

## CAPÍTULO 3

## Sistemas Generales

## Artículo 68. Sistema general de Comunicaciones. (E)

1. El sistema general de Comunicaciones está integrado por los elementos que posibilitan el tráfico de vehículos y las comunicaciones interurbanas y territoriales, así como las vías urbanas básicas que estructuran el núcleo urbano, comunican sus partes entre sí y canalizan el tráfico. Dentro de este sistema se integran las carreteras, los caminos rurales más importantes y las vías urbanas básicas.

a) El sistema general de carreteras comprende los terrenos ocupados por la infraestructura y la franja de dominio público de 3 mts. a cada lado de la calzada. En estos terrenos, el uso del suelo y la edificación se regirán por lo establecido en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, y otras disposiciones que la complementen o sustituyan, como las modificaciones de la disposición adicional novena de la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía.

b) El sistema general de vías urbanas está formado por las calles principales del núcleo urbano, tanto las existentes como las previstas en el Plan o las que pueda prever el planeamiento de desarrollo. En este sistema, los usos permitidos serán únicamente los de tráfico y estacionamiento de vehículos, tránsito de personas, y los usos provisionales que pueda autorizar el Ayuntamiento sin ningún tipo de edificación permanente.

c) El sistema general de vías pecuarias está integrado por los elementos de la red de vías pecuarias catalogados por la Administración de la Junta de Andalucía, en todo el ancho de dominio público que según lo establecido en la Ley 3/1.995 de Vías Pecuarias de 23 de marzo y en el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía (Decreto 155/1998 de 21 de Julio), son los siguientes:

Según su artículo 39, apartado 1, las Vías Pecuarias tendrán la consideración de Suelo no Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.

NOMBRE	ANCHO LEGAL	LONGITUD APROX.
Vereda de Benafique	20,00 m	6.300 m
Vereda de Hinojos	20,00 m	13.550 m
Vereda del Carril del Lobo	20,00 m	6.973 m
Vereda del Camino de Sevilla y Rocío	20,00 m	15.677 m

En estos terrenos, el uso del suelo y la edificación se regularán por lo establecido en la mencionada legislación.

## Artículo 69. Sistema general de espacios libres. (E)

1. El sistema general de espacios libres está formado por los parques, jardines y áreas de ocio y recreo que tienen como función completar la estructura urbana, mejorar el medio ambiente y el paisaje, y permitir esparcimiento, las actividades al aire libre y el contacto con la naturaleza de la población, así como el tránsito de ganado; y está integrado por las vías pecuarias, los parques rurales y los parques urbanos.

2. Integran el sistema general de parques urbanos los espacios libres situados en el núcleo urbano o en su perímetro que sirven a las necesidades de su población en general. Los usos permitidos serán los de esparcimiento, paseo y juego. La urbanización será en general a base de vegetación y arbolado, aunque se permitirán pistas deportivas siempre que no ocupen más del 25% de la superficie total.

## Artículo 70. Sistema general de equipamientos y servicios urbanos. (E)

1. Constituyen el sistema general de equipamientos y servicios urbanos, los destinados a acoger usos de equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, culturales, administrativos y religiosos y los servicios urbanos de Administración Pública, mercados, mataderos, cementerios, policía y seguridad, defensa y otros de titularidad y gestión pública o integrados en las redes públicas. A efectos de su régimen urbanístico, se distinguen los equipamientos educativos, los equipamientos deportivos, los equipamientos y servicios de interés público y social, y el servicio de cementerio.

2. En los terrenos calificados como sistema general de equipamientos educativos sólo se admitirán los usos públicos docentes y las edificaciones vinculadas a ellos.

3. En los terrenos calificados como sistema general de equipamientos deportivos sólo se admitirán los usos públicos deportivos y las edificaciones vinculadas.

4. En los terrenos calificados como sistema general de equipamientos y servicios de interés público y social se permitirán todos los usos de dotaciones y servicios urbanos relacionados en el apartado 1 de este artículo y la edificación vinculada a ellos.

5. En los terrenos calificados como sistema general de cementerio se admitirá el uso de cementerio municipal y el de parques y jardines urbanos.

#### Artículo 71. Sistema general de ríos y arroyos. (E)

Constituyen el sistema general de ríos y arroyos los cauces y márgenes de los arroyos, los embalses, y otros bienes integrantes del dominio público hidráulico según se definen en la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio) y el reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril) y tendrán la consideración de Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. En estos terrenos el régimen de uso del suelo y edificación será el que establecen estas disposiciones y los Planes que las desarrollen.

En la zona de servidumbre establecida en 5 m no se podrá edificar, salvo en casos muy justificados.

En la zona de policía establecida en 100 m, se exigirá la autorización previa de la Cuenca del Guadalquivir, y de la Administración, estudiándose cada caso en particular.

La red de drenaje está compuesta por:

Al Norte: Los Arroyos

Arroyo de Pilas

Arroyo del Algarbe

Arroyo de la Cañada Mayor

Arroyo La Mayor

Arroyo del Partido

Arroyo de la Palmosa

Al Sur: Los Caños

Caño Pescador

Caño Molino

Caño del Guadiamar

Caño de las Zarzas

Madre de las Marismas del Rocío

#### Artículo 72. Sistema general de infraestructuras técnicas. (E)

1. El sistema general de infraestructuras técnicas está integrado por los elementos principales de las redes de servicios técnicos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, tratamiento de residuos sólidos, y transportes de combustible.

2. Dentro de este sistema se incluyen los siguientes elementos: embalse, conducciones y depósitos abastecimiento de agua, instalaciones de tratamiento de aguas residuales, conducciones de transporte de combustible, y líneas de transporte y estaciones transformadoras de energía eléctrica.

3. Se consideran afectos a la calificación de sistema de infraestructuras, los terrenos ocupados físicamente por las redes e instalaciones y, en su caso, las franjas de dominio público alrededor de ellas previstas en la legislación.

4. En los terrenos calificados como sistema de infraestructuras, sólo se permitirán los usos propios de cada infraestructura y las instalaciones y edificaciones vinculadas a su ejecución, funcionamiento y entretenimiento.

### CAPÍTULO 4

#### Sistemas Locales

#### Artículo 73. Sistema local de red viaria y aparcamiento. (P)

1. Forman parte de este sistema las calles existentes o previstas por el Plan General o por los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle que los desarrollen, que no estén incluidas en el Sistema General de Vías Urbanas Básicas.

#### Artículo 74. Sistema local de jardines y áreas de juego de niños. (P)

1. El sistema local de jardines y áreas de juego de niños, está integrado por los jardines, plazas y áreas de recreo y juego de niños destinados al esparcimiento cotidiano de la población de cada una de las barriadas o partes del núcleo urbano, e incluye tanto los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación del Plan como los que prevean con este fin los Planes Parciales y Estudios de Detalle.

2. En estos terrenos sólo se permitirá el uso de parques y jardines urbanos.

#### Artículo 75. Sistema local de equipamientos. (P)

1. El sistema local de equipamientos está integrado por los terrenos destinados a acoger usos de equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, culturales y religiosos cuyo ámbito de servicio es una barriada o parte del núcleo urbano; y lo forman tanto los terrenos calificados así en el Plan, como los que califiquen los Planes Parciales y Estudios de Detalle que lo desarrollen. Dentro de este sistema se distinguen los equipamientos educativos, los equipamientos deportivos y el resto de equipamientos locales.

2. En los terrenos calificados como sistema local de equipamientos educativos sólo se podrán localizar usos docentes.

3. En los terrenos calificados como sistema local de equipamientos deportivos sólo se podrán localizar usos deportivos

4. En los terrenos calificados como sistema local de otros equipamientos locales, se podrán dar usos de dotaciones y servicios públicos sanitarios, asistenciales, culturales, mercados, administrativos y religiosos.

## LIBRO II

### TÍTULO I

#### NORMAS GENERALES DE LOS USOS

##### CAPÍTULO 1

###### Aplicación, clases y tipos de usos

###### Artículo 76. Definición.

Son Normas Generales de los usos, aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para cada uno tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

###### Artículo 77. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el Suelo Urbano y Urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

2. Los usos en el Suelo No Urbanizable se regularán además en su Título correspondiente, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente.

###### Artículo 78. Uso Principal. (P)

Es el uso común o predominante de una zona o sector.

###### Artículo 79. Uso Global, Uso Pormenorizado. Tipología. (E)/(P)

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento, los usos y tipos característicos pueden ser:

- Globales: Aquel que el Plan General o los Planes de Sectorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admiten la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios o como usos compatibles. (E)

1. Complementarios: Aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

2. Compatibles: Aquellos cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

Los usos globales son los relacionados a continuación:

1. Residencial.
2. Industrial.
3. Terciario.
4. Espacios libres.
5. Dotacional.
6. Servicios infraestructurales y de transporte.
7. Agrícola.
8. Ganadero.
9. Forestal.
10. Cinegético.

- Pormenorizado: Es aquel que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan, asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. (P)

Los Usos Pormenorizados también pueden ser en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación que se desarrollen:

1. Exclusivo: Aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

2. No Exclusivo: Aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Los usos globales y pormenorizados son los relacionados a continuación: (E)/(P)

1. Uso Global Residencial
  - R-1: Unifamiliar aislada.
  - R-2: Unifamiliar en hilera.
  - R-3: Unifamiliar adosada.
  - R-4: Protección Oficial.
2. Uso Global Industrial.
  - Industrial común.
3. Uso Global Terciario.
  - Oficinas.
  - Comercial.
  - Hotelero.
  - Locales de reunión y ocio...
4. Uso Global Espacios Libres.
  - Espacios libres común.
5. Uso Global Dotacional
  - Docente            - Asistencial                    - Aparcamiento
  - Religioso        - Cementerio                    - Deportivo
  - Institucional     - Administración Pública    - Socio-Cultural...
  - Mercado
6. Uso Global Servicios Infraestructurales y de Transporte
  - Electricidad                    - Telefonía
  - Abastecimiento de agua        - Estación de autobuses
  - Saneamiento y depuración     - Recogida de RSU...
7. Agrícola.
  - Regadío.
  - Secano.
  - Huertas.
  - Viveros e invernaderos.
  - Frutales...
8. Ganadero.
  - Intensivo.
  - Extensivo.
9. Forestal.
10. Cinegético.

#### Artículo 80. Uso Prohibido. (P)

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

2. Son Usos Prohibidos:

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

#### Artículo 81. Uso Público y Uso Privado. (P)

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

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

#### Artículo 82. Cuadro de Usos. (E)/(P)

1. Los usos regulados en el presente Plan General y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados en el cuadro de Tipos de Usos que se incluye en este Título.

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

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

## CAPÍTULO 2

### Disposiciones comunes a todos los usos

#### Artículo 83. Condiciones de los Usos.

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

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

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

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

#### Artículo 84. Tipos de Ordenación. (P)

La ordenación física de las zonas según la forma en que se disponen las edificaciones sobre la parcela y su relación con el espacio vial se regula por los siguientes tipos:

a) Núcleo antiguo: corresponde a los sectores urbanos de mayor antigüedad que conforman el asentamiento inicial e histórico de la población, desde sus orígenes hasta la aparición de los «ensanches» como fórmula de expansión de los núcleos urbanos. Las condiciones de edificación se regulan básicamente en función de un índice de intensidad de edificación por parcela y mediante la adaptación de la altura, anchura y alineaciones de fachada, cuerpos salientes, cubiertas y espacios libres de parcela, el carácter y condiciones volumétricas determinadas por la edificación antigua existente en el entorno.

b) Edificación en Línea: corresponde a la edificación entre medianeras a lo largo del frente continuo de un vial y con condiciones de edificación que se regulan básicamente por las dimensiones y forma de la manzana, la profundidad edificable y la altura reguladora máxima según la anchura del vial. Es una tipología utilizada fundamentalmente por vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

c) Edificación aislada: corresponde a la edificación que mantiene generalmente unas distancias al vial y a la propiedad vecina. Viene fijada en base a la forma y dimensiones de las parcelas con condiciones de edificación reguladas básicamente un índice de edificabilidad, una altura máxima, un porcentaje de ocupación máxima de parcela y unas distancias mínimas a los límites de la parcela.

