

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MANZANILLA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Normas Urbanísticas documento de ordenanzas de Edificación y Urbanización (Tomos I y II)



—ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN—

P.G.O.U. DE MANZANILLA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MANZANILLA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Normas Urbanísticas Documento de ordenanzas de Edificación (Tomo I)



TÍTULO II.- ORDENANZAS INTRODUCTORAS DE CARÁCTER GENERAL.**Sección 1.- Única.**

- Artículo 1.- *Naturaleza y objeto.*
- Artículo 2.- *Ámbito de aplicación.*
- Artículo 3.- *Interpretación. Criterios.*
- Artículo 4.- *Información Urbanística.*
- Artículo 5.- *Ejecución de las obras e instalaciones.*

TÍTULO III.- DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS Y CONDICIONES.**CAPÍTULO 1.- CONCEPTOS.****Sección 1.- Aspectos Generales.**

- Artículo 6.- *Contenido del Código de Conceptos.*
- Artículo 7.- *De las modificaciones e inclusiones.*

Sección 2.- Sección segunda.- De los códigos de conceptos.**Artículo 8.- Definiciones.****CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.****Sección 1.- De las condiciones de altura.**

- Artículo 9.- *Altura de la edificación.*
- Artículo 10.- *Altura libre de planta.*
- Artículo 11.- *Altura del edificio en patios de parcela.*
- Artículo 12.- *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Sección 2.- De las condiciones de ocupación y volumen.

- Artículo 13.- *Ocupación máxima.*
- Artículo 14.- *Edificabilidad neta.*

Sección 3.- De las condiciones de los patios.

- Artículo 15.- *Patios de manzana.*
- Artículo 16.- *Patios de parcela.*
- Artículo 17.- *Patios abiertos a fachada.*

Sección 4.- De las instalaciones de las edificaciones y su normativa de aplicación.**TÍTULO IV.- DE LOS USOS DEL SUELO.****CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES.****Sección 1.- Sección única.**

- Artículo 18.- *Definición.*
- Artículo 19.- *Tipos y clases de usos (ESTRUCTURAL).*
- Artículo 20.- *Regulación de los Usos (ESTRUCTURAL).*
- Artículo 21.- *Usos dotacionales propuestos (ESTRUCTURAL).*
- Artículo 22.- *Compatibilidad genérica de los usos globales (ESTRUCTURAL).*
- Artículo 23.- *Cambios de uso (ESTRUCTURAL).*
- Artículo 24.- *Regulación de los usos en las figuras de planeamiento.*
- Artículo 25.- *Tipos de edificación a efectos de regulación de usos.*
- Artículo 26.- *Simultaneidad de usos.*

CAPÍTULO 2.- USO RESIDENCIAL.**Sección 1.- Aspectos Generales.**

- Artículo 27.- *Definición y clases.*
- Artículo 28.- *Ámbito de aplicación y efectos.*
- Artículo 29.- *Compatibilidad de usos con el residencial (ESTRUCTURAL).*

Sección 2.- Condiciones generales de la vivienda.

- Artículo 30.- *Programa funcional mínimo y superficies.*
- Artículo 31.- *Alturas.*
- Artículo 32.- *Condiciones de distribución.*
- Artículo 33.- *Viviendas exteriores.*
- Artículo 34.- *Condiciones de ubicación.*
- Artículo 35.- *Condiciones mínimas de iluminación, ventilación y climatización.*
- Artículo 36.- *Condiciones de las viviendas complementarias de otras instalaciones.*
- Artículo 37.- *Instalaciones y servicios de la vivienda.*
- Artículo 38.- *Previsión de aparcamientos en vivienda.*
- Artículo 39.- *Condiciones de los aparcamientos en viviendas.*

Sección 3.- Del Residencial Tradicional en Manzana Cerrada R1.

- Artículo 40.- *Ámbito de aplicación.*
- Artículo 41.- *Condiciones de uso.*
- Artículo 42.- *Condiciones urbanísticas y de situación.*
- Artículo 43.- *Rehabilitación de edificaciones existentes:*
- Artículo 44.- *Parcelación:*

Sección 4.- Del Residencial Unifamiliar Adosada R2.

