo forjado de cubrición parta de una altura máxima de 8,00 metros en la alineación de la calle. **La distancia entre el forjado de cubrición y el piso del forjado inmediatamente inferior será de 1,00 metro como máximo, medido en el plano de fachada. En las plantas bajo cubierta no se permitirán huecos a fachada ni volúmenes salientes sobre el faldón inclinado.**

La altura máxima de **estos áticos o plantas bajo cubierta** será de 3 metros sobre el piso y sobre esta planta no se permitirá ningún tipo de edificación, (castilletes, depósitos, cuartos de máquinas, etc.).



Urbanismo

La limitación en superficie de **los áticos o plantas bajo cubierta**, quedará fijada por la edificabilidad máxima asignada a la parcela, contabilizando como superficie construida la de los espacios con altura libre superior a 1,50 metros.

La altura de pisos será la siguiente:

- En planta baja, la altura mínima será de 3 metros (de solería a forjado) y la máxima de 4,50 metros.
- En planta primera, la altura mínima será 2,80 metros y la máxima de 3,50 metros.

Se plantea como excepción la manzana que contiene al castillo medieval declarado Bien de Interés Cultural. En esta manzana la altura permitida es de dos plantas, sin ningún tipo de construcción por encima de esta altura. Se permite en esta manzana la flexibilización de las condiciones de ocupación, hasta agotar la edificabilidad de la zona. En las nuevas edificaciones de esta manzana será preceptiva la redacción de un Estudio Previo Arqueológico.

MODIFICACIÓN N° 23. Art. 201 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Edificabilidad (Zona de Ordenanza Casco Antiguo)**Normativa vigente:**

La edificabilidad máxima será de 1,9 m²/m². En caso de que las determinaciones relativas a ocupación y altura impliquen una menor edificabilidad, ésta será la de la parcela.

En el caso de parcelas de superficie menor a 150 m², los castilletes de acceso a cubierta no computarán como superficie **edificada siempre que su superficie sea inferior a 12 m²**.

Normativa modificada:

La edificabilidad máxima será de 1,9 m²/m². En caso de que las determinaciones relativas a ocupación y altura impliquen una menor edificabilidad, ésta será la de la parcela.

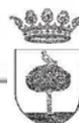
Los castilletes de acceso a cubierta no computarán como superficie **edificable cuando su superficie construida sea inferior a 15 m²**, **contabilizándose en el cómputo de edificabilidad la superficie que exceda de dicho parámetro.**

MODIFICACIÓN N° 24. Art. 202 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Regulación de los cuerpos salientes en fachada (Zona de Ordenanza Casco Antiguo)**Normativa vigente:**

Los únicos cuerpos salientes que se permiten son los **balcones y cierros** con las dimensiones que se establecen en **los artículos 184 y 185** de estas Normas, a excepción del saliente máximo estipulado para los balcones que podrá alcanzar los 60 cm.

Cumplirán además las siguientes condiciones:

El número de balcones 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 cerros cumpliendo en cualquier caso las condiciones que se fijan en el artículo 184.



Urbanismo

LONGITUD DE FACHADA (L).	BALCONES.	CIERROS.
< 6 m.	2	1
e m < L < 9 m,	3	2
9 m < L < 12 m.	4	3
12 m < l < 15 m.	5	4
15 m < l < 18 m.	6	5

Para longitudes mayores se considerarán tramos de 12 m. y, si la longitud total no es subdivisible por 12 m. se tomará el exceso que la haga divisible como tramo independiente.

En planta baja sólo se permiten cierros con un saliente máximo de **20 cm.** (medidos en la reja), siempre que las calles sean peatonales o cuando dejen un paso mínimo en la acera de 90 cm.

Normativa modificada:

Los únicos cuerpos salientes que se permiten son los **balcones, balconadas y cierros**, con las dimensiones que se establecen en **el artículo 184** de estas Normas, a excepción del saliente máximo estipulado para los balcones que podrá alcanzar los 60 cm., **siempre y cuando no se sobrepase la anchura de la acera.**

Cumplirán además las siguientes condiciones:

El número de balcones 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 cerros cumpliendo en cualquier caso las condiciones que se fijan en el artículo 184.

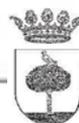
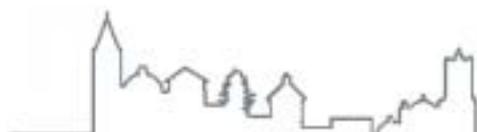
LONGITUD DE FACHADA (L).	BALCONES.	CIERROS.
< 6 m.	2	1
e m < L < 9 m,	3	2
9 m < L < 12 m.	4	3
12 m < l < 15 m.	5	4
15 m < l < 18 m.	6	5

Para longitudes mayores se considerarán tramos de 12 m. y, si la longitud total no es subdivisible por 12 m. se tomará el exceso que la haga divisible como tramo independiente.

En planta baja sólo se permiten cierros con un saliente máximo de **30 cm.** (medidos en la reja), siempre que las calles sean peatonales o cuando dejen un paso mínimo en la acera de 90 cm., **permitiéndose en todo caso un saliente máximo total de 10 cm.**

MODIFICACIÓN N° 25. Art. 204 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.**Composición de las fachadas (Zona de Ordenanza Casco Antiguo)****Normativa vigente:**

Todos los huecos en fachada tendrán una composición vertical (más altos que anchos). La altura de los huecos será igual o mayor a una vez y media la anchura de los mismos.



Normativa modificada:

Todos los huecos en fachada tendrán una composición vertical (más altos que anchos). La altura de los huecos será igual o mayor a una vez y media la anchura de los mismos. **Dicha condición no será aplicable a las puertas de garaje ni escaparates de locales comerciales en planta baja, huecos que deberán integrarse convenientemente en el conjunto de la fachada mediante su composición con el resto de elementos de la misma. La anchura máxima de las puertas de garaje será de 2,80 metros.**

MODIFICACIÓN N° 26. Art. 205 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Acabado de las fachadas (Zona de Ordenanza Casco Antiguo)

Normativa vigente:

- Los elementos salientes tipo marquesina se permiten con un saliente máximo de 40 cm., con un grosor menor de 15 cm. **y deberán situarse como prolongación del dintel del hueco.**
- Los toldos se pueden instalar en la anchura de cada uno de los huecos de planta baja, **con los límites de vuelo establecidos en las Ordenanzas Municipales.** Se prohíben los tonos los brillantes y fuertes, entendiéndose como tales: azules, amarillos, rojos, violetas y anaranjados
- Se admiten rótulos publicitarios en fachadas, haciéndolos coincidir sobre los huecos de planta baja. No podrán alcanzar una altura superior a 60 cm., no sobre saliendo más de 20 cm. del plano de fachada.
- Los canalones sólo podrán ser vistos en el caso de cubiertas inclinadas. En cualquier caso las bajantes quedarán embebidas en el plano de fachada, sin ser vistas a partir de 60 cm. por debajo de la altura de la cornisa.
- Las carpinterías podrán ser de madera, perfiles metálicos, de P.V.C. y otros materiales similares, debiendo cumplir, en todo caso, las características siguientes:
 - a) Los elementos metálicos no se admiten en su color natural, y deben, por tanto, ser pintados preferentemente en blanco, verde, o tonos ocres y grises.
 - b) Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.
- Las persianas se atenderán en cuanto a material a lo señalado en el punto anterior y deberán ser pintadas en blanco, marrones o verdes.
- Los balcones y cierros no deberán estar cerrados con antepechos de fábrica, ni con celosías. Estarán cerrados con herrajes que en el caso de los balcones no superarán la altura del antepecho. Los barrotes estarán separados una distancia entre ejes no menor de 11 cm. ni mayor de 14 cm. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado o bien verde.
- Cuando en las nuevas edificaciones se dispongan zócalos, éstos tendrán una altura comprendida entre los 80 y 120 cm. El material de acabado no será vitrificado ni brillante. Si se tratara de piedras naturales éstas no estarán abrillantadas ni pulimentadas.
- Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con grecas que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de 15 cm. del plano de fachada y con un ancho no superior a 40 cm.
- Los vanos de los huecos con balcón podrán estar enmarcados con recercados que no podrán sobresalir más de 6 cm. del plano de fachada y con un ancho no mayor de 25 cm.
- Las fachadas, aparte de lo señalado para zócalos, portadas y recercados de vanos, serán enfoscadas y pintadas de blanco o tonos tradicionales como el almagre o albero.

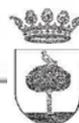


Urbanismo**Normativa modificada:**

- Los elementos salientes tipo marquesina se permiten con un saliente máximo de 40 cm., **siempre y cuando no se sobrepase la anchura de la acera**, con un grosor menor de 15 cm. **La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.**
- Los toldos se pueden instalar en la anchura de cada uno de los huecos de planta baja, **con las mismas condiciones dimensionales, en cuanto a saliente máximo y altura mínima libre sobre la rasante de la acera, que en el apartado anterior.** Se prohíben los tonos brillantes y fuertes, entendiéndose como tales: azules, amarillos, rojos, violetas y anaranjados.
- Se admiten rótulos publicitarios en fachadas, haciéndolos coincidir sobre los huecos de planta baja. No podrán alcanzar una altura superior a 60 cm., no sobre saliendo más de 20 cm. del plano de fachada.
- Los canalones sólo podrán ser vistos en el caso de cubiertas inclinadas. En cualquier caso las bajantes quedarán embebidas en el plano de fachada, sin ser vistas a partir de 60 cm. por debajo de la altura de la cornisa.
- Las carpinterías podrán ser de madera, perfiles metálicos, de P.V.C. y otros materiales similares, debiendo cumplir, en todo caso, las características siguientes:
 - a) Los elementos metálicos no se admiten en su color natural, y deben, por tanto, ser pintados preferentemente en blanco, verde, o tonos ocres y grises.
 - b) Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.
- Las persianas se atenderán en cuanto a material a lo señalado en el punto anterior y deberán ser pintadas en blanco, marrones o verdes.
- Los balcones y cierros no deberán estar cerrados con antepechos de fábrica, ni con celosías. Estarán cerrados con herrajes que en el caso de los balcones no superarán la altura del antepecho. Los barrotes estarán separados una distancia entre ejes no menor de 11 cm. ni mayor de 14 cm. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado o bien verde.
- Cuando en las nuevas edificaciones se dispongan zócalos, **o se sustituyan en edificaciones existentes**, éstos tendrán una altura comprendida entre los 80 y 120 cm. El material de acabado no será vitrificado ni brillante. Si se tratara de piedras naturales éstas no estarán abrillantadas ni pulimentadas. **No podrán sobresalir más de 6 cm. del plano de fachada.**
- Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con grecas que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de 15 cm. del plano de fachada, **siempre que las calles sean peatonales o cuando dejen un paso mínimo en la acera de 90 cm.**, y con un ancho no superior a 40 cm.
- Los vanos de los huecos con balcón podrán estar enmarcados con recercados que no podrán sobresalir más de 6 cm. del plano de fachada y con un ancho no mayor de 25 cm.
- Las fachadas, aparte de lo señalado para zócalos, portadas y recercados de vanos, serán enfoscadas y pintadas, **o bien revocadas**, de blanco o tonos tradicionales como el almagre o albero, **no permitiéndose los acabados brillantes.**

MODIFICACIÓN N° 27. Art. 210 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.**Usos compatibles (Zona de Ordenanza Manzana Compacta)****Normativa vigente:**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:



Urbanismo

- a) Productivo.
 - Industrial en categoría I, en plantas baja o semisótano.
 - Bodegas.
 - Comercial en categoría I y II, y en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de plantas baja o primera.
- b) Equipamientos y servicios públicos. Todos los usos pomenorizados excepto servicios urbanos e infraestructuras.

