

TEXTO REFUNDIDO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1
DEL PGOU DE TREBUJENA



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



El Secretario en Trebujena a 4 de Mayo de 2009.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 4 de Febrero de 2009.



Urbanismo**1.- MEMORIA****1.1 ANTECEDENTES**

Se redacta el presente Texto Refundido de la Modificación Puntual nº 1 del PGOU de Trebujena a efectos de subsanar las consideraciones estimadas en el informe emitido por el Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, con fecha de entrada en el Registro de este Ayuntamiento el día 12 de enero de 2009.

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.

A pesar del corto periodo de tiempo existente desde la entrada en vigor 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 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 159,160, 178.6, 183, 184,188, 200, 214, 217, 218 y 239 de las Ordenanzas del PGOU referentes a las condiciones generales de la edificación y al régimen del Suelo Urbano, afectando concretamente a la ocupación, salubridad, condiciones de composición y materiales de fachada, composición de cuerpos salientes, cubiertas y altura de la edificación.

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.

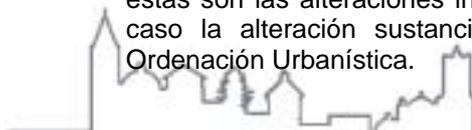
El artículo 36 de la LOUA establece que “la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumentos, observando 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.



El Secretario en Trebujena a 4 de Mayo de 2009.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 4 de Febrero de 2009.



Urbanismo

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

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

MODIFICACIÓN Nº 1. Art. 159 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

El artículo define el concepto de ocupación máxima, estableciendo que su definición podrá ser tanto por encima como por debajo de la rasante. Si en las Ordenanzas zonales no se expresa nada en contrario, la ocupación por debajo de la rasante no podrá superar la establecida por encima de la rasante.

Sólo en dos Ordenanzas, Casco Antiguo y Manzana Compacta, se establece que las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Se pretende con la presente modificación que dicha circunstancia pueda darse con carácter general en el resto de las Ordenanzas, teniendo en cuenta la posibilidad de que en los suelos en desarrollo se establezca el criterio contrario en el correspondiente Plan Parcial.

También se pretende hacer una puntualización en el citado artículo en el sentido de permitir que en planta baja la ocupación en caso de uso no residencial pueda ser del 100% de la parcela, en base al criterio de que en planta baja pueden y suelen establecerse usos compatibles con el residencial que tienen necesidades distintas de ventilación e iluminación, como por ejemplo, el uso comercial.

Así mismo, dentro de la filosofía de incentivar y facilitar la construcción de Viviendas de Promoción Pública, se plantea la posibilidad de aumentar el parámetro de la ocupación en un 10% del establecido en la zona de Ordenanza donde pretenda implantarse la actuación. En suelos de nuevo desarrollo, en caso de establecerse Ordenanzas concretas para las Viviendas de Promoción Pública, no sería de aplicación el precepto planteado.

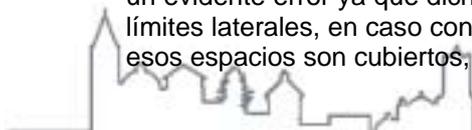
MODIFICACIÓN Nº 2. Art. 160 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Se define en el artículo la superficie edificada por planta. Dicha definición contiene elementos que inducen a error; por ejemplo, se dice "computarán a razón de un 50% de superficie, a los efectos del cálculo de esta área, la superficie edificada de terrazas, balcones y cuerpos volados que se encuentren cerrados en más del 50% de sus límites laterales", siendo un evidente error ya que dicho cómputo es para superficies cerradas en menos del 50% de sus límites laterales, en caso contrario su cómputo sería del 100%; así mismo, no se especifica que esos espacios son cubiertos, entendiéndose que también cuentan los descubiertos.



El Secretario en Trebujena a 4 de Mayo de 2009.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 4 de Febrero de 2009.



Urbanismo

Por tanto, la modificación del artículo pretende aclarar la definición de superficie edificada por planta, básicamente de la superficie computable de elementos abiertos y cubiertos, concretándose dicho extremo en que se computan tales elementos al 50% en caso de perímetro cerrado en menos del 50%, y al 100% en caso contrario.