Es una tipología utilizada por cualquier uso, fundamentalmente por equipamiento y otros usos no residenciales. Este tipo de ordenación corresponde también a las edificaciones de origen rural, colocadas o soportadas por caminos como resultado del proceso de colonización del territorio y formadas a partir de un cuerpo principal y de sus sucesivas ampliaciones.

d) Edificación en Hilera: corresponde a la edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial y del testero del fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares conjunto de proyectos unitarios de cómo mínimo 30 unidades residenciales.

#### Artículo 85. Viviendas interiores.

No se permiten viviendas interiores de nueva planta, entendiéndose como tales, aquellas que no tengan al menos una habitación vividera, recayente a fachada a la vía pública.

En el caso de actuaciones en edificaciones singulares protegidas, se permitirán las viviendas interiores recayentes a un patio de manzana o viario privado. Sus condiciones de edificación serán las de la zona en la que se encuentre, considerando el patio o viario privado como espacio público. Los patios de manzana de nueva creación tendrán como mínimo una superficie de 70 m<sup>2</sup> y se pueda inscribir un círculo de 7 m.

#### Artículo 86. Parámetros de Ordenación.

Se establecen los siguientes parámetros de ordenación:

1. Superficie de techo edificable: es la máxima superficie cubierta edificable, suma de todas las superficies de las plantas que tengan la consideración de planta baja y planta piso.

Serán computadas también, para el cálculo de esta superficie, las correspondientes a los cuerpos salientes cerrados o semicerrados y los patios que se cierren. No serán computadas las superficies de porches abiertos ni las de los cuerpos salientes abiertos. Tampoco computarán para el cálculo los sótanos o semisótanos.

2. Índice de edificabilidad bruto: es el límite máximo de edificabilidad expresado en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (metros cuadrados techo edificable por metros cuadrados de suelo) para toda la superficie de cada unidad de zona.

3. Índice de edificabilidad neta: es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo de parcela expresada en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo de parcela).

4. Ocupación de la parcela: es la relación existente entre la superficie ocupada por la edificación en planta baja y la superficie total de la parcela expresada en%

No computan a efectos de ocupación, las correspondientes a terrazas o porches que se encuentren abiertos ó solo cerrados en uno de sus lados; computando al 50% las que tenga mayor proporción de fachada cerrada que abierta.

#### Artículo 87. Definición de los conceptos. (P)

a) Parcela: se entiende por parcela una porción de suelo susceptible de ser edificado.

b) Solar: parcela que reúne las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas y se considera apta para ser edificada inmediatamente.

c) Planta baja: planta del edificio a nivel de la rasante del vial, en el sistema de ordenación por alineación de vial y a nivel del terreno en el sistema de ordenación por edificación aislada, con las tolerancias y límites que señalan las Normas.

d) Planta sótano: la situada a nivel inferior a la planta baja.

e) Planta piso: toda planta de la edificación que esté a un nivel superior a la planta baja.

f) Cuerpo principal del edificio: es la parte edificada que corresponde al uso predominante de la construcción y define su volumen principal.

g) Construcciones auxiliares: son las construcciones correspondientes a usos complementarios y al servicio del edificio principal, tales como almacenes, garajes, corrales, etc., que puedan formar parte del cuerpo principal o ir como edificaciones independientes.

h) Elementos técnicos de las instalaciones: son aquellas partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común que tienen la condición de elementos técnicos y no suponen posibilidad de aprovechamiento para otros usos.

i) Cuerpos salientes: son los cuerpos ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación interior o de la alineación de la edificación.

j) Elementos salientes: son elementos constructivos no ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación interior o de la alineación de la edificación.

k) Patio de luces: es el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a iluminar y ventilar las dependencias del edificio.

l) Patios de ventilación: es el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a iluminar y ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.

m) Pozos de ventilación: es el volumen no edificado destinado a la ventilación exclusiva de baños y lavabos.

n) Chimeneas de ventilación: son conductos de ventilación para uso exclusivo de baños y lavabos.

#### Artículo 88. Planta baja. (P)

1. En el sistema de ordenación por alineación de vial, la planta baja es aquella cuyo pavimento esté situado entre 0,60 m por encima o 0,60 m por debajo de la rasante del vial en los puntos de menor y mayor cota, respectivamente, del solar. Si por efecto de la pendiente resultara más de una planta dentro de estos

límites, la planta baja será la de posición inferior. En los casos de parcelas que tengan fachada a dos viales opuestos, se referirá a la cota de planta baja en cada frente.

En el sistema de ordenación de edificación aislada se entiende por planta baja la que tenga el pavimento situado a más ó menos 1 metro de la cota del terreno natural o modificado.

2. La altura libre mínima y máxima de la planta baja serán de 2,80 m y 4,00 m, respectivamente.
3. Se prohíbe la entreplanta, en cualquier nivel de la edificación, exceptuándose para uso industrial.

#### Artículo 89. Planta sótano y semisótano. (P)

1. Las plantas sótano son las situadas a nivel inferior a la planta baja, y siempre que su techo esté menos de 1,50 m sobre el nivel definitivo del suelo exterior.

2. La planta semisótano es aquella que tiene el plano de suelo a cota inferior de las rasantes de referencia y el plano de techo por encima de dicha cota. La cara inferior del forjado de techo de los semisótanos no podrá estar a una cota superior a noventa centímetros (0,90) metros de la rasante media de referencia.

3. Las plantas sótano y semisótano no cuentan en el cálculo de la superficie de techo edificable.

4. En los sótanos y semisótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en los usos hotelero o sanitario.

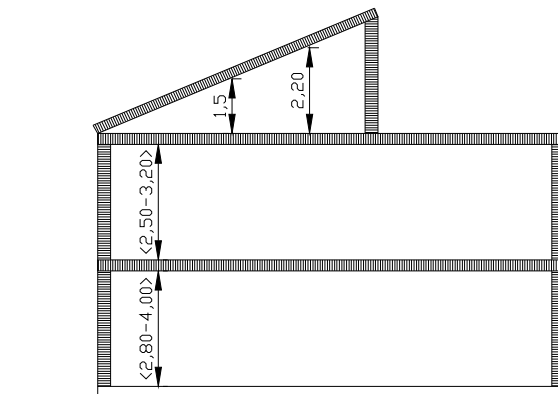
5. La altura libre mínima de las plantas sótano y semisótano será de 2,20 m.

#### Artículo 90. Altura de las plantas piso. (P)

1. La altura libre mínima de las plantas piso terminadas será de 2,50 m y la máxima de 3,20 m.

2. En el caso de planta bajo-cubierta habitable, la altura libre mínima podrá ser de 1,50 m en los puntos más bajos. Sin embargo, la altura media interior de la planta tendrá que ser como mínimo de 2,20 m.

3. Los usos permitidos bajo cubierta estarán vinculados a los de la planta inmediatamente inferior.



#### Artículo 91. Altura máxima de la edificación. (P)

Será determinada según las distintas zonas, recogiendo en metros y en relación con el número de plantas de cada edificio.

La altura máxima será la correspondiente a la distancia desde el pavimento exterior hasta la cara superior del último forjado.

En edificación de una sola planta, la altura máxima es de 4,00 m.

En edificación de dos plantas, la altura máxima será de 7,50 m.

En edificación de tres plantas, la altura máxima será de 9,50 m.

En viales con pendiente acusada, la altura de la edificación se medirá al centro de fachada si es menor de 12 m. Cuando la fachada sea superior a 12 m, se dividirá en fragmentos de dicha longitud, para tomar el punto de medida en el centro de cada fragmento.

En el caso de parcelas que den a distintas calles que tengan una diferencia de cota entre ellas superior al 15%, se definirá una línea teórica que una estas dos rasantes exteriores. La altura permitida en todas las fachadas podrá mantenerse en el interior de la parcela hasta una profundidad de 9 m, y a partir de ella, la edificación se deberá escalonar computándose la altura desde la línea teórica antes mencionada. En caso en que la distancia entre fachadas opuestas sea inferior a 18 metros, se podrá mantener la altura permitida en cada fachada, hasta la mediatriz de dicha distancia.

La altura máxima de cubierta con respecto a la cara superior del último forjado será de 3,20 m.

## Artículo 92. Elementos técnicos de las instalaciones. (P)

Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones se tendrán que prever en el proyecto de edificación como composición arquitectónica conjunta en todo el edificio. Las dimensiones correspondientes a estos elementos estarán en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Se prohíbe la colocación de los mismos en fachada.

## Artículo 93. Cuerpos salientes. (P)

1. Son cuerpos salientes cerrados los miradores y tribunas con cerramientos de todo el perímetro exterior. Son cuerpos salientes semicerrados los que tengan cerrado alguno de sus lados laterales. Son cuerpos salientes abiertos los que no tiene ningún tipo de cerramiento, y se asimilan al concepto de balcón.

2. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.

La superficie en planta de los cuerpos salientes semicerrados computará en un cincuenta por ciento a los efectos de la superficie de techo edificable.

Los cuerpos salientes abiertos no se computarán en el cálculo de la superficie de techo edificable.

3. Los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3 m de la rasante de la acera.

4. No se admiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados en calles de anchura inferior a 8 m.

5. No se permiten los cuerpos salientes cerrados o semicerrados en los espacios libres interiores de manzana y, en general, cuando sobrepasen la profundidad señalada en los planos de ordenación para cada zona. Tampoco se autorizaran cuerpos salientes cerrados en aquellas calles o tramos de calle en los cuales la edificación preexistente se caracterice mayoritariamente por la no utilización de estos elementos arquitectónicos.

## Artículo 94. Vuelo máximo de los cuerpos salientes. (P)

1. El vuelo máximo de los cuerpos salientes se definirá en las Normas correspondientes a cada zona con un máximo de 50 cm, y estarán situados como mínimo a 3 m de la rasante.

2. Los cuerpos salientes tendrán que separarse de las paredes medianeras un mínimo de 60 cm.

3. En las alineaciones interiores, los cuerpos salientes abiertos no podrán volar más de 50 cm del plano del edificio.

4. Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar como máximo las 2/3 partes de la longitud de la fachada, excepto en los casos en que se defina expresamente la ocupación máxima en las Normas de zona. Cada tramo volado no superará los 2 metros de longitud, y la distancia entre ellos mínima será de 50 cm.

Los cuerpos salientes cerrados o semicerrados no podrán ocupar más de la mitad de la longitud de vuelo.

## Artículo 95. Elementos salientes. (P)

1. Se admiten los elementos salientes que no excedan en más de 0,15 m del plano de fachada.

2. Los aleros y cornisas podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,50 m.

## Artículo 96. Ventilación e iluminación. (P)

a) En los edificios de viviendas los dormitorios y estancias tendrán que recibir ventilación e iluminación, al menos por patios de luces. Las otras dependencias complementarias y las escaleras podrán hacerlo mediante patios de ventilación. Se permite también que las escaleras puedan tener iluminación y ventilación cenital.

b) La ventilación e iluminación por medios técnicos, sin utilización de patios de luces o patio de ventilación, se admitirá para dependencias o piezas auxiliares de las viviendas no destinadas a dormitorios y estancias cuando se aseguren las condiciones higiénicas.

c) La ventilación y la iluminación de los locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse por patios de luces.

Se permitirá también la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

d) Para la ventilación exclusiva de baños y lavabos se podrán utilizar pozos de ventilación y chimeneas de ventilación.

2. En las obras de adición de nuevas plantas sobre edificios ya construidos serán también de aplicación las normas sobre ventilación e iluminación en las partes nuevas.

## Artículo 97. Patios de luces. (P)

1. Las dimensiones del patio de luces tendrán que permitir inscribir en su interior un círculo de tres metros de diámetro mínimo. Su superficie mínima será de 9 m<sup>2</sup>.