Normativa modificada:

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Productivo.
 - Industrial en categoría I, en plantas baja o semisótano.
 - Bodegas.
- b) **Terciario.**
 - Comercial en categoría I y II, y en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situación de planta baja, primera **o en edificio exclusivo.**
 - **Hospedaje en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo.**
 - **Hostelería en situación de planta baja o en edificio exclusivo.**
- c) Equipamientos y servicios públicos. Todos los usos pomenorizados excepto servicios urbanos e infraestructuras.

MODIFICACIÓN Nº 28. Art. 211 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.
Condiciones de las parcelas (Zona de Ordenanza Manzana Compacta)

Normativa vigente:

A efectos de segregaciones y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de **90 m²** y un frente de parcela mínimo de **6 (seis)** metros.

Normativa modificada:

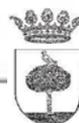
A efectos de segregaciones y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de **80 m²** y un frente de parcela mínimo de **5 (cinco)** metros.

MODIFICACIÓN Nº 29. Art. 212 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Posición de la edificación en la parcela (Zona de Ordenanza Manzana Compacta)

Normativa vigente:

La línea de la edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en el Plano O-6 "Ordenación General".



Urbanismo

En casos de actuaciones sobre manzanas completas, o en los que la adecuación al entorno así lo requiera, podrán plantearse retranqueos de fachada, previa aprobación de los Servicios Técnicos Municipales.

Si la edificación se separa del lindero testero, lo hará a una distancia mínima de tres (3) metros **e igual o superior a la mitad de su altura de cornisa.**

Normativa modificada:

La línea de la edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en el Plano O-6 "Ordenación General".

En casos de actuaciones sobre manzanas completas, o en los que la adecuación al entorno así lo requiera, podrán plantearse retranqueos de fachada, previa aprobación de los Servicios Técnicos Municipales.

Si la edificación se separa del lindero testero, lo hará a una distancia mínima de tres (3) metros.

Si la edificación se separa de los linderos laterales, lo hará en uno solo de ellos excepto en las parcelas de esquina en que podrá hacerlo en los dos, a una distancia entre 3,00 m. y 3,50 m. (con un máximo del 50% de su frente de fachada en la calle de retranqueo) y con un fondo desde la alineación exterior de 3,00 m. a 5,00 m. (con un máximo del 50% de su fondo de edificación en la calle de retranqueo).

MODIFICACIÓN Nº 30. Art. 213 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Ocupación de la parcela (Zona de Ordenanza Manzana Compacta)

Normativa vigente:

El coeficiente de ocupación será del 90%, salvo en parcelas previamente existentes de menos de 150 m², en que podrá ser del 100%.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos, cuya altura sobre la **rasante de la calle** sea superior a 1,50 metros (cara superior del **acabado del piso**), se considerarán plantas sobre rasante.

Normativa modificada:

El coeficiente de ocupación será del 90%, salvo en parcelas previamente existentes de menos de 150 m², en que podrá ser del 100%.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos, cuya altura sobre la **rasante, tomada en la alineación a vial**, sea superior a 1,50 metros (cara superior del **forjado**), se considerarán plantas sobre rasante.

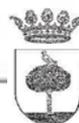
MODIFICACIÓN Nº 31. Art. 214 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Altura de la edificación (Zona de Ordenanza Manzana Compacta)

Normativa vigente:

La altura de la edificación en número de plantas es de dos. Permittedose sobre esta altura los áticos retranqueados (mínimo retranqueo de tres metros) y plantas bajo cubierta (cubierta inclinada), cuyo forjado de cubrición parta de una altura máxima de 8,00 metros **en la alineación de la calle.**

La altura máxima de estos áticos o plantas bajo cubierta será de 3 metros sobre el piso y sobre esta planta no se permitirá ningún tipo de edificación, (castilletes, depósitos, cuartos de máquinas, etc.).



Urbanismo

La limitación en superficie de las plantas ático y bajo cubierta, quedará fijada por la edificabilidad máxima asignada la parcela, contabilizando como superficie construida la de los espacios con altura libre superior a 1,50 metros.

La altura de pisos será la siguiente:

- En planta baja, la altura mínima será de 2,60 metros (de solería a forjado) y la máxima de 4,50 metros.
- En planta primera, la altura mínima será 2,60 metros y la máxima de 3,50 metros.

En ningún caso la altura de cara inferior del forjado sobre planta primera, superará los 8,00 m. de altura sobre la rasante **media de la calle**.

Normativa modificada:

La altura de la edificación en número de plantas es de dos. Permittedose sobre esta altura los áticos retranqueados (mínimo retranqueo de tres metros) y plantas bajo cubierta (cubierta inclinada), cuyo forjado de cubrición parta de una altura máxima de 8,00 metros **sobre la rasante, tomada en la alineación a vial. La distancia entre el forjado de cubrición y el piso del forjado inmediatamente inferior será de 1,00 metro como máximo, medido en el plano de fachada. En las plantas bajo cubierta no se permitirán huecos a fachada ni volúmenes salientes sobre el faldón inclinado.**

La altura máxima de estos áticos o plantas bajo cubierta será de 3 metros sobre el piso y sobre esta planta no se permitirá ningún tipo de edificación, (castilletes, depósitos, cuartos de máquinas, etc.).

La limitación en superficie de las plantas ático y bajo cubierta, quedará fijada por la edificabilidad máxima asignada la parcela, contabilizando como superficie construida la de los espacios con altura libre superior a 1,50 metros.

La altura de pisos será la siguiente:

- En planta baja, la altura mínima será de 2,60 metros (de solería a forjado) y la máxima de 4,50 metros.
- En planta primera, la altura mínima será 2,60 metros y la máxima de 3,50 metros.

En ningún caso la altura de cara inferior del forjado sobre planta primera, superará los 8,00 m. de altura sobre la rasante, **tomada en la alineación a vial**.

MODIFICACIÓN N° 32. Art. 215 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.**Edificabilidad (Zona de Ordenanza Manzana Compacta)****Normativa vigente:**

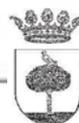
La edificabilidad máxima será de 1,9 m²/m². En caso de que las determinaciones relativas a ocupación y altura impliquen una menor edificabilidad, ésta será la de la parcela.

En el caso de parcelas de superficie menor a 150 m², los castilletes de acceso a cubierta no computarán como superficie edificada siempre que su superficie sea inferior a 12 m².

Normativa modificada:

La edificabilidad máxima será de 1,9 m²/m². En caso de que las determinaciones relativas a ocupación y altura impliquen una menor edificabilidad, ésta será la de la parcela.

Los castilletes de acceso a cubierta no computarán como superficie **edificable cuando su superficie construida sea inferior a 15 m², contabilizándose en el cómputo de edificabilidad la superficie que exceda de dicho parámetro.**



Urbanismo

MODIFICACIÓN Nº 33. Art. 217 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Zona de Ordenanza 1

Normativa vigente:

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos señalados con la especificación ZO(1) en el plano O-6 "Ordenación General" del Plan.

Responde al desarrollo del Plan Parcial del Sector 1 de las Normas Subsidiarias revisadas, donde existen tres categorías:

Categoría 1a. Edificación Residencial Alta.

1. La edificación residencial propuesta es la de vivienda colectiva.

2. Condiciones de parcela.

a) Superficie mínima de parcela. 800 m²

b) Frente mínimo. 20 m

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

3. Condiciones de la edificación.

a) Ocupación máxima. 100%

b) Edificabilidad máxima. 1,5 m²/m²

La superficie edificada en plantas sótano o semisótano situado a menos de 1,20 m. sobre la rasante, no computará a efectos de edificabilidad.

4. Posición de la edificación.

a) La edificación se situará en general alineada a vial.

I. En caso de proyectos unitarios sobre la totalidad de la manzana, el proyecto podrá proponer otros retranqueos.

b) Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales.

c) Las edificaciones podrán adosarse a los linderos testeros, debiendo retranquearse tres metros como mínimo en caso que se proponga dicha separación.

5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en tres plantas, (Baja + 2) y diez con cincuenta (10,50) metros.

6. Usos.

a) El uso característico es el residencial.

b) Son usos compatibles:

I. Garaje en plantas baja, sótano o semisótano.

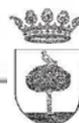
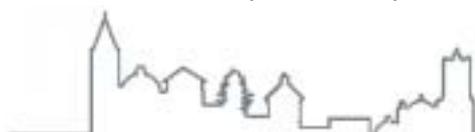
II. Comercial y talleres artesanales en planta baja.

III. Equipamiento.

c) Son usos incompatibles todos los demás.

7. Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda proyectada.



Categoría 1b. Edificación Residencial Media.

1. La edificación residencial propuesta es la de vivienda colectiva o unifamiliar preferentemente de promoción conjunta.
2. Condiciones de parcela.
 - a) Superficie mínima de parcela. 120 m²
 - b) Frente mínimo. 7 m

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

3. Condiciones de la edificación.
 - a) Ocupación máxima. 85%
 - b) Edificabilidad máxima. 1,30 m²/m²

La superficie edificada en plantas sótano o semisótano **situado a menos de 1,20 m. sobre la rasante**, no computará a efectos de edificabilidad.

4. Posición de la edificación.
 - a) **La edificación se situará en general alineada a vial al menos en el 50% de su frente de fachada.**
 - b) En caso de proyectos unitarios sobre la totalidad de la manzana, el proyecto podrá proponer otros retranqueos.
 - c) Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales.
 - d) Las edificaciones podrán adosarse a los linderos testeros, debiendo retranquearse tres metros como mínimo en caso que se proponga dicha separación.

5. Altura.

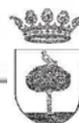
La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas, (Baja + 1) y ocho (8,00) metros.

6. Usos.

- a) El uso característico es el residencial.
- b) Son usos compatibles:
 - I. Garaje en plantas baja, sótano o semisótano.
 - II. Comercial y talleres artesanales en planta baja, sólo en caso de proyecto unitario sobre la totalidad de la manzana, con un límite del 20% de la edificabilidad total.
 - III. Equipamiento.
- c) Son usos incompatibles todos los demás.

Categoría 1c. Edificación Residencial Baja

1. La edificación residencial propuesta es la de vivienda unifamiliar adosada.
2. Condiciones de parcela.
 - a) Superficie mínima de parcela. 120 m²
 - b) Frente mínimo. 6 m.



Urbanismo

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

3. Condiciones de la edificación.
 - a) Ocupación máxima. 85%
 - b) Edificabilidad máxima. 1,3 m²/m²

La superficie edificada en plantas sótano o semisótano **situado a menos de 1,20 m. sobre la rasante**, no computará a efectos de edificabilidad.

4. Posición de la edificación.
 - a) **La edificación se situará retranqueada 3 metros respecto de la fachada principal, excepto en las parcelas 1 y 16 en las que se alineará a vial.**
 - b) **Las edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales, debiendo retranquearse tres metros como mínimo en caso que se proponga dicha separación.**
 - c) Las edificaciones podrán adosarse a los linderos testeros, debiendo retranquearse tres metros como mínimo en caso que se proponga dicha separación.

5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas, (Baja + 1) y ocho (8,00) metros.