Así mismo, se aclara en el artículo que las construcciones por encima de la altura máxima no incluidos en el punto 2 sí computan en edificabilidad, pero con la excepción establecida en el artículo 165 (que supone una modificación del mismo y se concreta en que para parcelas de superficie menor a 150 m², no computarán como superficie edificada los castilletes de acceso a cubierta de superficie menor a 12 m²).

MODIFICACIÓN Nº 3. Art. 165 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

El artículo define el coeficiente de edificabilidad. La modificación pretende incluir la excepción en el cómputo de la edificabilidad citada en el punto anterior, es decir, para parcelas de superficie menor a 150 m², no computarán como superficie edificada los castilletes de acceso a cubierta de superficie menor a 12 m², excepción ya considerada en las Ordenanzas de Casco Antiguo y Manzana Compacta.

La intención de la modificación es hacer extensiva con carácter general la excepción anterior al resto de Ordenanzas, teniendo en cuenta la posibilidad de que en los suelos en desarrollo se establezca un criterio distinto en el correspondiente Plan Parcial.

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.

MODIFICACIÓN Nº 4. Art. 178.6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Se definen en la normativa vigente las condiciones de salubridad de los patios de parcela (punto 6 del artículo), especificándose en el apartado b) que podrán cubrirse con lucernarios siempre que ventilen con superficie mínima del 20% de la superficie del patio; para viviendas unifamiliares se podrán cubrir con elementos opacos, computándose en este caso como superficie edificada. Al mantener el espacio su condición de patio, se interpreta que no se computa en el parámetro de ocupación.

Con la modificación se pretende no computar dicho espacio cubierto con elemento opaco en el parámetro de la edificabilidad, teniendo en cuenta que sólo está permitido en viviendas unifamiliares, entendiéndose en estos casos que la norma pretende, al igual que en el punto anterior, conceder una mayor facilidad de encaje de la vivienda en la parcela, sin sobrepasar el coeficiente de edificabilidad establecido.

Así mismo, se plantea un nuevo apartado (e) del punto 6 del artículo, según el cual se permitiría reducir la dimensión mínima de patio (establecida en 3 metros) hasta poder inscribir en el mismo un círculo de 2 metros de diámetro para el caso de ventilación e iluminación de piezas no habitables (cuartos de baño, aseos, pasillos, armarios y trasteros según el punto 1 del artículo). Dicho extremo redundará favorablemente en las viviendas que deban construirse en parcelas muy pequeñas, donde las condiciones de diseño tengan que desarrollarse en situaciones límite. **Se hace constar que las dimensiones mínimas de los patios propuestas por el PGOU no excluyen el cumplimiento de otras normativas técnicas (Código Técnico de la Edificación, etc.), según el citado informe de la Consejería.**

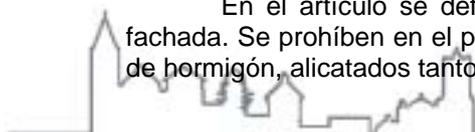
MODIFICACIÓN Nº 5. Art. 183 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

En el artículo se definen las condiciones generales de composición y materiales de fachada. Se prohíben en el punto 4 los "acabados impropios del entorno como son los bloques de hormigón, alicatados tanto parcial como totalmente".



El Secretario en Trebujena a 4 de Mayo de 2009.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 4 de Febrero de 2009.



Urbanismo

La modificación planteada pretende incluir específicamente la prohibición de aplacado de piedra rústica en la fachada, excepto para zócalos o cerramientos de parcela, debido a que en la actualidad se han producido varios casos de aplacado rústico de la totalidad de la fachada, situación que pretende evitarse totalmente en el futuro.

Así mismo, se plantea un nuevo punto (8) del artículo, en el que se definen las condiciones de diseño que deben respetar los cerramientos de parcela en edificación abierta o aislada (soluciones diáfanos, ciegas, altura de los elementos, etc.), al detectarse que en la normativa vigente el tema en cuestión no se encontraba recogido en ningún sentido.