2. Para aquellos edificios con una anchura de fachada inferior a 4,5 m y cuya altura no sea superior a planta baja y dos plantas piso, se admitirá que las dimensiones mínimas del patio de luces sean asimilables a las de los patios de ventilación, siempre que no sirvan para la ventilación e iluminación de la estancia principal.

3. El patio de luces podrá ser mancomunado. A los efectos de estas Normas será indispensable que la mancomunidad de patio de luces entre dos fincas colindantes se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

4. Los patios de luces se podrán cubrir con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre que permita la ventilación, con una superficie mínima igual a la del patio de luces. La separación mínima de la claraboya al perímetro construido del patio debe ser como mínimo de 1 m.

5. Se permite cubrir patios en planta baja para uso distinto al residencial.

6. En edificios preexistentes que dispongan de la edificabilidad máxima permitida en su zona, consumida o sobrepasada, se respetará ese derecho de edificabilidad pero no se permitirá el cubrir los patios en planta baja.

#### Artículo 98. Patios de ventilación. (P)

1. Las dimensiones del patio de ventilación han de permitir inscribir en su interior un círculo de dos metros de diámetro mínimo. Su superficie mínima será de 4 m<sup>2</sup>.

2. Los patios de ventilación podrán ser mancomunados con las mismas condiciones que se fijan para los patios de luces.

3. Los patios de ventilación podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre que permita la ventilación, con una superficie mínima igual a la del patio. La separación mínima de la claraboya al perímetro construido del patio debe ser como mínimo de 0,50 m.

#### Artículo 99. Pozos de ventilación. (P)

1. Las dimensiones del pozo tendrán que permitir inscribir en su interior un círculo de 100 cm de diámetro mínimo.

2. Los pozos de ventilación tendrán que ser registrables.

#### Artículo 100. Chimeneas de ventilación. (P)

1. El uso de estos conductos de ventilación forzada se permitirá siempre que se cumplan los requisitos mínimos de las Normativas en vigor de aplicación a dicha instalación.

2. La altura de estos conductos se sobreelevará como mínimo 60 cm sobre su intersección con el plano horizontal de cubierta, o sobre la limatesa superior más cercana, cumpliendo las especificaciones del Código Técnico de la Edificación, en su caso.

3. La altura final de los elementos técnicos de las instalaciones podrán exceder de la altura reguladora máxima de cada zona.

## TÍTULO II

### TIPO DE ORDENACIÓN DE EDIFICACION

#### CAPÍTULO 1

##### Condiciones y definiciones generales

#### Artículo 101. Conceptos. (P)

a) Alineación de vial: es la línea que establece el límite a la edificación siguiendo el recorrido del vial.

b) Línea de fachada: es el tramo de alineación de vial perteneciente a cada parcela.

c) Anchura de vial: es la distancia entre las dos alineaciones de un vial.

d) Altura reguladora máxima: es el límite de altura que pueden alcanzar las edificaciones.

e) Número máximo de plantas: es el número máximo de plantas permitidas dentro del límite de la altura reguladora.

f) Medianera: es la parte lateral límite entre dos edificaciones o parcelas. También puede ser una pared común a dos fincas. En este caso, el eje de la misma constituye el límite entre las dos parcelas.

g) Manzana: superficie de suelo formando un polígono cerrado delimitado por las alineaciones de vialidad colindantes.

h) Línea de profundidad edificable: es la línea que limita la edificación por la parte posterior de la parcela y que queda definida en los planos de ordenación de las presentes Normas.

i) Espacio libre interior de manzana: es el espacio interior resultante de aplicar las profundidades edificables, en el ámbito de la manzana, que permanecerá libre de edificación o solo edificable en planta baja, cuando sea el caso.

j) Parcela mínima edificable: se considerará la parcela histórica, estando o no edificada y que cumpla la condición de estar incluida en el registro de Catastro vigente. En zonas de nueva creación, la parcela mínima será detallada según cada zona. En ambos casos, se considera como la superficie de terreno mínima en un proceso de urbanización o edificación.

#### Artículo 102. Altura reguladora. (P)

1. La altura reguladora de la edificación y el número máximo de plantas se fijan en la normativa de zona correspondiente.

Este criterio no afecta a la altura de los edificios preexistentes que se respeta aunque supere los criterios propios de la zona. Sin embargo, en la ampliación del volumen o techo de los edificios preexistentes la nueva creación tendrá que respetar la altura máxima establecida por los planos de ordenación o por la normativa de la zona correspondiente. Así mismo, la altura máxima establecida se hará efectiva en las nuevas construcciones que se realicen como consecuencia de la demolición y sustitución total o parcial de las existentes.

2. Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

a) La cubierta terminal del edificio, de pendiente inferior al 35% cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas, a una altura superior a la reguladora máxima y vuelo máximo determinado por la salida de los aleros. Los trasteros que resulten no serán habitables (excepto en los edificios unifamiliares).

b) Áticos o castilletes retranqueados tres metros sobre alineación de fachada no habitables (excepto en los edificios unifamiliares) cuya superficie construida no exceda el 25% de la superficie de la planta inferior, y en ningún caso supere los 25 metros cuadrados construidos.

La superficie de esta edificación será computable a efectos de parámetros de edificabilidad.

Estas edificaciones no podrán poseer una altura libre superior a 2,60 m.

c) Las cámaras de aire y elementos de cobertura en casos en que haya azotea o cubierta plana, con una altura total máxima de sesenta (60) centímetros.

d) Dependencias de chimeneas, cuartos de máquinas, antenas colectivas y pararrayos, con un retranqueo mínimo de 3 m sobre la línea de fachada.

#### Artículo 103. Tratamiento de medianeras. (P)

1. Cuando a consecuencia de diferentes alturas, profundidades edificables u otras causas puedan aparecer medianeras al descubierto, éstas tendrán que acabarse como una fachada más del edificio, debiendo, como mínimo, ser enfoscadas y pintadas.

2. Solo se podrán edificar los solares que tengan la medianera formando un ángulo con la perpendicular a la fachada en el punto de intersección inferior a 25°. En los otros casos se tendrá que proceder a una regularización de los solares para que cumplan la condición indicada. Se exceptúan de esta norma los solares que tengan un lado de medianera ocupado por edificaciones que imposibiliten la regularización de los solares para que cumplan la condición indicada.

#### Artículo 104. Profundidad edificable. (P)

1. La profundidad edificable se delimita por la línea de fachada y la línea posterior de edificación, graficiadas en los planos de las presentes Normas.

En el caso de zonas de nueva construcción en las cuales la línea de profundidad edificable resulta paralela a la línea de fachada, la profundidad indicada se medirá perpendicularmente a la línea de fachada.

2. La profundidad edificable resultará del trazado, en posición equidistante de las fachadas a la vía pública, de una figura parecida a la de la manzana.

3. En suelo urbano los planos de ordenación fijan la línea de profundidad edificable, según los criterios adecuados para cada zona. Este criterio no afecta a la profundidad edificada de los edificios preexistentes que se respeta, aunque supere la que resulta de la aplicación de los criterios propios de la zona. Sin embargo, en la ampliación del volumen o techo de los edificios preexistentes, la nueva construcción tendrá que respetar la profundidad edificable fijada. En cualquier caso, tendrá aplicación preferente la cuantificación expresa de la profundidad edificable, si los planos de ordenación prevén la medida de este parámetro en metros lineales.

## CAPÍTULO 2

## Ordenanzas generales de uso

## Artículo 105. Clasificación. (E)

Se consideran los usos globales siguientes:

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Equipamiento Dotacional.
- Servicios de Infraestructura y Transportes.
- Agrícola
- Ganadero.
- Forestal
- Cinegético

## Artículo 106. Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas Ordenanzas por separado.

## Artículo 107. Categorías de uso residencial. (E)/(P)

El uso residencial corresponde al Edificio o parte de él destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal, incluyendo las cocheras y garajes destinados a guardar los vehículos particulares. (E)

Podrán ser: (P)

- Vivienda Unifamiliar: corresponde a una única unidad familiar, situada en una parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso independiente o exclusivo desde la vía pública.
- Vivienda Bifamiliar: la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas exclusivamente en forma vertical.
- Vivienda Plurifamiliar: edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes, correspondientes a distintas unidades familiares.
- Residencial comunitario: Comprende aquellos edificios destinados a residencia temporal de personas no comprendidas en el uso hotelero ni en el sanitario-asistencial como serían colonias, albergues, residencias religiosas y otros similares

Todas las determinaciones que se definen en estas Normas son de aplicación a todas las categorías de vivienda.

## Artículo 108. Uso Turístico (camping). (E)/(P)

Se denominan edificaciones e instalaciones para uso turístico las contempladas Ley 12/99, de 15 de diciembre, del Turismo y Decreto 20/02, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo. (E)

Se entiende por establecimiento de camping, caravaning, campamentos o similares, el espacio de terreno debidamente delimitado y dedicado a la convivencia agrupada de personas al aire libre mediante albergues móviles que queden un máximo de once meses en el mismo espacio de terreno, y que dispongan de las instalaciones y los servicios mínimos que se establezca reglamentariamente. (P)

## Artículo 109. Terciario. (E)/(P)

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a las categorías siguientes: (E)

- Comercio: Locales abiertos al público destinados a compra-venta al por menor o permuta de mercancías, y locales destinados a prestación de servicios privados al público. Este uso no implica la adscripción de la totalidad de un edificio. (P)
- Hostelería: Se incluyen restaurantes, bares, cafeterías y similar. (P)
- Turístico: Este es el uso aplicable a edificios destinados a residencia temporal para transeúntes, como pueden ser hoteles, apartahoteles, moteles y, en general, los del ramo de hostelería. (P)
- Instalaciones Socio recreativas privadas: cines, locales de asociaciones políticas o culturales. (P)
- Oficinas: En este uso se incluye el de las actividades administrativas y burocráticas, de carácter público o privado, los de la banca, seguros, despachos profesionales. Este uso no implica la adscripción de la totalidad de un edificio. (P)

- Uso Almacén: Es el uso que corresponde a locales abiertos al público, destinados al comercio, no incluidos en el uso comercial, a los locales de comercio al por mayor y a los almacenes no incluidos ni directamente ligados a la actividad manufacturera. (P)

Todas las instalaciones deberán cumplir con la legislación específica aplicable en cada caso.

#### Artículo 110. Uso Industrial. (E)/(P)

Es el uso correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones, que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso embalado, transporte y distribución. Se incluyen también en este uso los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. (E)

Se exceptúan almacenes anejos a comercios y oficinas.

Se establecen seis categorías:

1.<sup>a</sup> Talleres artesanales: Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el uso de la zona donde se emplacen. (P)

2.<sup>a</sup> Pequeña industria compatible con la vivienda: Talleres de servicio, que no requieran especialidad artesanal, ni carácter familiar, y pequeños almacenes con prohibición de producción de humos y con entrada independiente para este uso. (P)

3.<sup>a</sup> Industria incómoda para la vivienda: Corresponde a aquella industria o almacenes que es posible admitirlas en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumplan con las limitaciones impuestas por la GICA (Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental), para la protección del medio ambiente. (P)

4.<sup>a</sup> Garajes-Aparcamientos vinculados a la vivienda al servicio del usuario, servicios del automóvil y estaciones de servicio, edificios e instalaciones dedicados la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos. (P)

Se distinguen los siguientes tipos:

a) Garaje-aparcamiento: es todo lugar de uso privado, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase vinculados a la vivienda donde se enmarca, incluidos los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches. (P)

b) Talleres del automóvil: los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase. (P)

c) Estaciones de servicio: instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolinas, gasoil. (P)

5.<sup>a</sup> Industria en general: corresponde a aquellas industrias que, incluidas en la ley 7/2007 sobre Gestión Integral de Calidad Ambiental que aún con las medidas correctoras adecuadas, no pueden incorporarse al conjunto urbano. (P)

6.<sup>a</sup> Industrias Agropecuarias y de extracción: corresponden a aquellas industrias no situadas en Suelo Urbano, debido a sus peculiares características: (P)

- Localización:

1. En edificios de viviendas.

2. En edificios independientes en zonas residenciales.

3. En zonas completas edificadas como industriales.

4. En zonas alejadas del Suelo Urbano y Urbanizable, situadas en Suelo No Urbanizable, de acuerdo con su normativa.

- Condiciones:

1. Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales, ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos, se regulan en el siguiente apartado estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad. (E)

2. Todas las instalaciones industriales cumplirán, además de las condiciones fijadas en estas Normas, todas las establecidas por la legislación sectorial vigente específica para cada caso y situación. (E)

- Tolerancia Industrial:

1. En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones: (E)

a) Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas según la legislación vigente, si no las cumplen en las fechas de Aprobación Definitiva de estas Normas.

b) Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia y, en general, a lo regulado por estas Normas.