6. Usos.

- a) El uso característico es el residencial.
- b) Son usos compatibles:
 - I. Garaje en plantas baja, sótano o semisótano.
 - II. Equipamiento.
- c) Son usos incompatibles todos los demás.

7. Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda proyectada.

Normativa modificada:

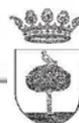
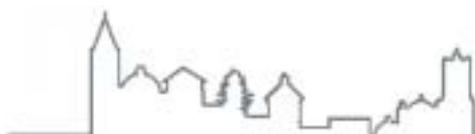
Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos señalados con la especificación ZO(1) en el plano O-6 "Ordenación General" del Plan.

Responde al desarrollo del Plan Parcial del Sector 1 de las Normas Subsidiarias revisadas, donde existen tres categorías:

Categoría 1a. Edificación Residencial Alta.

1. La edificación residencial propuesta es la de vivienda colectiva.
2. Condiciones de parcela.
 - a) Superficie mínima de parcela. 800 m²
 - b) Frente mínimo. 20 m

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.



Urbanismo

3. Condiciones de la edificación.

- a) Ocupación máxima. 100%
- b) Edificabilidad máxima. 1,5 m²/m²

La superficie edificada en plantas sótano o semisótano situado a menos de 1,20 m. sobre la rasante, no computará a efectos de edificabilidad.

4. Posición de la edificación.

- a) La edificación se situará en general alineada a vial.
- I. En caso de proyectos unitarios sobre la totalidad de la manzana, el proyecto podrá proponer otros retranqueos.
- b) Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales.
- c) Las edificaciones podrán adosarse a los linderos testeros, debiendo retranquearse tres metros como mínimo en caso que se proponga dicha separación.

5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en tres plantas, (Baja + 2) y diez con cincuenta (10,50) metros.

6. Usos.

- a) El uso característico es el residencial.
- b) Son usos compatibles:
- I. Garaje en plantas baja, sótano o semisótano.
- II. Comercial y talleres artesanales en planta baja.
- III. Equipamiento.
- c) Son usos incompatibles todos los demás.

7. Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda proyectada.

Categoría 1b. Edificación Residencial Media.

1. La edificación residencial propuesta es la de vivienda colectiva o unifamiliar preferentemente de promoción conjunta.

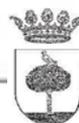
2. Condiciones de parcela.

- a) Superficie mínima de parcela. 120 m²
- b) Frente mínimo. 7 m

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

3. Condiciones de la edificación.

- a) Ocupación máxima. 85%
- b) Edificabilidad máxima. 1,30 m²/m²



Urbanismo

La superficie edificada en plantas sótano o semisótano, **cuya altura sobre la rasante, tomada en la alineación a vial, sea inferior a 1,50 metros (cara superior del forjado)**, no computará a efectos de edificabilidad.

4. Posición de la edificación.
 - a) **La edificación se situará en general alineada a vial al menos en el 50% de su frente de fachada, excepto en el frente correspondiente a la calle Mirabrás, donde en caso de proponerse retranqueo, la dimensión será de tres (3) metros.**
 - b) En caso de proyectos unitarios sobre la totalidad de la manzana, el proyecto podrá proponer otros retranqueos.
 - c) Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales.
 - d) Las edificaciones podrán adosarse a los linderos testeros, debiendo retranquearse tres metros como mínimo en caso que se proponga dicha separación.

5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas, (Baja + 1) y ocho (8,00) metros, **permitiéndose sobre esta altura los áticos retranqueados (mínimo retranqueo de tres metros) y las plantas bajo cubierta (cubierta inclinada), cuyo forjado de cubrición parta de una altura máxima de 8,00 metros en la alineación de la calle. La distancia entre el forjado de cubrición y el piso del forjado inmediatamente inferior será de 1,00 metro como máximo, medido en el plano de fachada. En las plantas bajo cubierta no se permitirán huecos a fachada ni volúmenes salientes sobre el faldón inclinado.**

La altura máxima de estos áticos o plantas bajo cubierta será de 3 metros sobre el piso y sobre esta planta no se permitirá ningún tipo de edificación, (castilletes, depósitos, cuartos de máquinas, etc.).

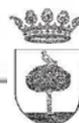
La limitación en superficie de los áticos o plantas bajo cubierta, quedará fijada por la edificabilidad máxima asignada a la parcela, contabilizando como superficie construida la de los espacios con altura libre superior a 1,50 metros.

6. Usos.

- a) El uso característico es el residencial.
- b) Son usos compatibles:
 - I. Garaje en plantas baja, sótano o semisótano.
 - II. Comercial y talleres artesanales en planta baja, **permitiéndose en las manzanas 10 y 12 sólo en caso de proyecto unitario sobre la totalidad de la manzana, con un límite del 20% de la edificabilidad total.**
 - III. Equipamiento.
- c) Son usos incompatibles todos los demás.

Categoría 1c. Edificación Residencial Baja

1. La edificación residencial propuesta es la de vivienda unifamiliar adosada.
2. Condiciones de parcela.
 - a) Superficie mínima de parcela. 120 m²
 - b) Frente mínimo. 6 m.



Urbanismo

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

3. Condiciones de la edificación.
 - a) Ocupación máxima. 85%
 - b) Edificabilidad máxima. 1,3 m²/m²

La superficie edificada en plantas sótano o semisótano, **cuya altura sobre la rasante, tomada en la alineación a vial, sea inferior a 1,50 metros (cara superior del forjado)**, no computará a efectos de edificabilidad.

4. Posición de la edificación.
 - a) **La edificación se situará retranqueada un mínimo de 3 metros y un máximo de 5 metros respecto de la fachada principal, excepto en las parcelas 1, 6 y 9, donde también se podrá alinear a vial. Para parcelas de esquina, a efectos de retranqueo, se entenderá como fachada principal la que tiene frente a las calles Cepa, de la Seguirilla, Alcalde Juan Galán y Mirabrás; en el resto de calles, la alineación obligatoria será a vial.**
 - b) **Si la edificación se separa de los linderos laterales, lo hará en uno solo de ellos excepto en las parcelas de esquina en que podrá hacerlo en los dos, a una distancia entre 3,00 m. y 3,50 m. (con un máximo del 50% de su frente de fachada en la calle de retranqueo) y con un fondo desde la alineación exterior de 3,00 m. a 5,00 m. (con un máximo del 50% de su fondo de edificación en la calle de retranqueo). En el interior de la parcela, en caso de proponerse retranqueo respecto de los linderos laterales, el mínimo será de 3,00 m.**
 - c) Las edificaciones podrán adosarse a los linderos testeros, debiendo retranquearse tres metros como mínimo en caso que se proponga dicha separación.

5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas, (Baja + 1) y ocho (8,00) metros, **permitiéndose sobre esta altura los áticos retranqueados (mínimo retranqueo de tres metros) y las plantas bajo cubierta (cubierta inclinada), cuyo forjado de cubrición parta de una altura máxima de 8,00 metros en la alineación de la calle. La distancia entre el forjado de cubrición y el piso del forjado inmediatamente inferior será de 1,00 metro como máximo, medido en el plano de fachada. En las plantas bajo cubierta no se permitirán huecos a fachada ni volúmenes salientes sobre el faldón inclinado.**

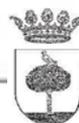
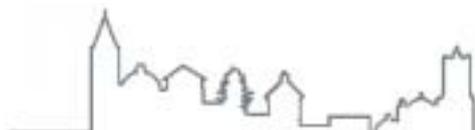
La altura máxima de estos áticos o plantas bajo cubierta será de 3 metros sobre el piso y sobre esta planta no se permitirá ningún tipo de edificación, (castilletes, depósitos, cuartos de máquinas, etc.).

La limitación en superficie de los áticos o plantas bajo cubierta, quedará fijada por la edificabilidad máxima asignada a la parcela, contabilizando como superficie construida la de los espacios con altura libre superior a 1,50 metros.

6. Usos.
 - a) El uso característico es el residencial.
 - b) Son usos compatibles:
 - I. Garaje en plantas baja, sótano o semisótano.
 - II. Equipamiento.
 - c) Son usos incompatibles todos los demás.

7. Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda proyectada.



MODIFICACIÓN N° 34. Art. 218 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Zona de Ordenanza 2

Normativa vigente:

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos señalados con la especificación ZO(2) en el plano O-6 "Ordenación General" del Plan.

Responde al desarrollo del Plan Parcial del Sector 2 de las Normas Subsidiarias revisadas.

El nuevo Plan plantea una ligera modificación en la delimitación del Plan Parcial, en su trazado viario y en la ordenanza de algunas parcelas, de forma que se de respuesta a situaciones preexistentes a la redacción de las Normas subsidiarias revisadas.

Existen cuatro categorías:

Categoría 2a. Residencial Extensiva Baja.

1. Condiciones de parcela.
 - a) Superficie mínima de parcela. 150 m²
 - b) Frente mínimo. 7 m
2. Condiciones de la edificación.
 - a) La tipología de la edificación podrá ser aislada, pareada o adosada.
 - b) Longitud máxima de la edificación. No se permitirán edificaciones o agrupaciones en las que un frente continuo de uno de sus lados tenga un desarrollo superior a 100 metros lineales.
 - c) Altura máxima: 2 plantas o 8,00 metros, **a contar desde la parte inferior del forjado de la planta sótano o semisótano**. Se permite por encima de la segunda planta un torreón que no supere más del 25% de la superficie ocupada en planta baja por la edificación.
 - d) Edificabilidad máxima: 1,00 m² construido/m² suelo aplicable en cada parcela.

Cuando en una manzana se prevean espacios libres deportivos, viario interno o aparcamientos, la edificabilidad neta sobre parcela será la definida en el proyecto de parcelación.

Se podrá modificar el índice de edificabilidad sobre una manzana mediante un proyecto de parcelación (Estudio de Detalle) que abarque a dos o más manzanas, siempre que se cumplan el resto de condiciones de esta sección y se justifique que no sobrepasan los aprovechamientos máximos establecidos por el Plan Parcial para el conjunto de manzanas incluidas en el proyecto de parcelación (Estudio de Detalle).

 - e) Retranqueos.
 - I. Mínimo de 2,50 metros a las alineaciones públicas de manzana salvo que se modifique mediante Estudio de Detalle que debe referirse al menos a un frente completo de manzana.
 - II. Mínimo de 2,50 metros a los otros linderos de parcela salvo que se trate de pareada o adosada en cuyo caso no se exige el lindero de adosamiento.
 - f) Ocupación máxima sobre parcela neta: 70%.
3. Condiciones de uso.
 - a) Uso principal: residencial en vivienda unifamiliar.



Urbanismo

- b) Uso complementario: aparcamiento en la proporción de 1 plaza/vivienda en planta baja, sótano o semisótano.
- c) Usos compatibles: Usos terciarios, de equipamiento, viario y jardines de juego y recreo.

Categoría 2b. Residencial Extensiva Media.

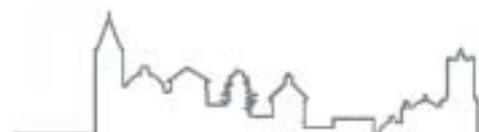
- 1. Condiciones de parcela.
 - a) Superficie mínima de parcela. 90 m²
 - b) Frente mínimo. 6 m
- 2. Condiciones de la edificación.
 - a) La tipología de la edificación será adosada.
 - b) Altura máxima: 2 plantas o 8,00 metros.
 - c) Edificabilidad máxima permitida en cada parcela: 1,35 m²/m².
 - d) Retranqueos: mínimo de 2,50 metros a lindero de fachada y 2,00 metros del trasero, siendo la edificación adosada en las medianeras laterales. Caso de esquina es adosada en medianeras contiguas.
 - e) Ocupación máxima sobre parcela neta: 75%.
- 3. Condiciones de uso. Serán de aplicación las mismas condiciones que para la ordenanza Residencial Extensiva Baja.