MODIFICACIÓN Nº 6. Art. 184 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Se definen en el artículo 184 de la normativa vigente las condiciones generales de composición de los cuerpos salientes. Se establece que no están permitidos los cuerpos salientes en planta baja, excepto en la zona de Ordenanza Casco Antiguo. Según el artículo 202, sobre regulación de los cuerpos salientes en fachada, en Casco Antiguo, "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."

Con la modificación planteada se pretende que la posibilidad de permitir cierros en planta baja se extienda al resto de zonas de Ordenanza, excepto si las mismas definen algo en contrario. La modificación se justifica con el hecho de que, tanto en Casco Antiguo como en el resto de zonas donde la edificación se alinea a fachada, el tipo de edificación es muy parecido en cuanto a diseño o estética, predominando el gusto por los cierros en planta baja.

La otra modificación incluida en el artículo se refiere a la altura mínima libre sobre la rasante de la acera de los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior. En la normativa vigente se establece en 350 cm., mientras que en la modificación se plantea 300 cm. Se entiende excesiva la altura de 350 cm., ya que obliga a que el forjado de planta baja se sitúe a esa altura, puesto que los cuerpos salientes suelen ser prolongación de dicho forjado, por tanto, se propone su reducción en 50 cm.

MODIFICACIÓN Nº 7. Art. 188 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

En el artículo se definen las condiciones generales de las cubiertas. Concretamente en el punto 3 se dice que la superficie construida de los espacios bajo cubierta por encima de la altura máxima computarán dentro del valor de edificabilidad total del edificio.

Se pretende con la modificación planteada que dichos espacios no computen en el parámetro de edificabilidad, entendiéndose que la utilización o no de los mismos no altera la configuración exterior de la edificación. **Se hace constar que dichos espacios no computarán dentro del valor de edificabilidad total del edificio, siempre y cuando se destinen a albergar instalaciones propias del edificio (depósitos, cuartos de máquinas, etc.), según el citado informe de la Consejería.**

MODIFICACIÓN Nº 8. Art. 200 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Se definen en el artículo las condiciones de altura de la edificación en zona de Ordenanza Casco Antiguo. Se establece un mínimo retranqueo de 6 metros para los áticos retranqueados, sobre la altura máxima de dos plantas y 7,50 metros. 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. La altura máxima de la planta baja se establece en 4 metros.

Las modificaciones planteadas en el mismo artículo van encaminadas, por un lado, a reducir el retranqueo mínimo del ático permitido, reduciéndose de 6 a 4 metros, al considerarse excesivo el primer valor ya que en el Casco Antiguo las calles son más estrechas, con lo que se entiende suficiente el valor de 4 metros de retranqueo a efectos de ocultar a la vista el



El Secretario en Trebujena a 4 de Mayo de 2009.

[Firma manuscrita]

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 4 de Febrero de 2009.



Urbanismo

volumen construido. Por otro lado, se pretende aumentar la altura máxima de 7,50 a 8,00 metros, básicamente por razones técnicas, ya que actualmente las edificaciones tienen unas mayores necesidades de instalaciones, que habitualmente se ocultan en falsos techos que, al fin y al cabo, reducen la altura libre de las plantas. Por la misma razón se aumenta la altura máxima de planta baja de 4,00 a 4,50 metros.

MODIFICACIÓN Nº 9. Art. 214 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Se definen en el artículo las condiciones de altura de la edificación en zona de Ordenanza Manzana Compacta. Se establece una altura máxima de dos plantas y 7,50 metros. La altura máxima de la planta baja se establece en 4 metros y la de planta primera en 3,20 metros.

Con la modificación planteada se pretende aumentar la altura máxima de 7,50 a 8,00 metros, básicamente por razones técnicas, ya que actualmente las edificaciones tienen unas mayores necesidades de instalaciones, que habitualmente se ocultan en falsos techos que, al fin y al cabo, reducen la altura libre de las plantas. Por la misma razón se aumenta la altura máxima de planta baja de 4,00 a 4,50 metros y de planta primera de 3,20 a 3,50 metros.