## Artículo 111. Equipamiento Dotacional. (E)/(P)

Son edificios o parte de ellos que con independencia de su propiedad, dominio o gestión, se destinan a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos, tales como: espacios libres, actividades culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, servicios institucionales y servicios técnicos. (E)

El Equipamiento Dotacional se clasifica: (P)

## A. Dotacional.

1. Docente.
2. Deportivo.
3. Social.
  - Sanitario.
  - Cultural
  - Asistencial.
4. Espacios Libres.
  - Áreas de juego.
  - Jardines.
  - Sistema General.

## B. Institucional.

## C. Servicios Técnicos.

## D. Diversos.

1. Religioso.
2. Garajes-Aparcamientos (más de una plaza): es todo lugar de uso público, destinado y adecuado a la estancia de vehículos de cualquier clase, localizados en edificios, exentos o compatibles con otro uso.

## Artículo 112. Uso Agrícola. (E)

Recoge las parcelas cultivadas, tanto en el interior del núcleo urbano, en forma de huertos, como en el suelo rústico.

- Uso Agrícola de regadío: Pertenecen a este uso, los cultivos intensivos de regadío, abarcando distintas especies: herbáceos, forrajeros, etc. (P)
- Uso Agrícolas secano: Pertenecen a este uso, los cultivos intensivos de secano, abarcando distintas especies: olivo, vid, etc. (P)
- Uso Agrícola de Huertas: Cultivos en pequeña escala de hortalizas, acompañados a veces de cultivos frutales. (P)
- Uso Agrícola de Viveros e Invernaderos: Plantas y semillas desarrolladas con condiciones especiales cuyo crecimiento y productividad se adapta a las condiciones de este territorio. (P)
- Uso Agrícola de Frutales: Cultivos dedicados a la plantación de árboles frutales adaptados a las condiciones climáticas. (P)

## Artículo 113. Uso Forestal. (E)

El Uso Forestal se extiende en aquellos ámbitos donde predominan las masas arbóreas bien sean autóctonas o de repoblación con valores ecológicos y de equilibrio natural, cuya preservación debe garantizar el mantenimiento y regeneración tanto de los ecosistemas actuales como de deterioro de elementos naturales y físicos. Los usos serán los previstos en el marco de la ley Forestal.

## Artículo 114. Uso Ganadero. (E)/(P)

Se entiende por uso ganadero la posibilidad que ofrece el territorio para implantar actividades ganaderas que no supongan alteración de sus valores, permitiendo aquellas actividades relacionadas con la cría y explotación del ganado, cualquiera que sea su especie. (E)

- Uso ganadero intensivo: está relacionado con la explotación del ganado, en relación directa con el medio donde se enclava, con grandes rendimientos y donde la relación cabezas de ganado/suelo utilizado es elevada (P)
- Uso ganadero extensivo: se corresponde con la cría y explotación de ganado en relación directa con el medio y aprovecha los recursos por él generados, siendo la relación cabeza-ganado/suelo utilizada muy baja. (P)

## Artículo 115. Uso Cinegético. (E)

Derivado de las actuaciones de caza permitidas sobre las especies que se desarrollan y encuentran en su hábitat.

**Artículo 116. Servicios de infraestructuras y Transportes. (E)**

Incluye los depósitos de agua, las casetas de electricidad e instalaciones similares.

Para el caso de instalación de elementos y equipos de Telecomunicación para telefonía móvil, deberán garantizar la no discriminación entre operadoras y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector. Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

La normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento aprobado mediante Real Decreto 348/2011 y la Orden ITC/1644/2011.

**Artículo 117. Usos no conformes.**

Los edificios o instalaciones legales existentes, erigidos con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas, que resultasen disconformes con las mismas, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán otras obras que las indicadas en el apartado de «Edificaciones fuera de Ordenación, Artículo 39. Régimen de las edificaciones».

**Artículo 118. Usos.**

Limitaciones generales de usos:

1. Se prohíbe el uso de las edificaciones con destino a actividades comprendidas en la Ley 7/2007, sobre Gestión Integral de Calidad Ambiental, que no adopten las medidas correctoras necesarias.

**Artículo 119. Transformación de usos.**

Los usos a que se destina una edificación, podrán transformarse, cumpliendo las siguientes normas específicas:

1. Edificios de uso Equipamiento Dotacional: se autorizará la transformación de dicho uso, cuando se haya producido el traslado del mismo a otra edificación, y siempre que se encuentren cubiertas las necesidades del citado uso en el municipio.

En cualquier caso, sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinar dicha edificación o su parcela a otro uso comunitario, entendiéndose por tal, los definidos en el Artículo 75 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Edificios de Uso Industrial: se autorizará la transformación del uso industrial de las edificaciones, siempre que se dé alguno de los siguientes requisitos:

a) Que la actividad esté incluida en la Ley 7/2007 (GICA).

b) Que incumpla alguna de las limitaciones específicas del artículo 22 de este capítulo y este defecto no sea técnicamente solventable.

c) Que se garantice que dicha actividad se va a trasladar a otro lugar del municipio, sin que se produzca un paro en la misma de más de dos años.

d) Que se haya producido legalmente el acto económico administrativo (suspensión de pagos, quiebra,...) que conlleve a la liquidación de la actividad.

**Artículo 120. Clasificación de usos por su naturaleza.**

1. Por su naturaleza, los usos se dividen en públicos, colectivos y privados.

2. Se consideran usos públicos aquellos prestados o realizados por la Administración o por gestión de los particulares, que se desarrollen en terrenos e instalaciones de propiedad y dominio público.

3. Se considera uso colectivo el de carácter privado relacionado con un grupo determinado de personas, asociación, agrupación, sociedad, club, etc..., relación que se define normalmente por el pago de cuotas o tasas.

4. Se considera uso privado el no colectivo, que se desarrolla en bienes de propiedad particular.

5. En los usos públicos se incluyen también los realizados por la administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento, o cualquier otro título de ocupación.

## TÍTULO III

## CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

## CAPÍTULO 1

Definición y ámbito de aplicación. Finalidad.

Artículo 121. Definición y finalidad.

Condiciones de estética y de composición, son las que se imponen a la edificación con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad. Su finalidad es la de establecer los aspectos morfológicos, entre ellos los estéticos, de los paramentos o elementos exteriores de los edificios que lindan con vía pública o que sean visibles desde ellas. Igualmente se regulan otros elementos ajenos a los edificios pero que de la misma manera inciden en las vías y espacios públicos.

Artículo 122. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalen en estas Normas.

## CAPÍTULO 2

Elementos constructivos y estéticos

Artículo 123. Materiales de Cubierta. (P)

Las edificaciones se podrán cubrir mediante Azotea o Cubierta inclinada, con faldones de 35° máximo de pendiente.

Elementos Permitidos:

- Teja curva color rojizo o barro, similar al tradicional.
- En cubiertas de Almacenes o Industrias, se permitirá el uso de materiales como fibrocemento, zinc o chapa, siempre que no sean visibles desde cualquier punto de la vía pública. Por lo que será necesario la colocación de aleros de teja o antepechos que lo oculten.

Elementos Prohibidos:

- Para la Zona I: Residencial Unifamiliar en Línea se prohíben tejas de cualquier color, tipología o composición que no sean las cerámicas curvas de color tradicional.
- Acabados de cubierta con placas o elementos de fibrocemento, zinc o chapa de cualquier material, para edificios residenciales.
- Materiales reflectantes en todos los usos, tanto en cubierta como en azotea.
- Las canalizaciones de desagües no pueden ser vistas, debiéndose hacer la recogida de aguas procedente de lluvia en los sumideros propios de la edificación y trasladarlos mediante bajantes internos a la red de alcantarillado, no pudiéndose lanzar a la vía pública caños de agua mediante gárgolas o similares. En casos aislados y tras la oportuna justificación que siempre tendrá que ser informada por los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento podrá aprobar la colocación de canaletas para recogida de aguas que deberán trasladarla, de igual manera, a los bajantes internos del edificio. Dichas canaletas deberán ser pintadas acorde al color de la composición de la fachada y en ningún caso será de fibrocemento.

Artículo 124. Fachadas y volumetría. (P)

La fachadas y las cubiertas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas de los mismos, incluidos los locales comerciales si los hubiere, por lo que se debe resolver en su totalidad en el Proyecto que se presente para la obtención de la licencia correspondiente, quedando expresamente prohibida la composición incompleta de cualquiera de los elementos de la fachada y/o cubierta.

Cuando la ejecución de las obras de nueva planta vaya a realizarse por fases, cuya programación habrá de ser autorizada junto con la concesión de licencia, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública quedarán al menos enfoscados y pintados, y se realizará un cerramiento de los huecos decoroso y seguro, acorde con el entorno, que no permita arrojar objetos al interior.

Para conjuntos de viviendas que formen urbanizaciones (tres o más viviendas), resultado de un proyecto unitario, cualquier modificación que se produzca en su fachada deberá hacerse a través de un proyecto unitario que afecte a todo el conjunto y que cumpla las determinaciones estéticas de estas normas. Por lo que se prohíben actuaciones individuales en zócalos, revestimientos y pinturas de conjuntos residenciales.

Será obligatorio para conjuntos residenciales, la colocación de zócalos.

Se recomienda para conjuntos residenciales que la volumetría y fachadas resultantes no supongan un modelo a repetir en el municipio. Por lo que los conjuntos residenciales (tres o más viviendas) deberán responder a una fachada y volumetría distinta a las existentes en su entorno; hecho que tendrá que ser informado y autorizado por los Servicios Técnicos Municipales.

La composición total de los acabados de fachada y cubierta de los edificios se realizarán de manera que se eviten efectos discordantes con fachadas de la zona. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Los frentes de solares que presenten cara a las vías públicas del casco urbano tendrán que ser tapiados, de modo que impidan el paso y las vistas desde la calle. Dichas tapias deberán ser de bloques o de ladrillos, en ambos casos pintados en color blanco si su ubicación fuera provisional. En el caso de que el establecimiento del referido cerramiento fuera a tener una duración superior a seis meses sin que se comiencen las obras, tendrá que ser enfoscado y pintado en color blanco. La altura de la tapia será mínimo de dos metros y no se permitirán en ella colocación de carteles de ningún tipo.

Elementos Permitidos:

- Los acabados de pintura de fachada serán preferentemente en color blanco, excepto en las molduras, zócalos, jambas y cornisas, sobre los que podrán aplicarse colores distintos aunque siempre en tonos clásicos de Andalucía (albero, almagra...) que deberán ser en cualquier caso, aprobados por los Servicios Técnicos Municipales en función de su implantación en el entorno.

- Todos los paramentos exteriores de las edificaciones tendrán que estar revestidos y pintados.

- En zócalos se autoriza el uso de ladrillo visto y el macizo fino prensado (plaqueta imitación ladrillo), en su color, no excediendo del cuarenta por ciento de la superficie total de la fachada principal.

- En zócalos y recercados de huecos también se podrá utilizar materiales tradicionales, como aplacado de piedra.