Categoría 2c. Residencial Intensiva.

- 1. Condiciones de parcela.
 - a) Superficie mínima de parcela. 350 m²
- 2. Condiciones de la edificación.
 - a) La tipología de la edificación será de edificio plurifamiliar con planta baja destinada a uso comercial.
 - b) Altura máxima: 3 plantas o 10 metros.
 - c) Edificabilidad máxima permitida en cada parcela: 2,40 m²/m².
 - d) Retranqueos: mínimo de 2,50 metros en lindero de fachada a vía pública en planta de vivienda, excluyéndose la planta baja.
 - e) Ocupación máxima sobre parcela neta: 75%. Se excluye planta baja que podrá ocupar hasta el 100% de la superficie de la parcela.
- 3. Condiciones de uso. Serán de aplicación las mismas condiciones que para la ordenanza Residencial Extensiva Baja.

Categoría 2d. Industrial.

- 1. Condiciones de parcela.
 - a) Superficie mínima de parcela. 250 m²



Urbanismo

- b) Frente mínimo. 8 m
2. Condiciones de la edificación.
- a) La tipología de la edificación será de naves entre medianeras.
- b) Altura máxima: 8 metros.
- c) Edificabilidad máxima permitida en cada parcela: 0,85 m²/m².
- d) Retranqueos: mínimo de 5,00 metros en lindero de fachada a vía pública de ancho menor de 15 metros.
- e) Ocupación máxima sobre parcela neta: 85%.
- f) Tratamiento de fachadas en las cabeceras de las manzanas con áreas ajardinadas o arboladas.
3. Condiciones de uso.
- a) Uso principal: industrial.
- b) Uso complementario: aparcamiento en la proporción de 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- c) Usos compatibles: Equipamiento, viario y jardines de juego y recreo. Queda prohibido el uso residencial.
4. Condiciones ambientales.
- Será de consideración el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

Normativa modificada:

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos señalados con la especificación ZO(2) en el plano O-6 "Ordenación General" del Plan.

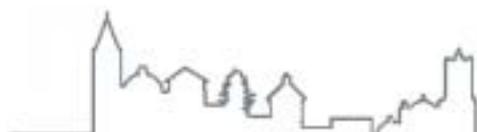
Responde al desarrollo del Plan Parcial del Sector 2 de las Normas Subsidiarias revisadas.

El nuevo Plan plantea una ligera modificación en la delimitación del Plan Parcial, en su trazado viario y en la ordenanza de algunas parcelas, de forma que se de respuesta a situaciones preexistentes a la redacción de las Normas subsidiarias revisadas.

Existen cuatro categorías:

Categoría 2a. Residencial Extensiva Baja.

1. Condiciones de parcela.
- a) Superficie mínima de parcela. 150 m²
- b) Frente mínimo. 7 m
2. Condiciones de la edificación.
- a) La tipología de la edificación podrá ser aislada, pareada o adosada.
- b) Longitud máxima de la edificación. No se permitirán edificaciones o agrupaciones en las que un frente continuo de uno de sus lados tenga un desarrollo superior a 100 metros lineales.
- c) Altura máxima: 2 plantas o 8,00 metros, **que se medirá sobre la rasante, tomada en la alineación a vial**. Se permite por encima de la segunda planta un torreón que no supere más del 25% de la superficie ocupada en planta baja por la edificación.
- d) Edificabilidad máxima: 1,00 m² construido/m² suelo aplicable en cada parcela.



Urbanismo

Cuando en una manzana se prevean espacios libres deportivos, viario interno o aparcamientos, la edificabilidad neta sobre parcela será la definida en el proyecto de parcelación.

Se podrá modificar el índice de edificabilidad sobre una manzana mediante un proyecto de parcelación (Estudio de Detalle) que abarque a dos o más manzanas, siempre que se cumplan el resto de condiciones de esta sección y se justifique que no sobrepasan los aprovechamientos máximos establecidos por el Plan Parcial para el conjunto de manzanas incluidas en el proyecto de parcelación (Estudio de Detalle).

e) Retranqueos.

I. Mínimo de 2,50 metros a las alineaciones públicas de manzana salvo que se modifique mediante Estudio de Detalle que debe referirse al menos a un frente completo de manzana.

II. Mínimo de 2,50 metros a los otros linderos de parcela salvo que se trate de pareda o adosada en cuyo caso no se exige el lindero de adosamiento.

f) Ocupación máxima sobre parcela neta: 70%.

4. Condiciones de uso.

a) Uso principal: residencial en vivienda unifamiliar.

b) Uso complementario: aparcamiento en la proporción de 1 plaza/vivienda en planta baja, sótano o semisótano.

c) Usos compatibles: Usos terciarios, de equipamiento, viario y jardines de juego y recreo.

Categoría 2b. Residencial Extensiva Media.

1. Condiciones de parcela.

a) Superficie mínima de parcela. 90 m²

b) Frente mínimo. 6 m

2. Condiciones de la edificación.

a) La tipología de la edificación será adosada.

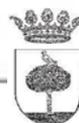
b) Altura máxima: 2 plantas o 8,00 metros, **permitiéndose sobre esta altura los áticos retranqueados (mínimo retranqueo de tres metros) y las plantas bajo cubierta (cubierta inclinada), cuyo forjado de cubrición parta de una altura máxima de 8,00 metros en la alineación de la calle. La distancia entre el forjado de cubrición y el piso del forjado inmediatamente inferior será de 1,00 metro como máximo, medido en el plano de fachada. En las plantas bajo cubierta no se permitirán huecos a fachada ni volúmenes salientes sobre el faldón inclinado.**

La altura máxima de estos áticos o plantas bajo cubierta será de 3 metros sobre el piso y sobre esta planta no se permitirá ningún tipo de edificación, (castilletes, depósitos, cuartos de máquinas, etc.).

La limitación en superficie de los áticos o plantas bajo cubierta, quedará fijada por la edificabilidad máxima asignada a la parcela, contabilizando como superficie construida la de los espacios con altura libre superior a 1,50 metros.

c) Edificabilidad máxima permitida en cada parcela: 1,35 m²/m².

d) Retranqueos: mínimo de 2,50 metros a lindero de fachada y 2,00 metros del trasero, siendo la edificación adosada en las medianeras laterales. Caso de esquina es adosada en medianeras contiguas.



Urbanismo

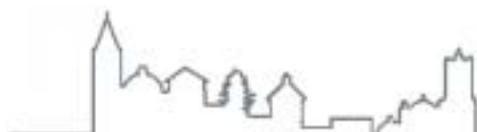
- e) Ocupación máxima sobre parcela neta: 75%.
- 3. Condiciones de uso. Serán de aplicación las mismas condiciones que para la ordenanza Residencial Extensiva Baja.

Categoría 2c. Residencial Intensiva.

- 1. Condiciones de parcela.
 - a) Superficie mínima de parcela. 350 m²
- 2. Condiciones de la edificación.
 - a) La tipología de la edificación será de edificio plurifamiliar con planta baja destinada a uso comercial.
 - b) Altura máxima: 3 plantas o 10 metros.
 - c) Edificabilidad máxima permitida en cada parcela: 2,40 m²/m².
 - d) Retranqueos: mínimo de 2,50 metros en lindero de fachada a vía pública en planta de vivienda, excluyéndose la planta baja.
 - e) Ocupación máxima sobre parcela neta: 75%. Se excluye planta baja que podrá ocupar hasta el 100% de la superficie de la parcela.
- 3. Condiciones de uso. Serán de aplicación las mismas condiciones que para la ordenanza Residencial Extensiva Baja.

Categoría 2d. Industrial.

- 1. Condiciones de parcela.
 - a) Superficie mínima de parcela. 250 m²
 - b) Frente mínimo. 8 m
- 2. Condiciones de la edificación.
 - a) La tipología de la edificación será de naves entre medianeras.
 - b) Altura máxima: 8 metros.
 - c) Edificabilidad máxima permitida en cada parcela: 0,85 m²/m².
 - d) Retranqueos: mínimo de 5,00 metros en lindero de fachada a vía pública de ancho menor de 15 metros.
 - e) Ocupación máxima sobre parcela neta: 85%.
 - f) Tratamiento de fachadas en las cabeceras de las manzanas con áreas ajardinadas o arboladas.
- 3. Condiciones de uso.
 - a) Uso principal: industrial.
 - b) Uso complementario: aparcamiento en la proporción de 1 plaza por cada 100 m² construidos.
 - c) Usos compatibles: Equipamiento, viario y jardines de juego y recreo. Queda prohibido el uso residencial.



Urbanismo

4. Condiciones ambientales.

Será de consideración el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

Categoría 2e. Residencial Extensiva Alta.

1. Condiciones de parcela.

- a) Superficie mínima de parcela. 150 m²
- b) Frente mínimo. 7 m

2. Condiciones de la edificación.

- a) La tipología de la edificación será adosada.
- b) Altura máxima: 2 plantas u 8,00 metros, permitiéndose sobre esta altura los áticos retranqueados (mínimo retranqueo de tres metros) y las plantas bajo cubierta (cubierta inclinada), cuyo forjado de cubrición parta de una altura máxima de 8,00 metros en la alineación de la calle. La distancia entre el forjado de cubrición y el piso del forjado inmediatamente inferior será de 1,00 metro como máximo, medido en el plano de fachada. En las plantas bajo cubierta no se permitirán huecos a fachada ni volúmenes salientes sobre el faldón inclinado.

La altura máxima de estos áticos o plantas bajo cubierta será de 3 metros sobre el piso y sobre esta planta no se permitirá ningún tipo de edificación, (castilletes, depósitos, cuartos de máquinas, etc.).

La limitación en superficie de los áticos o plantas bajo cubierta, quedará fijada por la edificabilidad máxima asignada a la parcela, contabilizando como superficie construida la de los espacios con altura libre superior a 1,50 metros.

- c) Edificabilidad máxima permitida: 1,50 m²/m²
- d) Posición de la edificación:
 - La edificación se situará en general alineada a vial.
 - En caso de proponerse retranqueo en lindero de fachada a vía pública, la dimensión mínima será de 2,50 metros.
- e) Ocupación máxima sobre parcela neta: 80%

3. Condiciones de uso. Serán de aplicación las mismas condiciones que para la ordenanza Residencial Extensiva Baja.

Nota: Se aporta a continuación planimetría de la manzana afectada por la nueva Categoría 2e.



Urbanismo

Plano O6. Ordenación Estructural y Pormenorizada

Normativa vigente:



Normativa modificada:



MODIFICACIÓN N° 35. Art. 239 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Sector 3

Normativa vigente:

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos señalados con la especificación ZO(3) en el plano O-6 "Ordenación General" del Plan.

Responde al desarrollo del Plan Parcial del Sector 3 de las Normas Subsidiarias revisadas.

El nuevo Plan plantea una modificación en la ordenanza de aplicación de algunas parcelas, que responden a la Ordenanza de Manzana Compacta, de forma que se de respuesta a situaciones preexistentes a la redacción de las Normas subsidiarias revisadas.