MODIFICACIÓN Nº 10. Art. 217 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

En el artículo se definen las condiciones de la Zona de Ordenanza 1. Se establece para la categoría 1b (Edificación Residencial Media) y 1c (Edificación Residencial Baja) una ocupación del 80% de la parcela y una altura máxima de edificación de dos plantas y 7,50 metros.

Con la modificación planteada se pretende, por un lado, aumentar el parámetro de la ocupación en las dos categorías del 80% 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 mismo, se pretende aumentar la altura máxima de 7,50 a 8,00 metros, básicamente por razones técnicas, ya que actualmente las edificaciones tienen unas mayores necesidades de instalaciones, que habitualmente se ocultan en falsos techos que, al fin y al cabo, reducen la altura libre de las plantas.

MODIFICACIÓN Nº 11. Art. 218 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

En el artículo se definen las condiciones de la Zona de Ordenanza 2. Se establece para la categoría 2a (Residencial Extensiva Baja) y 2b (Residencial Extensiva Media) una altura máxima de edificación de dos plantas y 7,50 metros.

Con la modificación planteada se pretende aumentar la altura máxima de 7,50 a 8,00 metros, básicamente por razones técnicas, ya que actualmente las edificaciones tienen unas mayores necesidades de instalaciones, que habitualmente se ocultan en falsos techos que, al fin y al cabo, reducen la altura libre de las plantas.

MODIFICACIÓN Nº 12. Art. 239 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

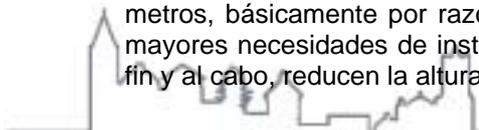
En el artículo se definen las condiciones de la Zona de Ordenanza 3 (Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio). Se establece en el punto 5 una altura máxima de edificación de dos plantas y 7,50 metros.

Con la modificación planteada se pretende aumentar la altura máxima de 7,50 a 8,00 metros, básicamente por razones técnicas, ya que actualmente las edificaciones tienen unas mayores necesidades de instalaciones, que habitualmente se ocultan en falsos techos que, al fin y al cabo, reducen la altura libre de las plantas.



El Secretario en Trebujena a 4 de Mayo de 2009.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 4 de Febrero de 2009.



MODIFICACIÓN Nº 13. Art. 240 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

En el artículo se definen las condiciones de la Zona de Ordenanza 5 (Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio). Se establece para la categoría 5a (Edificación Residencial Unifamiliar U1) y 5b (Edificación Residencial Unifamiliar U2) una altura máxima de edificación de dos plantas y 7,50 metros.

Con la modificación planteada se pretende aumentar la altura máxima de 7,50 a 8,00 metros, básicamente por razones técnicas, ya que actualmente las edificaciones tienen unas mayores necesidades de instalaciones, que habitualmente se ocultan en falsos techos que, al fin y al cabo, reducen la altura libre de las plantas.



El Secretario en Trebujena a 4 de Mayo de 2009.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 4 de Febrero de 2009.



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 cursiva, tanto en normativa vigente como modificada, la parte de texto objeto de cambio.

MODIFICACIÓN Nº 1. Art. 159 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Ocupación máxima

Normativa vigente:

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 no podrán sobrepasar el porcentaje máximo de ocupación de parcela, definido por encima de la rasante.*

Normativa modificada:

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.**

MODIFICACIÓN Nº 2. Art. 160 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Superficie edificada por planta

Normativa vigente:

1. Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación de cada planta. *Computarán a razón de un 50% de superficie, a los efectos del cálculo de esta área, la superficie edificada de terrazas, balcones y cuerpos volados que se encuentren cerrados en más del 50% de sus límites laterales.*

3. Sí computarán a los efectos del cálculo los elementos situados por encima de la altura máxima permitida no incluidos anteriormente, como las cajas de escaleras.