- Artículo 45.- *Ámbito de aplicación.*
- Artículo 46.- *Condiciones de uso y urbanísticas.*
- Artículo 47.- *Parcelación.*

Sección 5.- De las Viviendas Alisadas R3.

- Artículo 48.- *Ámbito de aplicación.*
- Artículo 49.- *Condiciones de uso.*
- Artículo 50.- *Condiciones de parcelación.*
- Artículo 51.- *Condiciones de altura y número de plantas.*
- Artículo 52.- *Condiciones de ocupación.*
- Artículo 53.- *Condiciones de edificabilidad.*
- Artículo 54.- *Condiciones de situación.*
- Artículo 55.- *Condiciones de composición de las edificaciones.*

Sección 6.- De las Viviendas De Protección Oficial R4.

- Artículo 56.- *Ámbito de aplicación.*
- Artículo 57.- *Condiciones particulares.*
- Artículo 58.- *División.*
- Artículo 59.- *Condiciones de gestión.*

Sección 7.- Condiciones Generales del Uso BODEGA HISTORICA. BH.

- Artículo 60.- *Aspectos Generales.*
- Artículo 61.- *Definición y clases.*
- Artículo 62.- *Ámbito de aplicación y efectos.*
- Artículo 63.- *Condiciones de los cambios de uso.*

CAPÍTULO 3.- USO INDUSTRIAL.**Sección 1.- Aspectos Generales.**

- Artículo 64.- *Definición y clases.*
- Artículo 65.- *Ámbito de aplicación y efectos.*

Sección 2.- Condiciones Generales del Uso Industrial.

- Artículo 66.- *Tipos de edificaciones industriales.*
- Artículo 67.- *Categorías de las edificaciones industriales.*
- Artículo 68.- *Condiciones ambientales de los usos industriales.*

Sección 3.- El Industrial Básico en el uso global residencial (casco urbano). Industrias Compatibles con el Uso Residencial. (IB).

- Artículo 69.- *Ámbito de aplicación.*
- Artículo 70.- *Condiciones específicas.*

Sección 4.- Condiciones del Industrial Básico en uso Global Industrial (Uso exclusivo). IB.

- Artículo 71.- *Ámbito de aplicación.*
- Artículo 72.- *Destino.*
- Artículo 73.- *Actividades compatibles.*
- Artículo 74.- *Condiciones de parcelación.*
- Artículo 75.- *Condiciones de altura y número de plantas.*
- Artículo 76.- *Condiciones de ocupación.*
- Artículo 77.- *Condiciones de edificabilidad.*
- Artículo 78.- *Condiciones de situación.*
- Artículo 79.- *Condiciones de composición de las edificaciones.*

Sección 5.- Industrial Bodega. BO.

- Artículo 80.- *Ámbito de aplicación.*
- Artículo 81.- *Condiciones específicas.*

CAPÍTULO 4.- USO TERCARIO.**Sección 1.- Aspectos Generales.**

- Artículo 82.- *Definición y clases.*
- Artículo 83.- *Ámbito de aplicación y efectos.*

Sección 2.- De las Condiciones del Uso Comercial CO.

- Artículo 84.- *Ámbito de aplicación.*
- Artículo 85.- *Clases de Usos Comerciales.*
- Artículo 86.- *Condiciones Generales de los Comercios.*
- Artículo 87.- *Bajos y Locales Comerciales.*
- Artículo 88.- *Edificios Comerciales.*
- Artículo 89.- *Medianas Superficies y Centros Comerciales.*

Sección 3.- Condiciones de los Locales de Reunión y Ocio.**Sección 4.- Condiciones de los Aparcamientos.****Sección 5.- Otros Usos Terciarios.**

CAPÍTULO 5.- ESPACIOS LIBRES EB/ES.**Sección 1.- Aspectos Generales.**

Artículo 90.- *Definición y clases.*

Sección 2.- Condiciones Generales de los Espacios Libres.