1. Tipología edificatoria: manzana cerrada.
2. Condiciones de parcela.
 - a) Superficie mínima de parcela. 90 m².
 - b) Frente mínimo. 6 m.
 - c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.
3. Condiciones de edificación.
 - a) Ocupación máxima:
 - I. Parcelas menores a 150 m² 100%
 - II. Parcelas mayores a 150 m² 90%
 - b) Edificabilidad máxima permitida en cada parcela: 1,50 m²/m².
 - c) La superficie edificada en plantas sótano o semisótano **situado a menos de 1,20 m. sobre la rasante**, no computa a efectos de edificabilidad.
4. Posición de la edificación.
 - a) La edificación se situará en general alineada a vial.
 - b) Se podrá retranquear la edificación respecto del lindero frontal un mínimo de tres (3) metros, siempre que se realice en todo el frente de manzana, en actuación conjunta o con acuerdo de todos los propietarios y siempre con previa autorización municipal.
 - c) En el caso de parcelas en esquina podrá autorizarse el retranqueo en todos los frentes de calle, aunque no exista retranqueo en el resto de manzana, siempre que se traten adecuadamente las medianeras colindantes que resulten vistas. El cerramiento de la parcela armonizará con el resto de la manzana.
5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (Baja + I) y ocho (8,00) metros.
6. Usos.
 - a) El uso característico es el Residencial.
 - b) Son usos compatibles:
 - I. Garaje en planta baja, sótano o semisótano.
 - II. Comercial y talleres artesanales en planta baja.
 - III. Equipamiento.



Urbanismo

c) Son usos incompatibles todos los demás.

7. Número de viviendas.

El número de viviendas estará en proporción a una (1) vivienda por cada noventa (90) metros cuadrados.

8. Estudios de Detalle.

Se podrán realizar estudios de detalles sobre manzanas completas, trasvasando edificabilidades y manteniendo el número de unidades de viviendas, admitiéndose promociones de unifamiliares adosadas.

Normativa modificada:

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos señalados con la especificación ZO(3) en el plano O-6 "Ordenación General" del Plan.

Responde al desarrollo del Plan Parcial del Sector 3 de las Normas Subsidiarias revisadas.

El nuevo Plan plantea una modificación en la ordenanza de aplicación de algunas parcelas, que responden a la Ordenanza de Manzana Compacta, de forma que se de respuesta a situaciones preexistentes a la redacción de las Normas subsidiarias revisadas.

1. Tipología edificatoria: manzana cerrada.

2. Condiciones de parcela.

a) Superficie mínima de parcela. 90 m².

b) Frente mínimo. 6 m.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

3. Condiciones de edificación.

a) Ocupación máxima:

I. Parcelas menores a 150 m² 100%

II. Parcelas mayores a 150 m² 90%

b) Edificabilidad máxima permitida en cada parcela: 1,50 m²/m².

c) La superficie edificada en plantas sótano, **cuya altura sobre la rasante, tomada en la alineación a vial, sea inferior a 1,50 metros (cara superior del forjado)**, no computa a efectos de edificabilidad.

4. Posición de la edificación.

a) La edificación se situará en general alineada a vial.

b) Se podrá retranquear la edificación respecto del lindero frontal un mínimo de tres (3) metros, siempre que se realice en todo el frente de manzana, en actuación conjunta o con acuerdo de todos los propietarios y siempre con previa autorización municipal.

c) En el caso de parcelas en esquina podrá autorizarse el retranqueo en todos los frentes de calle, aunque no exista retranqueo en el resto de manzana, siempre que se traten adecuadamente las medianeras colindantes que resulten vistas. El cerramiento de la parcela armonizará con el resto de la manzana.

5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (Baja + I) y ocho (8,00) metros, **permitiéndose sobre esta altura los áticos retranqueados (mínimo retranqueo de tres metros)**



Urbanismo

y las plantas bajo cubierta (cubierta inclinada), cuyo forjado de cubrición parta de una altura máxima de 8,00 metros en la alineación de la calle. La distancia entre el forjado de cubrición y el piso del forjado inmediatamente inferior será de 1,00 metro como máximo, medido en el plano de fachada. En las plantas bajo cubierta no se permitirán huecos a fachada ni volúmenes salientes sobre el faldón inclinado.

La altura máxima de estos áticos o plantas bajo cubierta será de 3 metros sobre el piso y sobre esta planta no se permitirá ningún tipo de edificación, (castilletes, depósitos, cuartos de máquinas, etc.).

La limitación en superficie de los áticos o plantas bajo cubierta, quedará fijada por la edificabilidad máxima asignada a la parcela, contabilizando como superficie construida la de los espacios con altura libre superior a 1,50 metros.

6. Usos.

- a) El uso característico es el Residencial.
- b) Son usos compatibles:
 - I. Garaje en planta baja, sótano o semisótano.
 - II. Comercial y talleres artesanales en planta baja.
 - III. Equipamiento.
- c) Son usos incompatibles todos los demás.

7. Número de viviendas.

El número de viviendas estará en proporción a una (1) vivienda por cada noventa (90) metros cuadrados.

8. Estudios de Detalle.

Se podrán realizar estudios de detalles sobre manzanas completas, trasvasando edificabilidades y manteniendo el número de unidades de viviendas, admitiéndose promociones de unifamiliares adosadas.

MODIFICACIÓN N° 36. Art. 240 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Sector 5**Normativa vigente:**

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos señalados con la especificación ZO(5) en el plano O-6 "Ordenación General" del Plan.

Estudios de Detalle. Se podrán realizar estudios de detalles sobre manzanas completas, trasvasando edificabilidades y manteniendo el número de unidades de viviendas, admitiéndose promociones de unifamiliares adosadas.

Responde al desarrollo del Plan Parcial del Sector 5 de las Normas Subsidiarias revisadas, donde existen tres categorías:

Categoría 5a. Edificación Residencial Unifamiliar U1.

- 1. La edificación residencial propuesta corresponde a vivienda unifamiliar acogida a algún régimen de promoción pública.



Urbanismo

2. Condiciones de parcela.
 - a) Superficie mínima de parcela. 70 m²
 - b) Frente mínimo. 6 m
 - c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.
3. Condiciones de edificación.
 - a) Ocupación máxima: 80%
 - b) Edificabilidad máxima: 1,30 m²/m²
 - c) La superficie edificada en plantas sótano o semisótano **situado a menos de 1,20 m. sobre la rasante**, no computa a efectos de edificabilidad.
4. Posición de la edificación.
 - a) La edificación se situará en general alineada a vial.
 - b) El retranqueo mínimo al lindero testero será en todos los casos de tres (3) metros.
5. Altura.
La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (Baja + I) y ocho (8,00) metros.
6. Usos.
 - a) El uso característico es el Residencial.
 - b) Son usos compatibles:
 - I. Garaje en planta sótano y semisótano.
 - II. Comercial y talleres artesanales en planta baja.
 - III. Equipamiento.
 - c) Son usos incompatibles todos los demás.

Categoría 5b. Edificación Residencial Unifamiliar U2.

1. La edificación residencial propuesta corresponde a vivienda unifamiliar de promoción libre.
2. Condiciones de parcela.
 - a) Superficie mínima de parcela. 120 m²
 - b) Frente mínimo. 7 m
 - c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.
3. Condiciones de edificación.
 - a) Ocupación máxima: **70%**
 - a) Edificabilidad máxima: 1,10 m²/m²
 - b) La superficie edificada en plantas sótano o semisótano **situado a menos de 1,20 metros sobre la rasante**, no computa a efectos de edificabilidad.



Urbanismo

4. Posición de la edificación.
 - a) La edificación se situará en general alineada a vial.
 - b) **Se podrá retranquear la edificación respecto del lindero frontal un mínimo de tres (3) metros, siempre que se realice en todo el frente de manzana, en actuación conjunta o con acuerdo de todos los propietarios y siempre con previa autorización municipal.**
 - c) En el caso de parcelas en esquina, podrá autorizarse el retranqueo en todos los frentes de calle, aunque no exista retranqueo en el resto de la manzana, siempre que se traten adecuadamente las medianeras colindantes que resulten vistas. El cerramiento de la parcela armonizará con el resto de la manzana.
 - d) **El retranqueo mínimo al lindero testero será en todos los casos de tres (3) metros.**
5. Altura.

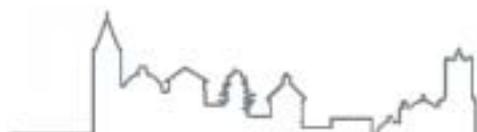
La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (Baja + I) y ocho (8,00) metros.
6. Usos.
 - a) El uso característico es el Residencial.
 - b) Son usos compatibles:
 - I. Garaje en planta sótano y semisótano.
 - II. Comercial y talleres artesanales en planta baja.
 - III. Equipamiento.
 - c) Son usos incompatibles todos los demás.
7. Aparcamientos.

Se establece la obligatoriedad de disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Categoría 5c. Edificación Residencial Plurifamiliar.

1. La edificación residencial propuesta corresponde a vivienda plurifamiliar acogida a algún régimen de promoción pública.
2. Condiciones de parcela.
 - a) Superficie mínima de parcela. 70 m²
 - b) Frente mínimo. 6 m
3. Condiciones de edificación.
 - a) Ocupación máxima: 80%
 - b) Edificabilidad máxima: 2,099 m²/m²
 - c) La superficie edificada en plantas sótano o semisótano **situado a menos de 1,20 metros sobre la rasante**, no computa a efectos de edificabilidad.
4. Posición de la edificación.

La edificación se situará alineada a vial.



Urbanismo

5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (Baja + I) y **siete con cincuenta (7,50)** metros a la calle Libertad (norte) y tres plantas (Baja + II) y diez (10,00) metros a la avenida de la Constitución (sur).

6. Usos.

- a) El uso característico es el Residencial.
- b) Son usos compatibles:
 - I. Garaje en planta sótano y semisótano.
 - II. Comercial y talleres artesanales en planta baja.
 - III. Equipamiento.
- c) Son usos incompatibles todos los demás.

Normativa modificada:

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos señalados con la especificación ZO(5) en el plano O-6 "Ordenación General" del Plan.

Estudios de Detalle. Se podrán realizar estudios de detalles sobre manzanas completas, trasvasando edificabilidades y manteniendo el número de unidades de viviendas, admitiéndose promociones de unifamiliares adosadas.

Responde al desarrollo del Plan Parcial del Sector 5 de las Normas Subsidiarias revisadas, donde existen tres categorías:

Categoría 5a. Edificación Residencial Unifamiliar U1.

1. La edificación residencial propuesta corresponde a vivienda unifamiliar acogida a algún régimen de promoción pública.
2. Condiciones de parcela.
 - a) Superficie mínima de parcela. 70 m²
 - b) Frente mínimo. 6 m
 - c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.
3. Condiciones de edificación.
 - a) Ocupación máxima: 80%
 - b) Edificabilidad máxima: 1,30 m²/m²
 - c) La superficie edificada en plantas sótano, **cuya altura sobre la rasante, tomada en la alineación a vial, sea superior a 1,50 metros (cara superior del forjado)**, no computa a efectos de edificabilidad.
4. Posición de la edificación.
 - a) La edificación se situará en general alineada a vial.
 - b) El retranqueo mínimo al lindero testero será en todos los casos de tres (3) metros.