Elementos Prohibidos:

- Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas. Pueden utilizarse elementos de azulejería solo como parte de la composición y se aplicarán exclusivamente en recercos, tiras ornamentales, etc, debiendo tratarse de azulejos decorados de tipología clásica andaluza y en cualquier caso, tendrán que ser aprobados de manera previa por los Servicios Técnicos Municipales.

- No se puede utilizar el bloque de hormigón visto en cualquiera de sus variantes para edificios de uso residencial, quedando relegado sólo al industrial.

- En miradores, cierres y balcones queda prohibido el uso de la albañilería como elemento principal, no permitiéndose los antepechos opacos en balcones.

- Las jambas, mochetas, molduras o recercados en huecos, no podrán tener un realce sobre el plano de fachada superior a diez centímetros.

- Los elementos de cierre y seguridad se diseñarán relacionándolos con la propia fachada, quedando expresamente prohibidos los cierres metálicos de fuelle o tijeras.

- Acabados pétreos o graníticos en la totalidad del paramento (sí en zócalos).

- En fachadas incluidas en la Zona I de Ordenanzas se prohíben carpinterías de aluminios anodizados de color natural o metálicas de cualquier tipo, excepto las de aluminio en colores madera o verde oscuro.

- En fachadas incluidas en la Zona I de Ordenanzas se prohíbe elementos de pavés vítreo o similar.

- Acabados de fachadas en tonos estridentes o muy oscuros en cualquiera de sus elementos.

#### Artículo 125. Mantenimiento. (P)

Tanto las fachadas como las cubiertas de los edificios tendrán que estar siempre en buen estado de mantenimiento, debiendo ser objetos de rehabilitaciones periódicas en todo lo que afecte a su estética y a su estado de seguridad para viandantes o construcciones con las que linden.

#### Artículo 126. Instalaciones. (P)

Ninguna instalación de refrigeración o acondicionamiento de aire en general podrá ubicarse en fachada o cubierta, debiéndose utilizar paramentos interiores que no sean visibles desde la vía pública.

En fachadas exteriores, no podrán ubicarse ninguna instalación de antena para cualquier uso del edificio, debiéndose ubicar en paramentos interiores que no sean visibles desde la vía pública o en cubierta, preferentemente en faldones interiores.

Las instalaciones de energía solar o similar, se colocarán preferentemente en faldones interiores de cubierta o en Azotea. Cuando no sea posible por su orientación o ubicación del inmueble, se intentará optar por un sistema integrado en la construcción, para distorsionar el entorno lo menos posible.



Se prohíbe la colocación de depósitos en el exterior, debiendo quedar dispuestos bajo cubierta u otra solución que impida su visualización desde el exterior.

No estará permitida ninguna instalación de gas visible en la fachada.

En el caso del entorno BIC, se prohíbe todo tipo de instalaciones en cubiertas si la estructura parcelaria y la disposición de la edificación en la misma imposibilitan la ubicación de estos dispositivos en espacios que no impliquen una contaminación del plano de cubiertas y una distorsión evidente de la imagen del conjunto histórico.

#### Artículo 127. Huecos, carpintería exterior y cerrajería. (P)

Para edificaciones situadas en la Zona I, la proporción de los huecos en relación al ancho de fachada, será:

- Planta Baja: deberá ser menor o igual a la relación 1/1.5.
- Planta Alta: deberá ser menor o igual a la relación 1/2.

Los huecos de fachada para ventanas serán alargados y su proporción aproximada de alto-ancho, deberá estar incluida dentro del margen marcado por las relaciones 3/2 y 2/1. Deberá respetarse una jerarquización en el tamaño de los huecos, perdiendo importancia a medida que se sitúen a mayor altura. En cualquier caso el ancho máximo de huecos será de 160 centímetros y la separación mínima entre huecos será de 40 centímetros.

Las puertas y cocheras de planta baja ubicadas en el cerramiento de fachada no podrán abrir hacia el exterior. En el caso de que la normativa específica para un uso concreto, y por medidas de seguridad, obligue a ello, se deberán situar en la fachada rematados de la alineación a vial, de forma que al abrirse hacia fuera no sobresalgan del plano exterior de fachada.

No se permiten celosías ni balaustradas en fachadas exteriores. Los balcones, rejas y otros elementos de cerrajería serán de hierro, con dibujos sencillos y pintados en colores tradicionales, negros u oscuros.

#### Artículo 128. Retranqueos. (P)

Quedan expresamente prohibidos los retranqueos de los cerramientos, respecto a la línea de fachada, tanto en plantas bajas como altas en la tipología de Zona I: Edificación en línea. En el resto de tipologías, los retranqueos van recogidos en las normas particulares de cada zona. Si hubiera que colocar una falsa fachada, previamente tendrá que ponerse en conocimiento de los Servicios Técnicos Municipales para su aprobación.

La falsa fachada cumplirá las siguientes condiciones:

- La proporción de huecos no superará el 25% de la superficie total.
- La altura deberá responder a la línea de cornisa de las edificaciones anexas, y en ningún caso podrá tener una altura inferior a cinco metros desde la rasante por el punto de entrada a la edificación.
- Los huecos en planta baja deberán tener cerrajería, carpintería y persianas.

#### Artículo 129. Rótulos y Muestras. (P)

Se admiten rótulos en las fachadas de las plantas bajas de los edificios y de manera excepcional, previa justificación, podrán ser autorizados en las plantas altas, pudiéndose emplear materiales metálicos de chapa negra con inscripción perforada, metacrilato cristalizado o madera envejecida, con iluminación trasera si el material es perforado o con iluminación frontal mediante luminarias voladas desde fachada, no pudiendo sobresalir estas más de 30 centímetros desde el plano de la misma, no podrán en ningún caso sobresalir de la línea de acerado. Sus acabados deberán ser en colores no estridentes y siempre en una gama en consonancia con la tipología del caserío. Antes de su colocación éstos deberán ser autorizados por los Servicios Técnicos Municipales tras la presentación del correspondiente diseño. En casos excepcionales y tras la correspondiente justificación del solicitante e informe, igualmente, de los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento podrá autorizar algunos rótulos que sin ser discordantes con la tipología del entorno, tengan algún elemento, especialmente en lo que se refiere a su color que no se haya recomendado en la presente Ordenanza, pero que constituya históricamente un diseño básico y legalizado de una marca comercial reconocida al menos a nivel provincial.

Las dimensiones del rótulo estarán en consonancia con las medidas de la fachada, no pudiendo tener una altura superior a 90 centímetros y su longitud máxima estará limitada por la distancia a los límites de la propia fachada, que no será inferior a cincuenta centímetros.

Se permiten rótulos en banderolas que no sobresalgan de la acera y cuyo vuelo máximo no será superior a 60 centímetros. La superficie de dicho rótulo no será superior a 0,50 metros cuadrados, permitiéndose un solo rótulo por cada local. Los rótulos de planta baja en su parte inferior tendrán una altura mínima de 3,00 metros, debiendo respetar asimismo el arbolado existente. En el caso de entorpecer la visión de alguna parte o elemento de un edificio catalogado no podrán ser colocados. En el caso de ser luminosos, se requerirá para su instalación la conformidad de los inquilinos o usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio.

No podrán colocarse anuncios, ni siquiera en las zonas comerciales o industriales, como coronación de los edificios.

En los edificios de uso exclusivo de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos ni alteren la composición de la fachada.

Las Muestras son los anuncios o carteles paralelos al plano de fachada. Su saliente no podrá ser superior a 10 centímetros y su ancho de 90 cm. Su colocación será superior a los dinteles de los huecos sin cubrirlos ni reducir la superficie de iluminación de los locales.

Quedan prohibidos los anuncios en textil u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

Cuando se trate de bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz quedará prohibida la colocación de cualquier tipo de rótulos, y en los edificios de sus entornos serán de materiales metálicos de chapa negra con inscripción perforada o madera envejecida, y sin ningún tipo de iluminación. Las dimensiones del rótulo no podrán tener una altura superior a 70 centímetros y su longitud máxima será de 120 centímetros. Su localización solo estará permitida en planta baja.

Antes de su colocación, éstos deberán ser autorizados por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico tras la presentación del correspondiente diseño.

Quedan expresamente prohibidas las banderolas en todo el entorno BIC.

#### Artículo 130. Portadas, Escaparates y Vitrinas. (P)

En edificios que no sean de uso exclusivo comercial sólo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachadas correspondiente a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la inmediata superior. La decoración de las portadas, no podrá invadir al resto de fachada que sea de otro uso. En caso contrario, se necesitará autorización con el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

Los huecos o escaparates tendrán una separación mínima de 60 cm de las fincas contiguas.

#### Artículo 131. Cableados. (P)

En las zonas en que no se dispongan las redes de electricidad y telefonía enterradas, y hasta que se produzca la modificación de las mismas, el cableado que haya de ir por fachada se ocultará en la medida de lo posible, debidamente protegido o sobre las cornisas o molduras. Como mínimo, el cableado visto se pintará del mismo color de la fachada, hasta que pueda ser ocultado de alguna de las formas referidas.

En las nuevas construcciones se deberá de prever conducciones ocultas empotradas para la colocación de los cableados.

Se prohíbe la situación de las cajas de contadores de suministro eléctricos con un resalto superior a seis centímetros en viviendas unifamiliares. En el caso de viviendas plurifamiliares sólo se podrán colocar en fachadas, si se realiza de forma individual para cada vivienda y ésta tenga una fachada mínima de 5 metros, pero nunca de forma centralizada para el conjunto de viviendas.

En el caso del entorno BIC o edificaciones con algún tipo de protección, la colocación de los cuadros de instalaciones de las distintas compañías suministradoras en fachada se realizará de forma que queden integradas en su composición mediante elementos que los oculten o mimeticen.

#### Artículo 132. Toldos. (P)

Son elementos fijos o móviles de lona u otro tejido que avanzan respecto a la línea de edificación sobre un hueco de fachada.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen una altura libre mínima de 2 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 centímetros, con un máximo de 3 metros, respetando siembre el arbolado existente.

Quedará prohibida la colocación de toldos en el entorno BIC cuando impidan la contemplación del mismo o cuando impliquen una contaminación o distorsión evidente de la imagen del entorno.

Antes de su colocación, éstos deberán ser autorizados por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico tras la presentación del correspondiente diseño.

#### Artículo 133. Marquesinas. (P)

Son cuerpos fijos adosados a la edificación que avanzan respecto la línea de la edificación para protección de huecos.

Su altura en el punto más bajo no podrá ser inferior a 2,80 metros respecto de la rasante de la acera. El vuelo máximo desde fachada será de 1 metro, respetando el arbolado y luminarias existentes.

Su diseño y colores deberán ser discordantes con la tipología del entorno, buscando un conjunto unitario y armónico.

Se deberá solicitar licencia de tipo «obra menor», describiendo en ella todas las características de la marquesina a colocar.

#### Artículo 134. Elementos de recogida de residuos urbanos. (P)

Se prohíbe la colocación de elementos de recogida de residuos urbanos, en las fachadas principales de los inmuebles con algún tipo de catalogación por este Plan General.

En el caso del BIC, quedará prohibida su colocación en todo su perímetro. En el entorno se ubicarán dentro de unas zonas habilitadas al efecto, que se cubrirán con un cerramiento de cañizo o similar. No obstante, antes de su colocación, éstos deberán ser autorizados por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico tras la presentación del correspondiente diseño y localización.