Normativa modificada:

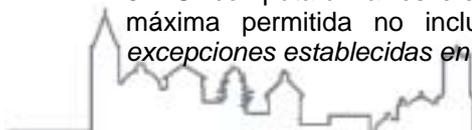
1. Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación de cada planta. *Los porches, balcones, terrazas, cuerpos volados y similares, cubiertos, se contabilizarán al 50% de su superficie construida siempre y cuando sean abiertos al menos en el 50% de su perímetro; en caso contrario se computarán al 100%.*

3. Sí computarán a los efectos del cálculo los elementos situados por encima de la altura máxima permitida no incluidos anteriormente, como las cajas de escaleras, *con las excepciones establecidas en el art. 165 de estas Normas.*



El Secretario en Trebujena a 4 de Mayo de 2009.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 4 de Febrero de 2009.



UrbanismoMODIFICACIÓN Nº 3. Art. 165 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Coeficiente 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 (m²t/m²s).

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 (m²t/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.

MODIFICACIÓN Nº 4. Art. 178.6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Condiciones de salubridad**Normativa vigente:**

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 de viviendas unifamiliares podrán cubrirse con elementos opacos siempre que se respete la condición antes mencionada. En este caso el patio computará como una planta de superficie edificada.*

Normativa modificada:

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.*

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.).*

MODIFICACIÓN Nº 5. Art. 183 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Condiciones de composición y materiales de fachada**Normativa vigente:**

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.

Normativa modificada:

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.*

8. *Los cerramientos de parcela en edificación abierta o aislada podrán resolverse mediante los siguientes elementos:*



El Secretario en Trebujena a 4 de Mayo de 2009.

[Handwritten signature]



Urbanismo**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 diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b. Mediante soluciones diáfanas 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.

MODIFICACIÓN Nº 6. Art. 184 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.**Composición de los cuerpos salientes****Normativa vigente:**

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. *Excepto en la zona de ordenanza Casco Antiguo, no se permitirán los cuerpos salientes en planta baja.*

4. Salvo otras condiciones de las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

- 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.
- La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Normativa modificada:

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.*

4. Salvo otras condiciones de las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

- 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.
- La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos (300) centímetros.



El Secretario en Trebujena a 4 de Mayo de 2009.

[Firma manuscrita]

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 4 de Febrero de 2009.



MODIFICACIÓN Nº 7. Art. 188 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Cubiertas**Normativa vigente:**

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, computará dentro del valor de edificabilidad total del edificio. Debiendo en cualquier caso cumplir con todos los parámetros volumétricos y de usos permitidos por el presente Plan.

Normativa modificada:

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.

MODIFICACIÓN Nº 8. Art. 200 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Altura de la edificación**Normativa vigente:**

La altura de la edificación en número de plantas es de dos. Permitted sobre esta altura los áticos retranqueados (*mínimo retranqueo de seis metros*) y las plantas bajo cubierta (cubierta inclinada), cuyo forjado de cubrición parta de una altura máxima de *7,50 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 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:

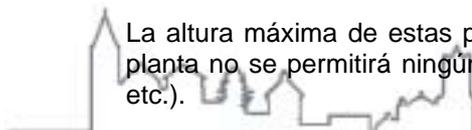
La altura de la edificación en número de plantas es de dos. Permitted sobre esta altura los áticos retranqueados (*mínimo retranqueo de cuatro metros*) y las plantas bajo cubierta (cubierta inclinada), cuyo forjado de cubrición parta de una altura máxima de *8,00 metros* en la alineación de la calle.

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.).



El Secretario en Trebujena a 4 de Mayo de 2009.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 4 de Febrero de 2009.



Urbanismo

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.

MODIFICACIÓN Nº 9. Art. 214 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.**Altura de la edificación****Normativa vigente:**

La altura de la edificación en número de plantas es de dos. Permitiéndose 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 *7,50 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.).

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 metros*.
- En planta primera, la altura mínima será 2,60 metros y la máxima de *3,20 metros*.

En ningún caso la altura de cara inferior del forjado sobre planta primera, superará los *7,5 m.* de altura sobre la rasante media de la calle.