Urbanismo

5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (Baja + 1) y ocho (8,00) metros, **permitiéndose sobre esta altura los áticos retranqueados (mínimo retranqueo de tres metros) y las plantas bajo cubierta (cubierta inclinada), cuyo forjado de cubrición parta de una altura máxima de 8,00 metros en la alineación de la calle. La distancia entre el forjado de cubrición y el piso del forjado inmediatamente inferior será de 1,00 metro como máximo, medido en el plano de fachada. En las plantas bajo cubierta no se permitirán huecos a fachada ni volúmenes salientes sobre el faldón inclinado.**

La altura máxima de estos áticos o plantas bajo cubierta será de 3 metros sobre el piso y sobre esta planta no se permitirá ningún tipo de edificación, (castilletes, depósitos, cuartos de máquinas, etc.).

La limitación en superficie de los áticos o plantas bajo cubierta, quedará fijada por la edificabilidad máxima asignada a la parcela, contabilizando como superficie construida la de los espacios con altura libre superior a 1,50 metros.

6. Usos.

- a) El uso característico es el Residencial.
- b) Son usos compatibles:
 - I. Garaje en planta sótano y semisótano.
 - II. Comercial y talleres artesanales en planta baja.
 - III. Equipamiento.
- c) Son usos incompatibles todos los demás.

Categoría 5b. Edificación Residencial Unifamiliar U2.

1. La edificación residencial propuesta corresponde a vivienda unifamiliar de promoción libre.
2. Condiciones de parcela.
 - a) Superficie mínima de parcela. 120 m²
 - b) Frente mínimo. 7 m
 - c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.
3. Condiciones de edificación.
 - a) Ocupación máxima: 85%
 - b) Edificabilidad máxima: 1,10 m²/m²
 - c) La superficie edificada en plantas sótano o semisótano, **cuya altura sobre la rasante, tomada en la alineación a vial, sea superior a 1,50 metros (cara superior del forjado), no computa a efectos de edificabilidad.**
4. Posición de la edificación.
 - a) La edificación se situará en general alineada a vial.
 - b) **En caso de proponerse retranqueo con respecto al lindero frontal, la dimensión mínima será de tres (3) metros.**



Urbanismo

- c) En el caso de parcelas en esquina, podrá autorizarse el retranqueo en todos los frentes de calle, aunque no exista retranqueo en el resto de la manzana, siempre que se traten adecuadamente las medianeras colindantes que resulten vistas. El cerramiento de la parcela armonizará con el resto de la manzana.
- d) **En caso de proponerse retranqueo con respecto al lindero testero, la dimensión mínima será de tres (3) metros.**
5. Altura.
- La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (Baja + I) y ocho (8,00) metros, **permitiéndose sobre esta altura los áticos retranqueados (mínimo retranqueo de tres metros) y las plantas bajo cubierta (cubierta inclinada), cuyo forjado de cubrición parta de una altura máxima de 8,00 metros en la alineación de la calle. La distancia entre el forjado de cubrición y el piso del forjado inmediatamente inferior será de 1,00 metro como máximo, medido en el plano de fachada. En las plantas bajo cubierta no se permitirán huecos a fachada ni volúmenes salientes sobre el faldón inclinado.**
- La altura máxima de estos áticos o plantas bajo cubierta será de 3 metros sobre el piso y sobre esta planta no se permitirá ningún tipo de edificación, (castilletes, depósitos, cuartos de máquinas, etc.).**
- La limitación en superficie de los áticos o plantas bajo cubierta, quedará fijada por la edificabilidad máxima asignada a la parcela, contabilizando como superficie construida la de los espacios con altura libre superior a 1,50 metros.**
6. Usos.
- a) El uso característico es el Residencial.
- b) Son usos compatibles:
- I. Garaje en planta sótano y semisótano.
 - II. Comercial y talleres artesanales en planta baja.
 - III. Equipamiento.
- c) Son usos incompatibles todos los demás.
7. Aparcamientos.
- Se establece la obligatoriedad de disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Categoría 5c. Edificación Residencial Plurifamiliar.

1. La edificación residencial propuesta corresponde a vivienda plurifamiliar acogida a algún régimen de promoción pública.
2. Condiciones de parcela.

a) Superficie mínima de parcela.	70 m ²
b) Frente mínimo.	6 m
3. Condiciones de edificación.

a) Ocupación máxima:	80%
b) Edificabilidad máxima:	2,099 m ² /m ²



Urbanismo

- c) La superficie edificada en plantas sótano o semisótano, **cuya altura sobre la rasante, tomada en la alineación a vial, sea superior a 1,50 metros (cara superior del forjado)**, no computa a efectos de edificabilidad.
4. Posición de la edificación.
La edificación se situará alineada a vial.
5. Altura.
La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (Baja + I) y **ocho (8,00) metros** a la calle Libertad (norte) y tres plantas (Baja + II) y diez (10,00) metros a la avenida de la Constitución (sur).
6. Usos.
- a) El uso característico es el Residencial.
 - b) Son usos compatibles:
 - I. Garaje en planta sótano y semisótano.
 - II. Comercial y talleres artesanales en planta baja.
 - III. Equipamiento.
 - c) Son usos incompatibles todos los demás.

MODIFICACIÓN N° 37. Art. 243 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Sector 7**Normativa vigente:**

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos incluidos en el Sector 7 de Suelo Urbanizable Ordenado del Plan General.

Responde a la ordenación establecida en el Plano O-6 "Ordenación General" del Plan.

La ordenanza de aplicación es la de Manzana Compacta ZO(7), con las limitaciones de edificabilidad y número máximo de viviendas establecidos en la ficha de desarrollo del Sector 7.

Para proponer una edificabilidad no homogénea en todas las parcelas, se realizará un Estudio de Detalle.

Normativa modificada:

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos incluidos en el Sector 7 de Suelo Urbanizable Ordenado del Plan General.

Responde a la ordenación establecida en el Plano O-6 "Ordenación General" del Plan.

Para proponer una edificabilidad no homogénea en todas las parcelas, se realizará un Estudio de Detalle.



Urbanismo

Se establecen dos categorías:

Categoría 7a. Residencial Unifamiliar Manzana Compacta 7a.

- La ordenanza de aplicación es la de Manzana Compacta, con las limitaciones de edificabilidad y número máximo de viviendas establecidos en la ficha de desarrollo del Sector 7, así como el retranqueo obligatorio de tres (3) metros señalado en el Plano O-6 "Ordenación General".

Categoría 7b. Residencial Unifamiliar Manzana Compacta 7b.

- La ordenanza de aplicación es la de Manzana Compacta, con las limitaciones de edificabilidad y número máximo de viviendas establecidos en la ficha de desarrollo del Sector 7, y exceptuando las condiciones de las parcelas y de posición de la edificación en la parcela.
- Condiciones de las parcelas. A efectos de segregaciones y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de 170 m² y un frente de parcela mínimo de 10 (diez) metros.
- Posición de la edificación en la parcela. Respecto de la alineación exterior, se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros. En caso de proponerse retranqueo respecto de los linderos laterales y testero, la dimensión mínima será de tres (3) metros.

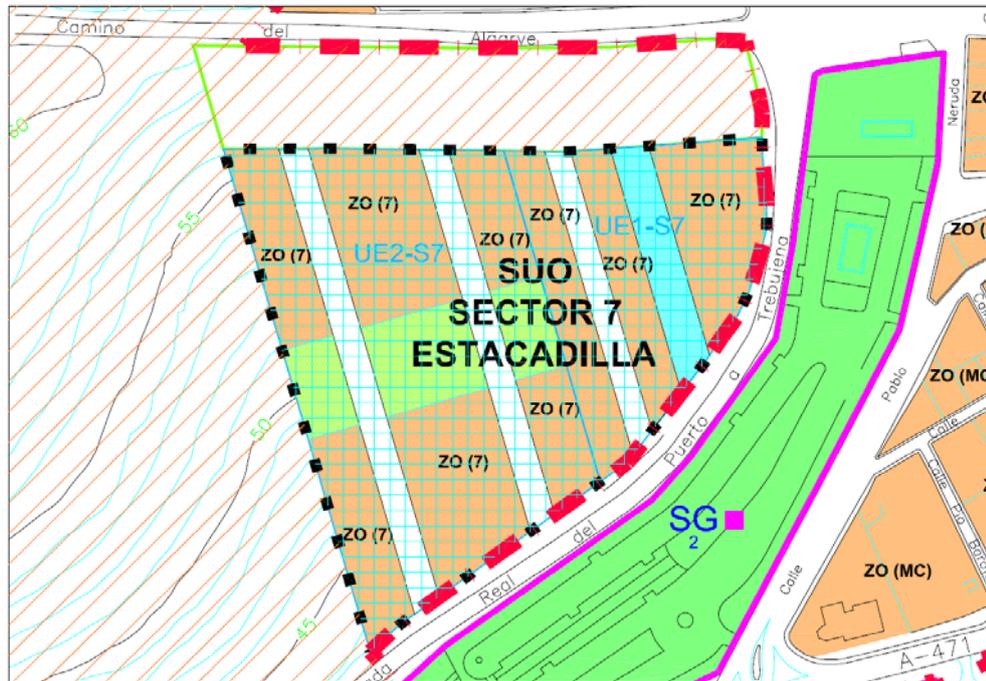
Nota: Se aporta a continuación planimetría del SUO Sector 7 "Estacadilla".



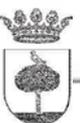
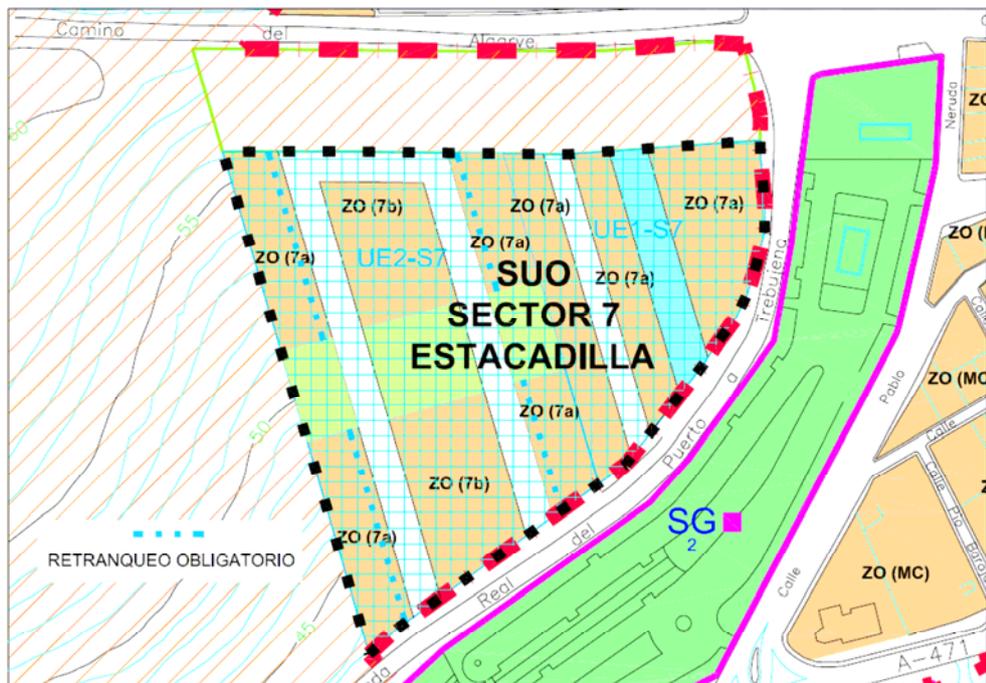
Urbanismo