#### Artículo 135. Edificaciones dispersas en el suelo no urbanizable. (E)/(P)

1. La separación del cerramiento de la finca al eje del camino público al que dé frente la fachada será como mínimo 6 m. (P)

2. La separación de la edificación como mínimo 12 m al lindero de la propiedad. (P)

3. La altura máxima será 1 planta y 4 m, medida a la cara superior del último forjado o a la arista interior del faldón de cubierta. (P)

4. Puerta de entrada con anchura mínima 2 m. (P)

5. Huecos de luz colocados en la parte superior de la construcción, a una altura mínima de 2 m. (P)

6. En parcelas igual o superior a 2.000 m<sup>2</sup>. la superficie edificable no superará los 35 m<sup>2</sup>. (P)

7. En parcelas de 5 ha o más de secano y 2 ha o más en regadío la superficie edificable puede ser de hasta 100 m<sup>2</sup>. Se deberá demostrar que la actividad principal del interesado sea la agraria y posee maquinaria agrícola y aperos de labranza, o forestal, sin poseer ningún otro edificio de aperos en el término municipal. Se podrá aumentar la superficie edificable siempre que se demuestre su necesidad, suficientemente argumentada por técnico competente. (P)

8. Los materiales usados para estas construcciones deben responder a la tipología y acabado de normal utilización en los lugares donde se sitúen y restar en consonancia con el mundo rural. (P)

9. Con carácter general, para prevenir los riesgos a la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas del término municipal de Hinojos, la resolución del saneamiento de las aguas residuales en las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable, deberá llevarse a cabo mediante instalaciones de carácter autónomo, con depuradoras, y según normativa sectorial aplicable sobre dichas instalaciones.

10. Como alternativa al cuarto de aperos, se permitirá la construcción de «chozas marismeñas» debiendo tener las mismas características, a excepción de la cubierta, que será de broza. (P)

11. Las edificaciones o instalaciones en uso, construidas con o sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, su regularización se realizará de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. (E)

#### Artículo 136. Cerramientos de edificaciones aisladas. (P)

Los cierres de fincas solo estarán permitidos los que se justifiquen por la necesidad del normal funcionamiento de la explotación de la finca desde el punto de vista agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. En todo caso deberá cumplir con la normativa sectorial vigente.

Están sometidos a la previa licencia municipal. Los materiales empleados para el cierre deberán estar regulados en los Planes, así como la morfología y tipología, además deberán responder con la legislación sectorial que le afecte.

Los cerramientos de las parcelas serán transparentes, prohibiéndose los vallados de fabrica superior a un metro de altura, excepto los existentes tradicionales de piedra natural de la misma finca. No se permitirá cerramientos vegetales tupidos.

## NORMAS PARTICULARES

## TÍTULO I

## SUELOS URBANOS

## CAPÍTULO 1

## Suelos Urbanos Consolidados

## Sección 1.ª Ordenanzas particulares de la Zona 1: Residencial unifamiliar en línea

## Artículo 1. Definición y delimitación. (P)

Constituyen esta Zona 1 los espacios de Suelo Urbano incluidos en el Casco Histórico y las viviendas de la expansión hasta el año 1940, además de las Viviendas de Protección Pública existentes. En esta zona se encuentran muchas de las edificaciones que conforman el patrimonio, y la zona delimitada como Bien de Interés Cultural.

## Artículo 2. Condiciones de parcela. (P)

## 2.1. Segregación de parcelas.

Se prohíbe la segregación de parcelas, excepto en los siguientes casos:

- a) cuando se trate de parcelas que den fachada a dos calles que cumplan las condiciones de parcela mínima edificable
- b) cuando se realice para agregar a otra finca colindante con el fin de reunir las condiciones de parcela mínima, siempre que el resto resultante cumpla también con las condiciones exigidas.

## 2.2. Agregación de parcelas.

Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales, con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares. Sólo se permitirán en los casos de:

- a) cuando se agreguen dos parcelas colindantes siendo al menos una de ellas de superficie menor a la parcela mínima.
- b) cuando se agreguen dos o más parcelas con el fin de poder tener un uso dotacional público.

## 2.3. Parcela mínima edificable.

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones:

- Fachada: 5 m
- Fondo: 8 m
- Superficie: 70 m<sup>2</sup>

## 2.4. Parcela máxima.

Solo para el uso industrial de Categoría 1.ª, Talleres artesanales, la parcela máxima se fija en 250 m<sup>2</sup>.

## Artículo 3. Tipo de Ordenación. (E)/(P)

## 3.1. Uso Global: Residencial (E)

## 3.2. Usos Pormenorizados permitidos: (P)

- Uso Principal: Residencial en línea, categorías Unifamiliar, Bifamiliar o Plurifamiliar entre medianeras.
- Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional
- Espacios Libres

Se permiten los siguientes:

- Terciario
- Industria Categoría 1.ª, Talleres Artesanales.
- Residencial en línea de Categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior 250 m<sup>2</sup> y tenga una longitud total de fachada superior a 10 metros.
- Uso Comercial exclusivamente en planta baja.
- Uso de bar, restaurante o similar.

## 3.3. Usos pormenorizados prohibidos: (P)

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructura y Transportes.
- Industria, Categoría 2.ª a 6.ª
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar aisladas o en hilera.
- Uso Recreativo como salas de fiesta, discotecas y similares.

#### Artículo 4. Condiciones de Edificación. (E)/(P)

##### 4.1. Tipología edificatoria.

Residencial alineada a vial entre medianeras. Se adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificación, incluidos Terciarios, Industriales y Equipamientos.

##### 4.2. Ocupación.

La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la parcela. En el caso de que la superficie de parcela sea inferior a 70 m<sup>2</sup>, la edificación la ocupación podrá llegar hasta el 90%.

Cuando la planta baja se destine a uso comercial se permitirá una ocupación del 100% en esta planta, con un fondo máximo de 25 m. Tras este fondo sólo se permitirán edificaciones auxiliares, manteniendo las condiciones y dimensiones mínimas de los patios.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

##### 4.3. Profundidad edificable.

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda Unifamiliar: Hasta el fondo de la parcela.
- Vivienda Plurifamiliar: Hasta 20 metros.
- Equipamiento Dotacional: Hasta el fondo de la parcela.
- Otros usos: 20 metros.

##### 4.4. Alineaciones, retranqueos y separación a linderos.

No se permiten retranqueos ni separación a linderos laterales. La edificación se ajustará a la alineación de vial en todo el frente de la parcela. Se prohíbe el patio delantero.

##### 4.5. Altura máxima.

La altura máxima viene regulada por:

PB ————— 3,50 m

PA ————— 7,20 m

Esta altura se medirá desde el nivel de acera hasta la cara superior de último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Sobre esta altura se permitirá también castillete de subida a cubierta o azotea, separado de la fachada al menos 3 m. Bajo rasante se permite Sótano, totalmente enterrado, no computando para la edificabilidad.

##### 4.6. Edificabilidad.

- Vivienda unifamiliar y Equipamiento dotacional: edificabilidad máxima de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Vivienda plurifamiliar y otros usos: edificabilidad máxima de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- En parcelas edificables con superficie inferior a 70 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima podrá llegar a 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### 4.7. Condiciones de las obras permitidas.

Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

- a) Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente, en el caso de que ésta sea superior a la establecida.
- b) Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela.
- c) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia, que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.

##### 4.8. Desarrollo de las Normas.

En caso de solares de superficie superior a 500 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle, en el cual se reordene la totalidad de cada unidad de zona, reajustando las determinaciones siguientes:

- a) Redefinición de alineaciones interiores y exteriores de manzana.
- b) Redefinición o precisión de alineaciones de viabilidad y rasantes.
- c) Redelimitación precisa de los sistemas generales.
- d) Alturas reguladoras máximas y número de plantas de la edificación por cada tramo y frente de calle.
- e) Condiciones específicas para garantizar la adecuada integración arquitectónica y urbanística entre la nueva edificación y las edificaciones antiguas preexistentes.
- f) Previsión y regulación de operaciones específicas de rehabilitación puntual.

En el caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

- Edificabilidad Objetiva: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad de los Equipamientos: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Global: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

Para la delimitación de nuevos Sectores (E) o Áreas de Reforma Interior (P), se requerirá la redacción de un Plan Parcial de Ordenación o un Plan Especial como planeamiento preciso para su desarrollo, siempre y cuando la ordenación detallada no se establezca desde este Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 5. Condiciones específicas para la zona de delimitación de bien de interés cultural y su entorno. (E)

Dentro de la Zona 1 se encuentra el BIC y su entorno.

Las presentes Ordenanzas afectan a la totalidad del Entorno declarado, y vienen a complementar las contenidas en el presente Capítulo, siendo de aplicación por tanto ambas normativas.

#### 5.1. Licencias Municipales.

Previa a la concesión de la oportuna licencia de obras, deberá remitirse a la Delegación Provincial de Huelva, Consejería de Cultura, una copia del Proyecto o memoria exigidos para la obtención de la licencia o la realización de la actuación, en el que se especifique e identifique de forma completa la actuación a realizar, incluyendo la siguiente documentación:

- a) Plano de situación general del inmueble.
- b) Plano de localización detallada escala mínima 1:2.000.
- c) Estudio fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de punto de vista de las tomas.
- d) Alzados compuestos del bien y sus colindantes.
- e) Memoria de calidades de materiales en cubierta y paramentos exteriores.
- f) Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, todo proyecto de demolición de cualquier edificio incluido dentro del Entorno BIC, precisará informe favorable de la Consejería de Cultura.

A partir de la entrada en vigor del presente documento, las licencias municipales de obras dentro del Entorno BIC, se adecuarán a las condiciones establecidas en el presente Plan General, en un documento visado y aceptado por la Consejería de Cultura.

Cualquier obra que se realice en edificios catalogados como BIC, de acuerdo con lo establecido en la Ley 14/2007, precisará la previa autorización de la Consejería de Cultura.

En todo caso la Corporación Municipal podrá, dentro del ámbito de la Cooperación Interadministrativa, elevar consultas a la Consejería de Cultura, en aquellos proyectos que, por su importancia o significación, considere oportuno obtener mayor nivel de opiniones previas a la concesión de licencia municipal de obras.

#### 5.2. Condiciones específicas.

Las Condiciones de Usos, tipología, ocupación y edificabilidad serán las definidas en el presente Capítulo de la Zona 1. Además de ello, se tendrán en cuenta las siguientes Consideraciones Particulares:

No se permiten dentro del Entorno BIC de Hinojos, edificaciones por encima de la altura permitida, tan sólo las definidas en el art. 102.2.d) de las normas generales.

Las reformas de los inmuebles existentes, obligará a su adecuación a la normativa en lo referente a su altura y volumetría.

No se permiten en ningún caso, sótanos ni semisótanos cuando menoscaben la estabilidad del BIC. En casos puntuales siempre y cuando se salvaguarde dicha, a instancia de parte o de oficio, podrán realizarse en las condiciones siguientes:

- a) El uso será el de aparcamiento.
- b) Las dimensiones de la actuación deberán ser suficientes para resolver un problema de aparcamiento, que exista o se genere con una actuación permitida por el presente documento.
- c) La actuación se adecuará a las condiciones recogidas en la presente normativa de protección del Entorno BIC. Especialmente se analizará la pérdida de los ritmos en los huecos de las fachadas.
- d) La actuación será informada por la Consejería de Cultura.
- e) La actuación tendrá informe previo favorable desde los Servicios Técnicos Municipales en cuanto a la capacidad de la red viaria de absorber los tráfico generados y dimensiones suficientes para las entradas y salidas a los garajes.
- f) En ningún caso se permitirán huecos abiertos a las fachadas como espacios destinados a la espera de los vehículos para su incorporación al tráfico rodado.
- g) Las puertas de los garajes se colocarán de forma obligatoria en el paño de la fachada.

Las cubiertas serán preferentemente a dos aguas, con un faldón a fachada. En caso de cubiertas planas, el pretil de fachada no será superior a 1,30 m de altura, medidos desde la cara superior del último forjado de la planta superior.

### 5.3. Composición de las Edificaciones.

Las reformas y adaptaciones de fachadas y plantas de cualquier tipo requerirán presentación de proyecto, redactado por técnico competente, y deberán tener en cuenta la composición con el resto del edificio y con los edificios colindantes.

Se admitirá un zócalo que deberá componer los huecos y molduras de planta baja, cuya altura máxima, será de 1 m. El zócalo de las edificaciones que den a las calles con pendiente inclinada deberá mantenerse horizontales, quebrándose, si es necesario, aprovechando los huecos de la edificación o cualquier otro motivo ornamental debidamente justificado.