Normativa modificada:

La altura de la edificación en número de plantas es de dos. Permitiéndose 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.).

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.



El Secretario en Trebujena a 4 de Mayo de 2009.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 4 de Febrero de 2009.



Urbanismo

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.

MODIFICACIÓN Nº 10. Art. 217 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Zona de Ordenanza 1**Normativa vigente:**

Categoría 1b. Edificación Residencial Media.

3. Condiciones de edificación.

a) *Ocupación máxima:* 80%

5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas, (Baja + 1) y *siete con cincuenta (7,50) metros.*

Categoría 1c. Edificación Residencial Baja.

3. Condiciones de edificación.

a) *Ocupación máxima:* 80%

5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas, (Baja + 1) y *siete con cincuenta (7,50) metros.*

Normativa modificada:

Categoría 1b. Edificación Residencial Media.

3. Condiciones de edificación.

a) *Ocupación máxima:* 85%

5. Altura.

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

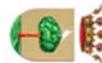
Categoría 1c. Edificación Residencial Baja.

3. Condiciones de edificación.

a) *Ocupación máxima:* 85%

5. Altura.

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



El Secretario en Trebujena a 4 de Mayo de 2009.

[Firma manuscrita]

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 4 de Febrero de 2009.



MODIFICACIÓN Nº 11. Art. 218 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Zona de Ordenanza 2**Normativa vigente:**

Categoría 2a. Residencial Extensiva Baja.

2. Condiciones de edificación.

c) Altura máxima: 2 plantas o *7,50 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.

Categoría 2b. Residencial Extensiva Media.

2. Condiciones de edificación.

b) Altura máxima: 2 plantas o *7,50 metros*.

Normativa modificada:

Categoría 2a. Residencial Extensiva Baja.

2. Condiciones de edificación.

c) Altura máxima: 2 plantas u *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.

Categoría 2b. Residencial Extensiva Media.

2. Condiciones de edificación.

b) Altura máxima: 2 plantas o *8,00 metros*.

MODIFICACIÓN Nº 12. Art. 239 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.Sector 3**Normativa vigente:**

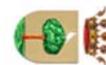
5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas, (Baja + 1) y *siete con cincuenta (7,50) metros*.

Normativa modificada:

5. Altura.

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



El Secretario en Trebujena a 4 de Mayo de 2009.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 4 de Febrero de 2009.



MODIFICACIÓN Nº 13. Art. 240 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Sector 5

Normativa vigente:

Categoría 5a. Edificación Residencial Unifamiliar U1.

5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas, (Baja + 1) y *siete con cincuenta (7,50) metros.*

Categoría 5b. Edificación Residencial Unifamiliar U2.

5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas, (Baja + 1) y *siete con cincuenta (7,50) metros.*

Normativa modificada:

Categoría 5a. Edificación Residencial Unifamiliar U1.

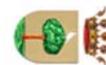
5. Altura.

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

Categoría 5b. Edificación Residencial Unifamiliar U2.

5. Altura.

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



El Secretario en Trebujena a 4 de Mayo de 2009.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 4 de Febrero de 2009.



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 inciden de forma alguna ni alteran el estudio económico-financiero ni el programa de actuación del PGOU.

4.- AFECCIONES SECTORIALES

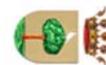
La modificación puntual del PGOU planteada no tiene afección sectorial por lo que no se requiere a lo largo de su tramitación la petición de informes sectoriales a las distintas Administraciones. Lo que sí podría plantear duda es si se trata de una actuación sometida a algún instrumento de prevención y control ambiental. Sin embargo, la Ley 7 /2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su anexo I requiere solo actuación ambiental cuando la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística afecta a suelo no urbanizable.

En consecuencia, el documento expuesto al afectar sólo a las condiciones generales de la edificación y al régimen del suelo urbano, no precisa de actuaciones de prevención ambiental.

Trebujena, a 16 de enero de 2009.



Rafael López Bohórquez
Arquitecto Municipal



El Secretario en Trebujena a 4 de Mayo de 2009.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 4 de Febrero de 2009.