Plano O6. Ordenación Estructural y Pormenorizada

Normativa vigente:



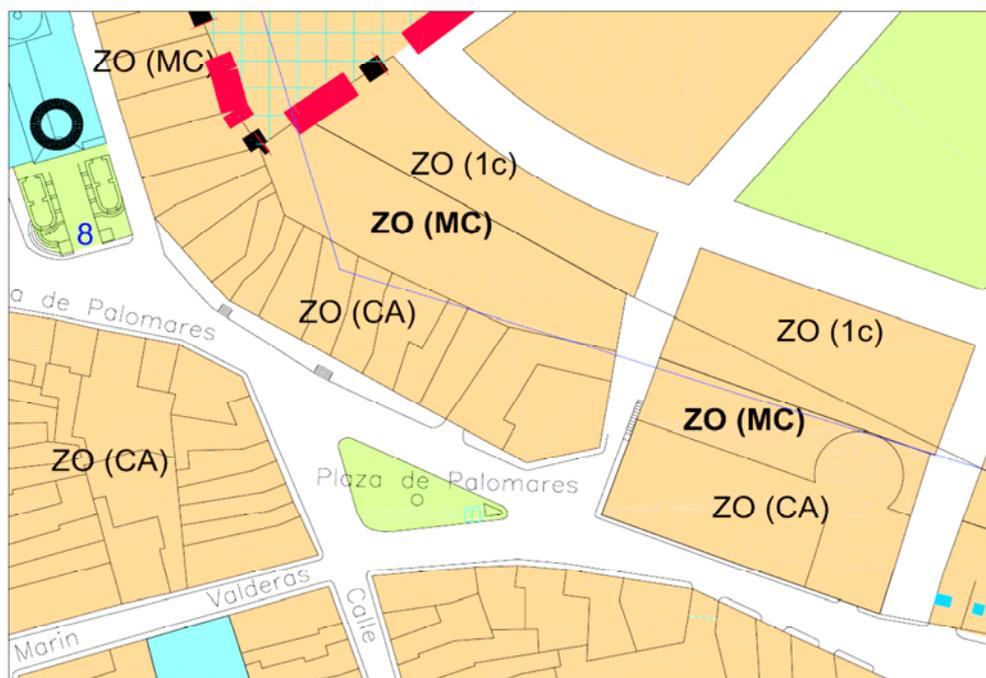
Normativa modificada:



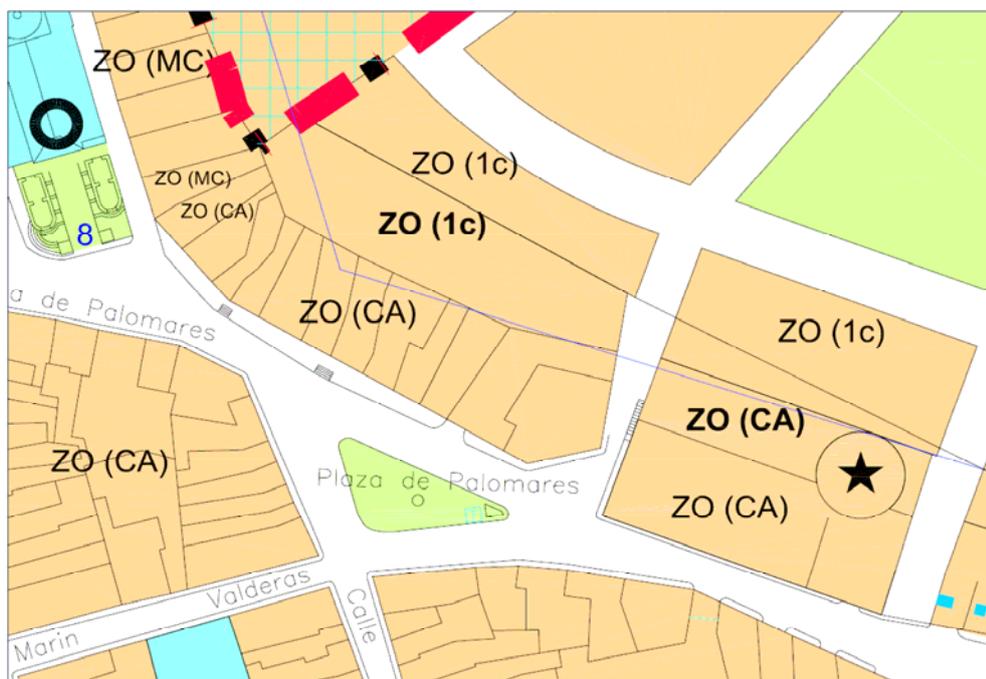
Urbanismo

MODIFICACIÓN Nº 38. DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA
 Plano O6. Ordenación Estructural y Pormenorizada

Normativa vigente:



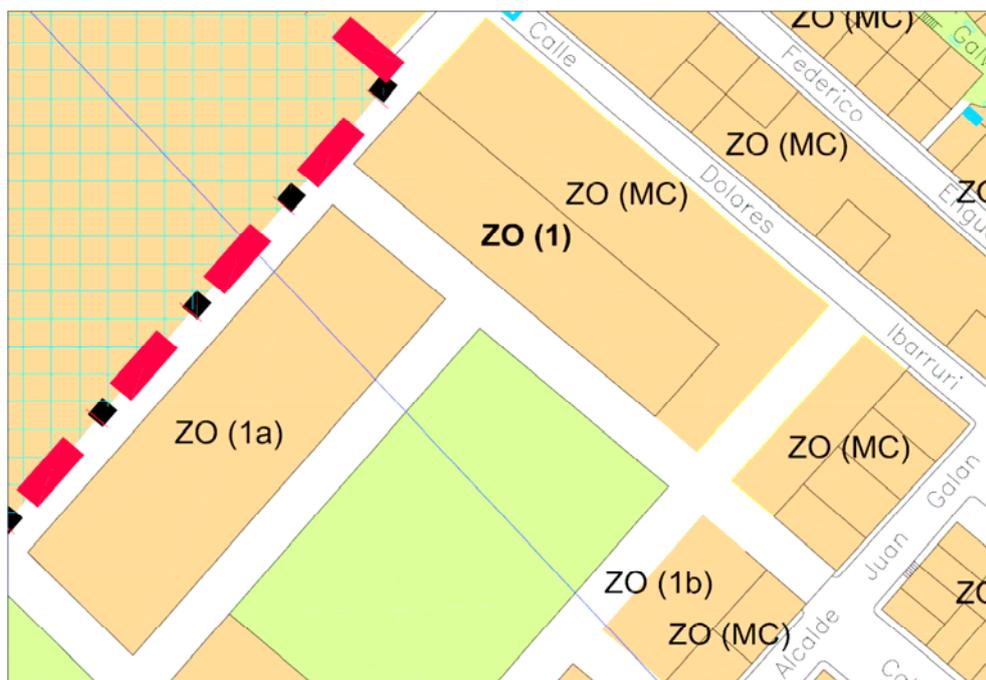
Normativa modificada:



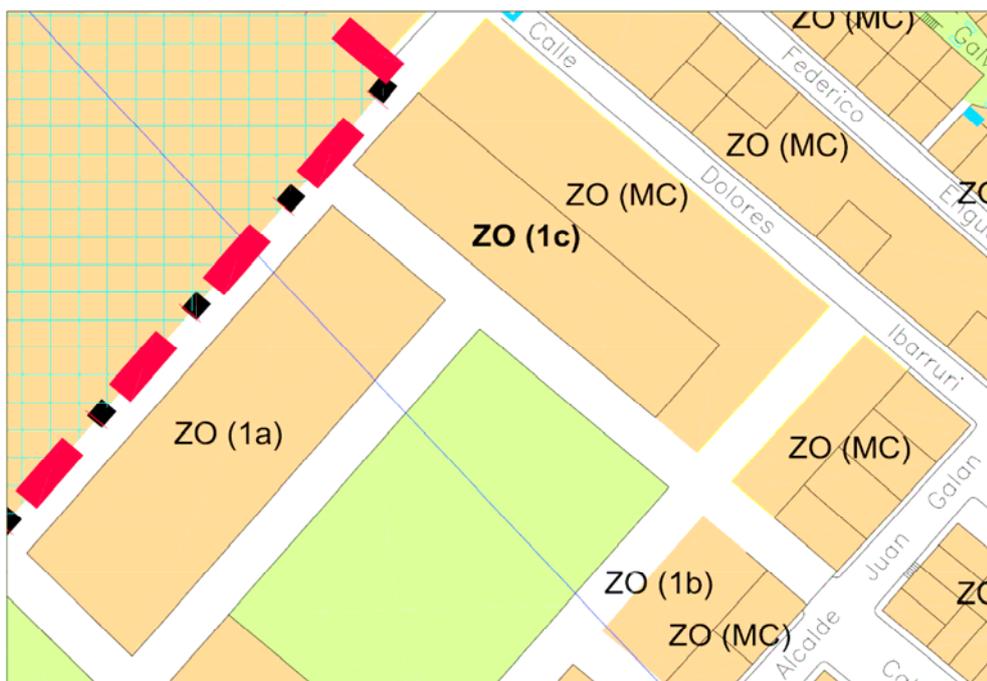
Urbanismo

MODIFICACIÓN Nº 39. DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA
Plano O6. Ordenación Estructural y Pormenorizada

Normativa vigente:



Normativa modificada:



Urbanismo

MODIFICACIÓN Nº 40. CATÁLOGO.
EDIFICACIONES

Normativa vigente:

El listado de los elementos catalogados es:

NIVEL A.

- A1. Castillo Medieval.
- A2. Iglesia de la Purísima Concepción.
- A3. Ermita de Nuestra Señora de Palomares.
- A4. Molino de La Dehesa.
- A5. Molino de La Hacienda.
- A6. Cortijo de Alventus.

Normativa modificada:

El listado de los elementos catalogados es:

NIVEL A.

- A1. Castillo Medieval.
- A2. Iglesia de la Purísima Concepción.
- A3. Ermita de Nuestra Señora de Palomares.
- A4. Molino de La Dehesa.
- A5. Molino de La Hacienda.
- A6. Cortijo de Alventus.

A7. Palomar.

Nota: Se aporta a continuación la ficha de la nueva edificación catalogada.



3.- INCIDENCIA EN EL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PGOU

Las modificaciones expuestas a lo largo del presente documento no presentan de forma alguna incidencia ni alteran el estudio económico-financiero ni el programa de actuación del PGOU.

4.- AFECCIONES SECTORIALES

En lo que se refiere a afecciones sectoriales entendemos que la modificación puntual del PGOU propuesta no plantea afección sectorial, por lo que no requiere a lo largo de su tramitación la petición de informes o pronunciamientos de órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, al tratarse de pequeñas modificaciones de la ordenación que permitan ajustar el planeamiento a las necesidades actuales del municipio y no afectar éstas a intereses públicos.

Trebujena, noviembre de 2014.