Todas las medianeras o fachadas traseras resultantes del proceso de edificación, serán tratadas como fachadas con la adecuada continuidad de los motivos ornamentales, y materiales de revestimiento y color. En el caso de demolición de un edificio o en cualquier otro que motive la aparición de medianera, la propiedad que genere su aparición deberá proceder obligatoriamente a su correcto tratamiento arquitectónico.

La longitud en fachadas de escaparates, vitrinas y accesos a locales comerciales o cocheras en planta baja, no excederá de la mitad de la longitud total de la fachada. En todos los casos los huecos en esta planta se adecuarán en alzado a los existentes en las plantas superiores.

La Composición de la Fachada, en lo relativo a los huecos, respetará los elementos invariantes de la arquitectura tradicional:

- Concordancia de los huecos de la planta baja y superior, al menos en los ejes de los mismos.
- Disposición de huecos verticales, en una proporción que oscila en las siguientes relaciones:
  - De 1 a 1,20 para ventanas
  - De 1 a 2 para puertas de accesos o puertas balconeras.
- Establecimiento de elementos de recercados de huecos, sobresalientes del plano de fachada en dimensiones no superiores a los ocho (8) centímetros.
- Las fachadas deberán tener una proporción en la que predominen los paramentos macizos sobre los huecos, con un máximo del cuarenta (40)% de huecos sobre macizos.
- Todos los vanos o huecos se separarán, como mínimo, sesenta (60) cm de los linderos medianeros.
- La separación entre huecos será de sesenta (60) cm.
- En las parcelas con longitudes inferiores a los siete (7,00) metros, no se permitirá nada mas que la apertura de un acceso a la edificación, y en el caso de disponer de una segunda vivienda dentro del edificio, se accederá a esta por el hueco único que se practique.
- En las parcelas con dimensiones superiores a los siete (7,00) metros, se permite la apertura de un segundo acceso a la planta superior, siempre que el mismo se distancie de las medianeras un mínimo de sesenta (60) cm, y que la composición de huecos de la fachada se mantenga.
- En los proyectos de nueva planta se incluirá obligatoriamente el diseño de la fachada de la planta baja, que deberá construirse al mismo tiempo que el resto del edificio, sin cuyo requisito de finalización, no se otorgará la licencia municipal de primera ocupación, aunque la planta baja no vaya a ser ocupada.
- Los recercados y molduras que se proyecten deberán componerse con los vanos y el conjunto de la fachada, siguiendo los criterios tradicionales de diseño de su entorno. Los recercados y molduras podrán ser de ladrillo aplanillado o del mismo material de revestimiento que la fachada, y, en este caso, los colores serán en la gama de los ocre y tierras.

Las fábricas de albañilería en fachadas podrán ser acabadas en:

- Enfoscadas y maestreadas con mortero, pintadas con tonos claros en las gamas de los ocre y blancos.
- Con ladrillo visto aplanillado, plaquetas cerámicas o similar no vitrificadas. Se prohíbe expresamente el uso de revestimientos de azulejos, terrazos, vitrificados, ladrillo visto no aplanillado, piedras naturales u otro material no tradicional.

Carpintería exterior:

Toda la carpintería exterior será de madera o metálica para pintar o prelacada; el color será oscuro, en la gama de los marrones y verdes. No se admitirá carpinterías de aluminios en su color o anodizadas.

Se admiten persianas enrollables de cuerda exteriores, preferentemente de lamas de madera, contraventanas de madera que serán de color oscuro, sin que sobresalgan del plano de fachada.

La cerrajería, en los vanos que precisen protecciones, se ajustará a las formas y modelos tradicionales. La cerrajería se fabricará en hierro forjado o similar, y terminados en color negro, gris plomo o oscuro. Podrán estar enrasadas a fachadas o con vuelo sobre el plano de fachada, siempre que no superen los treinta y cinco (35) cm o el ancho del acerado.

## Sección 2.ª Ordenanzas particulares de la Zona 3: Residencial unifamiliar con tolerancia industrial

## Artículo 6. Definición y delimitación. (P)

Constituyen esta Zona 2 los espacios de Suelo Urbano incluidos en las zonas anteriores correspondientes a Unifamiliar en Línea, en Hilera, Plurifamiliar, y con tolerancia industrial.

## Artículo 7. Condiciones de parcela. (P)

## 7.1. Segregación de parcelas.

Se prohíbe la segregación de parcelas, excepto en los siguientes casos:

a) cuando se trate de parcelas que den fachada a dos calles que cumplan las condiciones de parcela mínima edificable.

b) Cuando se realice para agregar a otra finca colindante con el fin de reunir las condiciones de parcela mínima, siempre que el resto resultante cumpla también con las condiciones exigidas.

## 7.2. Agregación de parcelas.

Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales, con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares. Sólo se permitirán en los casos de:

a) cuando se agreguen dos parcelas colindantes siendo al menos una de ellas de superficie menor a la parcela mínima.

b) Cuando se agreguen dos o más parcelas con el fin de poder tener un uso dotacional público

## 7.3. Parcela mínima edificable.

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones:

- Fachada: 6 m.

- Fondo: 12 m.

- Superficie: 100 m<sup>2</sup>.

## 7.4. Parcela mínima.

Solo para el uso Industrial o Terciario, la parcela máxima se fija en 250 m<sup>2</sup>.

## Artículo 8. Tipo de Ordenación. (E)/(P)

## 8.1. Uso Global: Residencial. (E)

## 8.2. Usos Pormenorizados permitidos: (P)

- Uso Principal: Residencial en línea o en hilera, categorías Unifamiliar, Bifamiliar o Plurifamiliar entre medianeras.

- Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional.

- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.

- Industria Categoría 1.ª y 2.ª, Talleres Artesanales o de Servicio y Almacenes con superficie menos a 250 m<sup>2</sup>.

- Residencial en línea en Categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m<sup>2</sup> y tenga una longitud total de fachada superior a 10 metros.

- Uso Comercial exclusivamente en planta baja.

- Uso de bar, restaurante o similar

## 8.3. Usos pormenorizados prohibidos: (P)

- Agrícola.

- Servicios de Infraestructura y Transporte.

- Industria. Categoría 3.ª a 6.ª

- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar aisladas.

- Uso Recreativo como salas de fiesta, discotecas y similares.

## Artículo 9. Condiciones de Edificación. (E)/(P)

## 9.1. Tipología edificatoria (P)

Residencial alineada a vial entre medianeras. Se adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificación, incluidos Terciarios e Industriales: excepto los Equipamientos.



## 9.2. Ocupación (P)

La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la parcela. En el caso de que la superficie de parcela sea entre 70-100 m<sup>2</sup>, la edificación podrá ocupar hasta el 80%. En el caso de que la superficie de parcela sea menor a 70 m<sup>2</sup>, la ocupación podrá llegar hasta el 90%.

Cuando la planta baja se destine a uso comercial se permitirá una ocupación del 100% en esta planta, con un fondo máximo de 25 m. Tras este fondo sólo se permitirán edificaciones auxiliares, manteniendo las condiciones y dimensiones mínimas de los patios.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

## 9.3. Profundidad edificable. (P)

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda Unifamiliar: hasta el fondo de la parcela.
- Vivienda Plurifamiliar: hasta 20 metros.
- Equipamiento Dotacional: Hasta el fondo de la parcela.
- Otros usos: 20 metros.

## 9.4. Alineaciones, retranqueos y separación a linderos. (P)

La edificación se ajustará a la alineación de vial en todo el frente de la parcela, aunque se permite retranqueo según lo establecido en el art. 125 de estas Normas Urbanísticas.

En Equipamientos y Viviendas en Hileras, que podrán tener un retranqueo máximo de 3 m.

## 9.5. Altura máxima (P)

La altura máxima viene regulada por:

PB \_\_\_\_\_ 3,50 m.

PA \_\_\_\_\_ 7,20 m.

Esta altura se medirá desde el nivel de acera hasta la cara superior de último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Sobre esta altura se permitirá lo establecido en el Art. 102 de las Normas Urbanísticas. Bajo rasante se permite Sótano o semisótano según las circunstancias del Art. 89 de las Normas Urbanísticas, no computando para la edificabilidad.

## 9.6. Edificabilidad (P)

- Vivienda unifamiliar y Equipamiento dotacional: edificabilidad máxima de 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Vivienda plurifamiliar y otros usos: edificabilidad máxima de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- En parcelas edificables con superficie inferior a 70 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima podrá llegar a 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## 9.7. Condiciones de las obras permitidas (P)

Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

a) Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación, y restauración podrán mantener la edificabilidad existente, en el caso de que ésta sea superior a la establecida.

b) Las obras de ampliación sólo será posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela.

c) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberá presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia, que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.

## 9.8. Desarrollo de las Normas (P)

En el caso de solares de superficie superior a 500 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle, en el cual se reordene la totalidad de cada unidad de zona, reajustando las determinaciones siguientes:

- a) Redefinición de alineaciones interiores y exteriores de manzana.
- b) Redefinición o precisión de alineaciones de viabilidad y rasantes.
- c) Redelimitación precisa de los sistemas generales.
- d) Alturas reguladoras máximas y número de plantas de la edificación por cada tramo y frente de calle.
- e) Condiciones específicas para garantizar la adecuada integración arquitectónica y urbanística entre la nueva edificación y las edificaciones antiguas preexistentes.
- f) Previsión y regulación de operaciones específicas de rehabilitación puntual.

En el caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificaciones máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

- Edificabilidad Objetiva: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad de los Equipamientos: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Global: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en Sectores (E) y en ARI (P)

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que indiquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior (P)

Para la delimitación de nuevos Sectores (E) o Áreas de Reforma Interior (P), se requerirá la redacción de un Plan Parcial de Ordenación o un Plan Especial como planeamiento preciso para su desarrollo, siempre y cuando la ordenación no se establezca desde este Plan General de Ordenación Urbanística.

### Sección 3.ª Ordenanzas particulares de la Zona 3: Residencial unifamiliar aislada en núcleo

#### Artículo 10. Definición y delimitación. (P)

Constituyen esta Zona 3 los espacios de Suelo Urbano en la Zona de la Avenida de Reyes Católicos correspondientes a Unifamiliar Aisladas.

#### Artículo 11. Condiciones de parcela. (P)

##### 11.1. Segregación de parcelas.

Se prohíbe la segregación de parcelas, excepto en los siguientes casos:

a) cuando se trate de parcelas que den fachada a dos calles que cumplan las condiciones de parcela mínima edificable.

b) cuando se realice para agregar a otra finca colindante con el fin de reunir las condiciones de parcela mínima, siempre que el resto resultante cumpla también con las condiciones exigidas.

##### 11.2. Agregación de parcelas.

Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales, con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares. Sólo se permitirán en los casos de:

a) cuando se agreguen dos parcelas colindantes siendo al menos una de ellas de superficie menor a la parcela mínima.

b) Cuando se agreguen dos o más parcelas con el fin de poder tener un uso dotacional público.

##### 11.3. Parcela mínima edificable.

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones:

- Fachada: 15 m.

- Fondo: 15 m.

- Superficie: 400 m<sup>2</sup>.

##### 11.4. Parcela máxima.

No se limita la parcela máxima.

#### Artículo 12. Tipo de Ordenación. (E)/(P)

##### 12.1. Uso Global: Residencial. (E)

##### 12.2. Usos Pormenorizados permitidos: (P)

- Uso Principal: Residencial aislada, categorías Unifamiliar, Bifamiliar.

- Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional.

- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.

- Industria Categoría 1.ª y 2.ª, Talleres Artesanales o de Servicio y Almacenes con superficie menor a 500 m<sup>2</sup>.

- Uso Comercial exclusivamente en planta baja.

- Uso de bar, restaurante o similar.

##### 12.3. Usos pormenorizados prohibidos: (P)

- Agrícola.

- Servicios de Infraestructura y Transportes.

- Industria, Categoría 3.ª a 6.ª

- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar en línea entre medianeras o en hilera.

- Uso Recreativo como salas de fiesta, discotecas y similares.