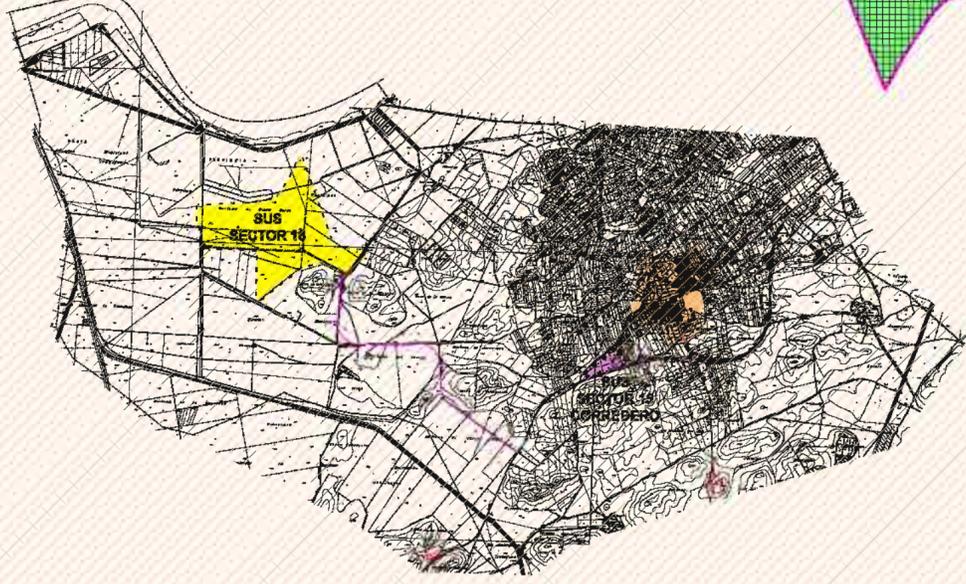
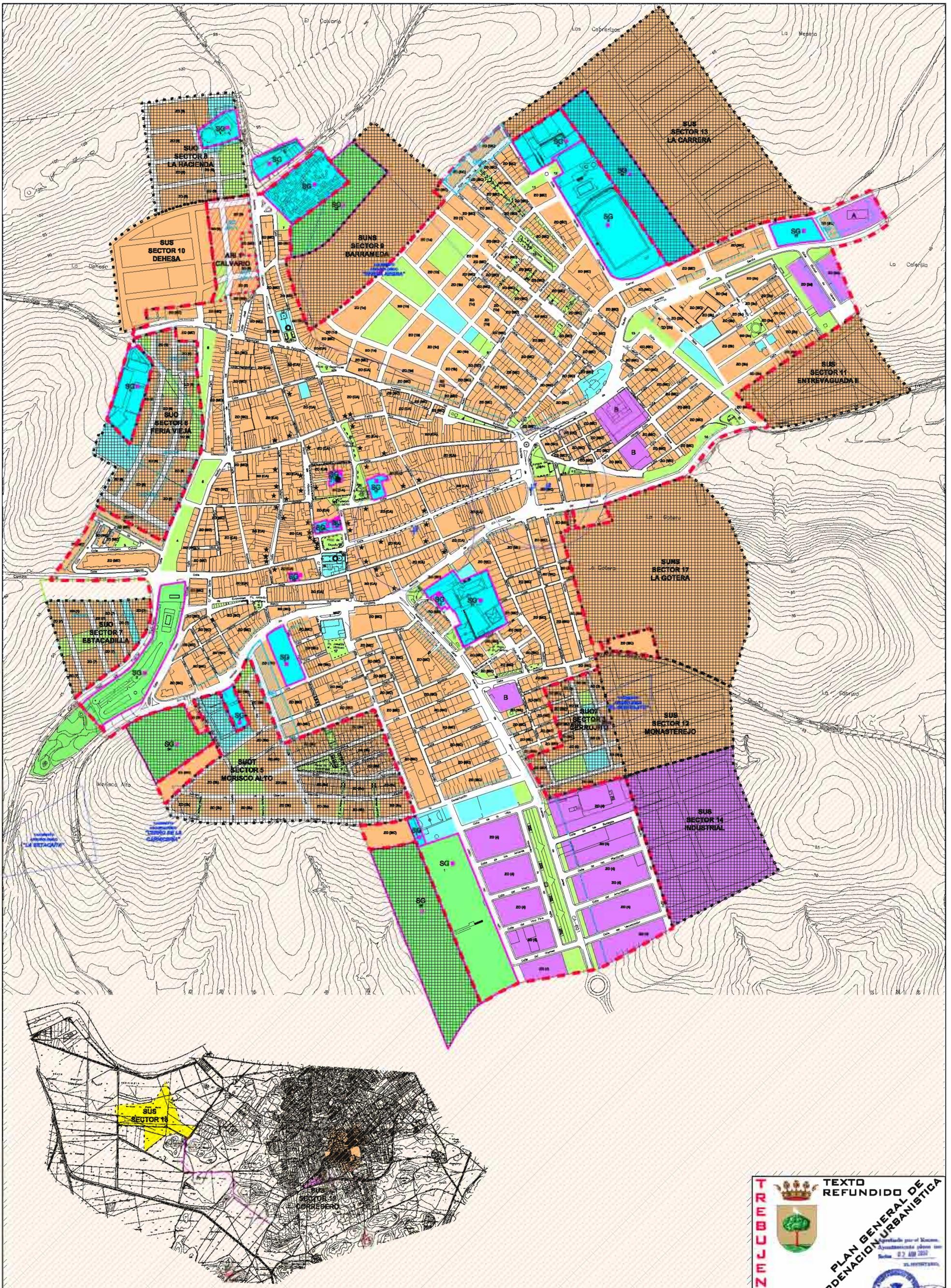
Rafael López Bohórquez
Arquitecto Municipal



5.- DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA

- Plano 1. O-6 Ordenación Estructural y Pormenorizada. P.G.O.U.
- Plano 2. Delimitación de ámbitos afectados





CALIFICACION Y ZONAS DE ORDENANZAS

	RESIDENCIAL		EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PUBLICOS.
	TURISTICO.		ESPACIOS LIBRES.
	ACTIVIDADES ECONOMICAS.		EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL.
			ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL.

ZONA DE ORDENANZAS (Ver Normas Urb.)

ZO (CA)	CASCO ANTIGUO		
ZO (BC)	MANZANA COMPACTA		
ZO (1)	ZONA 1		
ZO (2)	ZONA 2		
ZO (3)	ZONA 3		
ZO (4)	ZONA 4		
ZO (5)	ZONA 5		
ZO (6)	ZONA 6		
ZO (7)	SECTOR 6		
ZO (8)	SECTOR 7		
ZO (9)	SECTOR 8		
ZO (10)	ARI 1		

CLASIFICACION Y CATEGORIAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

	DELIMITACION SUELO URBANO.		B.I.C. BIEN DE INTERES CULTURAL
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. AREA DE REFORMA INTERIOR (ARI)		BIEN DE INTERES CULTURAL INCLUIDO
	SUELO URBANIZABLE		ELEMENTO CATALOGADO
	UNIDADES DE EJECUCION SUELO URBANO		+ YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS CON AREA ARQUEOLOGICA DE 100 m. DE RADIO
	DELIMITACION DE SECTORES.		SUELO NO URBANIZABLE
	DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION.		RETRANQUEADO

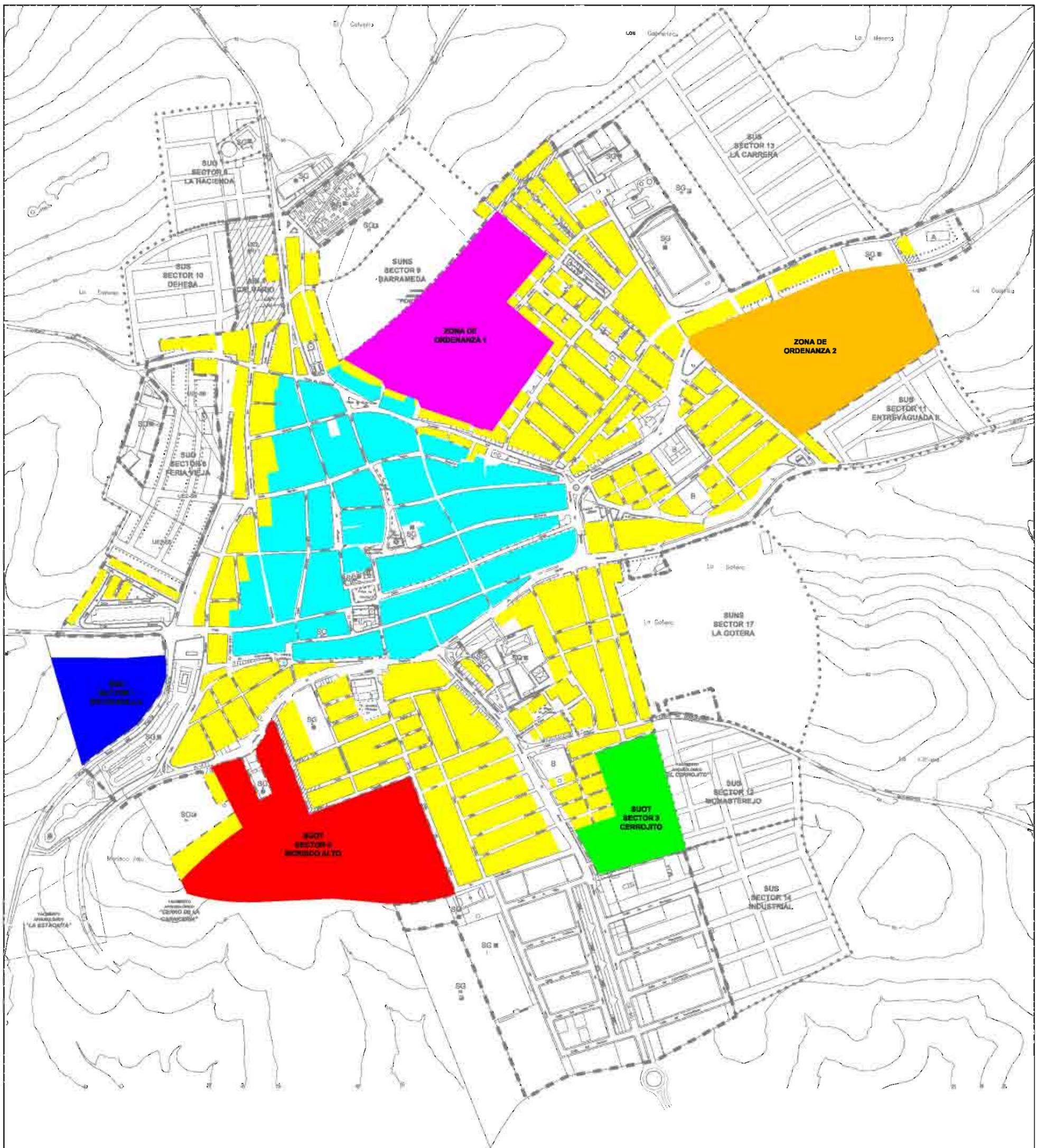
TREBUJENA

TEXTO REFUNDIDO DE ORDENACION URBANISTICA

ORDENACION ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA

ORDENACION GENERAL 0-6

NUCLEO URBANO. ESCALA 1:4.000
TERMINO MUNICIPAL. ESCALA 1:80.000



- | | | | |
|---|------------------------------------|---|----------------------------|
|  | ZONA DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO |  | SUOT SECTOR 3 CERROJITO |
|  | ZONA DE ORDENANZA MANZANA COMPACTA |  | SUOT SECTOR 5 MORISCO ALTO |
|  | ZONA DE ORDENANZA 1 |  | SUO SECTOR 7 ESTACADILLA |
|  | ZONA DE ORDENANZA 2 | | |

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2

P.G.O.U.

DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS AFECTADOS

2

ESCALA 1:4000

TREBUJENA