#### Artículo 13. Condiciones de Edificación. (E)/(P)

##### 13.1. Tipología edificatoria. (P)

Residencial separado de los linderos.

## 13.2. Ocupación.

La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la parcela. En el caso de que la superficie de parcela sea inferior a 400 m<sup>2</sup>, la ocupación podrá llegar hasta el 65%.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar el 65% de la superficie de la parcela.

## 13.3. Profundidad edificable. (P)

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda Unifamiliar: Hasta el fondo de la parcela.
- Equipamiento Dotacional: Hasta el fondo de la parcela.
- Otros usos: 20 metros.

## 13.4. Alineaciones, retranqueos y separación a linderos. (P)

En fachada principal el retranqueo será mínimo de 5 m. En el resto de las lindes, el retranqueo mínimo será de 3 m, para todos los usos.

## 13.5. Altura máxima. (P)

La altura máxima viene regulada por:

- PB ————— 3,50 m
- PA ————— 7,20 m

Esta altura se medirá desde el nivel de acera hasta la cara superior de último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Sobre esta altura no se permitirá ningún elemento que sobresalga del volumen. Bajo rasante se permite Sótano, totalmente enterrado, no computando para la edificabilidad.

## 13.6. Edificabilidad. (P)

- Vivienda unifamiliar y Equipamiento dotacional: edificabilidad máxima de 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- En parcelas edificables con superficie inferior a 400 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima podrá llegar a 1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## 13.7. Condiciones de las obras permitidas. (P)

Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

- a) Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente, en el caso de que ésta sea superior a la establecida.
- b) Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela.
- c) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia, que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.

## 13.8. Desarrollo de las Normas. (P)

En caso de solares de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle, en el cual se reordene la totalidad de cada unidad de zona, reajustando las determinaciones siguientes:

- a) Redefinición de alineaciones interiores y exteriores de manzana.
- b) Redefinición o precisión de alineaciones de viabilidad y rasantes.
- c) Redelimitación precisa de los sistemas generales.
- d) Alturas reguladoras máximas y número de plantas de la edificación por cada tramo y frente de calle.
- e) Condiciones específicas para garantizar la adecuada integración arquitectónica y urbanística entre la nueva edificación y las edificaciones antiguas preexistentes.
- f) Previsión y regulación de operaciones específicas de rehabilitación puntual.

En el caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

- Edificabilidad Objetiva: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad de los Equipamientos: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Global: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en Sectores (E) y en ARI (P)

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior. (P)

Para la delimitación de nuevos Sectores (E) o Áreas de Reforma Interior (P), se requerirá la redacción de un Plan Parcial de Ordenación o un Plan Especial como planeamiento preciso para su desarrollo, siempre y cuando la ordenación detallada no se establezca desde este Plan General de Ordenación Urbanística.

## Sección 4.ª Ordenanzas particulares de la Zona 4: Residencial unifamiliar en hilera

## Artículo 14. Definición y delimitación. (P)

Constituyen esta Zona 4 los espacios de Suelo Urbano localizados en el sur del mismo.

## Artículo 15. Condiciones de parcela. (P)

## 15.1. Segregación de parcelas.

Se prohíbe la segregación de parcelas, excepto en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de parcelas que den fachada a dos calles que cumplan las condiciones de parcela mínima edificable.

b) Cuando se realice para agregar a otra finca colindante con el fin de reunir las condiciones de parcela mínima, siempre que el resto resultante cumpla también con las condiciones exigidas.

## 15.2. Agregación de parcelas.

Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales, con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares. Sólo se permitirán en los casos de:

a) Cuando se agreguen dos parcelas colindantes siendo al menos una de ellas de superficie menor a la parcela mínima.

b) Cuando se agreguen dos o más parcelas con el fin de poder tener un uso dotacional público.

## 15.3. Parcela mínima edificable.

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Fachada: 8 m.

- Fondo: 15 m.

- Superficie: 150 m<sup>2</sup>.

## 15.4. Parcela máxima.

No se limita la parcela máxima.

## Artículo 16. Tipo de Ordenación. (E)/(P)

## 16.1. Uso Global: Residencial. (E)

## 16.2. Usos Pormenorizados permitidos: (P)

- Uso Principal: Residencial en hilera, categorías Unifamiliar, Bifamiliar.

- Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional.

- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.

- Industria Categoría 1.ª y 2.ª, Talleres Artesanales o de Servicio y Almacenes con superficie menor a 500 m<sup>2</sup>.

- Uso Comercial exclusivamente en planta baja.

- Uso de bar, restaurante o similar.

## 16.3. Usos pormenorizados prohibidos: (P)

- Agrícola.

- Servicios de Infraestructura y Transportes.

- Industria, Categoría 3.ª a 6.ª

- Residencial Unifamiliar en línea, Plurifamiliar en línea y aisladas.

- Uso Recreativo como salas de fiesta, discotecas y similares.

## Artículo 17. Condiciones de Edificación. (P)

## 17.1. Tipología edificatoria.

Residencial en hilera con retranqueo en fachada.

## 17.2. Ocupación.

La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la parcela.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar el 70% de la superficie de la parcela.

## 17.3. Profundidad edificable.

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda Unifamiliar: Hasta el fondo de la parcela.

- Equipamiento Dotacional: Hasta el fondo de la parcela.

- Otros usos: 20 metros.

17.4. Alineaciones, retranqueos y separación a linderos.

Se retranqueará un mínimo de 3 m en fachada. La alineación obligatoria será definida por los Servicios Técnicos Municipales.

17.5. Altura máxima.

La altura máxima viene regulada por:

PB \_\_\_\_\_ 3,50 m

PA \_\_\_\_\_ 7,20 m

Esta altura se medirá desde el nivel de acera hasta la cara superior de último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Sobre esta altura sólo podrán elevarse los elementos regulados en el art. 102 de las Normas Urbanísticas.

Bajo rasante se permite Sótano, totalmente enterrado, no computando para la edificabilidad.

17.6. Edificabilidad.

- Vivienda unifamiliar y Equipamiento dotacional: edificabilidad máxima de 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

17.7. Condiciones de las obras permitidas.

Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

a) Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente, en el caso de que ésta sea superior a la establecida.

b) Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela.

c) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia, que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.

17.8. Desarrollo de las Normas.

En caso de solares de superficie superior a 500 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle, en el cual se reordene la totalidad de cada unidad de zona, reajustando las determinaciones siguientes:

a) Redefinición de alineaciones interiores y exteriores de manzana.

b) Redefinición o precisión de alineaciones de viabilidad y rasantes.

c) Redelimitación precisa de los sistemas generales.

d) Alturas reguladoras máximas y número de plantas de la edificación por cada tramo y frente de calle.

e) Condiciones específicas para garantizar la adecuada integración arquitectónica y urbanística entre la nueva edificación y las edificaciones antiguas preexistentes.

f) Previsión y regulación de operaciones específicas de rehabilitación puntual.

Para la delimitación de nuevos Sectores (E) o Áreas de Reforma Interior (P), se requerirá la redacción de un Plan Parcial de Ordenación o un Plan Especial como planeamiento preciso para su desarrollo, siempre y cuando la ordenación detallada no se establezca desde este Plan General de Ordenación Urbanística.

#### Sección 5.ª Ordenanzas particulares de la Zona 5: Industrial

Artículo 18. Definición y delimitación. (P)

Constituyen esta Zona 5 los espacios de Suelo Urbano situado en el Polígono Industrial las Dueñas.

Artículo 19. Condiciones de parcela. (P)

19.1. Segregación de parcelas.

Se prohíbe la segregación de parcelas, excepto en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de parcelas que den fachada a dos calles que cumplan las condiciones de parcela mínima edificable.

b) Cuando se realice para agregar a otra finca colindante con el fin de reunir las condiciones de parcela mínima, siempre que el resto resultante cumpla también con las condiciones exigidas.

19.2. Agregación de parcelas.

Solo se permitirán en los casos de:

a) cuando se agreguen dos parcelas colindantes siendo al menos una de ellas de superficie menor a la parcela mínima.

b) Cuando se agreguen dos o más parcelas con el fin de poder tener un uso dotacional público.

19.3. Parcela mínima edificable.

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones:

- Fachada: 10 m.

- Fondo: 30 m.
  - Superficie: 300 m<sup>2</sup>.
- 19.4. Parcela máxima.  
No se define.

Artículo 20. Tipo de Ordenación. (E)/(P)

20.1. Uso Global: Industrial. (E)

20.2. Usos Pormenorizados permitidos: (P)

- Uso Principal: Industrial, Categoría de la 1.<sup>a</sup> a la 5.<sup>a</sup>; art. 108 de las Normas Urbanísticas.

- Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional.

- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.

- Residencial Unifamiliar: una vivienda por cada industria, en edificio exento y de uso exclusivo.

- Uso de bar, restaurante o similar.

20.3. Usos pormenorizados prohibidos: (P)

- Agrícola.

- Residencial.

- Industria, Categoría 6.<sup>a</sup>

Artículo 21. Condiciones de Edificación. (E)/(P)

21.1. Tipología edificatoria.

Edificio industrial entre medianeras.

21.2. Ocupación.

La edificación podrá ocupar como máximo el 100% de la parcela.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

21.3. Profundidad edificable.

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Industrial: Hasta el fondo de la parcela

- Equipamiento Dotacional: Hasta el fondo de la parcela

21.4. Alineaciones, retranqueos y separación a linderos.

La edificación será alineada a vial.

21.5. Altura máxima.

Para uso industrial, la altura máxima viene regulada por:

PB \_\_\_\_\_ 9,00 m.

Altura máxima a cumbre — 12 m.

Esta altura se medirá desde el nivel de acera hasta la cara inferior del faldón de cubierta. Se permite la Construcción de Entreplanta en el interior computando edificabilidad.

Para otros usos, la altura máxima viene regulada por:

PB \_\_\_\_\_ 3,50 m.

PA \_\_\_\_\_ 7,20 m.

Esta altura se medirá desde el nivel de acera hasta la cara superior del último forjado.

21.6. Edificabilidad.

- Todos los Usos: edificabilidad máxima de 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

21.7. Condiciones de las obras permitidas.

Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

a) Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente, en el caso de que ésta sea superior a la establecida.

b) Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela.

c) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia, que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.

#### 21.8. Desarrollo de las Normas.

En caso de solares de superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento exigirá la redacción de un Estudio de Detalle, en el cual se reordene la totalidad de cada unidad de zona, reajustando las determinaciones siguientes:

- a) Redefinición de alineaciones interiores y exteriores de manzana.
- b) Redefinición o precisión de alineaciones de viabilidad y rasantes.
- c) Redelimitación precisa de los sistemas generales.
- d) Alturas reguladoras máximas y número de plantas de la edificación por cada tramo y frente de calle.
- e) Condiciones específicas para garantizar la adecuada integración arquitectónica y urbanística entre la nueva edificación y las edificaciones antiguas preexistentes.
- f) Previsión y regulación de operaciones específicas de rehabilitación puntual.

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

Para la delimitación de nuevos Sectores (E) o Áreas de Reforma Interior (P), se requerirá la redacción de un Plan Parcial de Ordenación o un Plan Especial como planeamiento preciso para su desarrollo, siempre y cuando la ordenación detallada no se establezca desde este Plan General de Ordenación Urbanística.

#### 21.9. Suelo específico destinado a actividades productivas industriales y logística. (E)

El conjunto de estos suelos, según el art. 52 del POTAD, deberá reunir las siguientes condiciones:

- Estarán próximos a la red viaria, conectados con ellas y a una distancia menor de 500 m.
- Las necesidades de nuevo suelo para estas actividades se desarrollarán, de forma preferente, en continuidad física con los núcleos urbanos y segregados de las zonas residenciales.
- El planeamiento que desarrolle estos suelos, deberá de prever las conexiones con las redes de energía, telefonía, transportes, abastecimiento y saneamiento general de infraestructuras, así como su adecuada integración paisajística en el espacio circundante.