Artículo 91.- *Condiciones de aplicación.*

Sección 3.- Condiciones Particulares de los Espacios Libres de carácter singular.**CAPÍTULO 6.- DOTACIONAL.****Sección 1.- Aspectos Generales.**

Artículo 92.- *Definición y Clases.*

Artículo 93.- *Ámbito de aplicación y efectos.*

Artículo 94.- *Cuadro de compatibilidad de usos Dotacionales (ESTRUCTURAL).*

Sección 2.- Condiciones Particulares de los Usos Dotacionales.

Artículo 95.- *Uso Dotacional Docente.*

Artículo 96.- *Uso Dotacional Sanitario.*

Artículo 97.- *Uso Dotacional Deportivo.*

Artículo 98.- *Uso Dotacional Socio- Cultural.*

Artículo 99.- *Uso Dotacional Asistencial.*

Artículo 100.- *Uso Dotacional Religioso.*

Artículo 101.- *Uso Dotacional Institucional. Administración Pública.*

Artículo 102.- *Uso Dotacional Cementerio.*

Artículo 103.- *Uso Dotacional SIPS.*

CAPÍTULO 7.- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE.**Sección 1.- Condiciones Generales.**

Artículo 104.- *Definición.*

Artículo 105.- *Centrales de telefonía.*

Artículo 106.- *Líneas aéreas de alta tensión.*

Artículo 107.- *Red Viaria.*

TÍTULO V.- DEL SUELO URBANO.**CAPÍTULO 1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.****Sección 1.- Aspectos Previos.**

Artículo 108.- *Definición y delimitación.*

Artículo 109.- *Subclasificación.*

Artículo 110.- *Régimen urbanístico.*

Artículo 111.- *Actuaciones permitidas de carácter general en el SUC.*

Sección 2.- Suelo Urbano Protegido.- Zona de Protección del Casco Histórico.

Artículo 112.- *Condiciones de parcelación.*

Artículo 113.- *Uso (ESTRUCTURAL).*

Artículo 114.- *Número de plantas y su altura.*

Artículo 115.- *Situación, alineaciones, balcones y cierrros.*

Artículo 116.- *Condiciones de Composición de la Fachada.*

Artículo 117.- *Cubiertas.*

Artículo 118.- *Materiales y su terminación.*

Artículo 119.- *Elementos adosados a las fachadas.*

Artículo 120.- *Proyecto de fachada.*

Artículo 121.- *Régimen Urbanístico de los Edificios Protegidos.*

Artículo 122.- *Modificación de los Edificios Protegidos (ESTRUCTURAL).*

Sección 3.- Área de Afección Arqueológica y Entorno BIC de la Iglesia de Nra Sra de la Purificación. (ESTRUCTURAL).

Artículo 123.- *Definición.*

Artículo 124.- *Normas de Protección.*

Artículo 125.- *Régimen de Protección de los entornos BIC (ESTRUCTURAL).*

Artículo 126.- *Determinaciones para el Área de Protección Arqueológica.*

Sección 4.- Suelo Urbano No Protegido.

Artículo 127.- *Definición y delimitación.*

Artículo 128.- *Condiciones urbanísticas.*

CAPÍTULO 2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**Sección 1.- Aspectos Previos.**

Artículo 129.- *Definición y delimitación.*

Artículo 130.- *Subclasificación.*

Sección 2.- Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 131.- *ARI-1 "CALLE MIGUEL HERNÁNDEZ" y ARI-02 "CALLE SANTA MARÍA".*

Artículo 132.- *ARI-3 "CAMPO DE FÚTBOL".*

Artículo 133.- *ARI-4 "CONEXIÓN CALLE VILLALBA" y ARI-5 "NUEVO CENTRO".*

Artículo 134.- *ARI-6 "DOMINGUEZ GARRIDO VILLALBA" y ARI-7 "DOMINGUEZ GARRIDO".*

Artículo 135.- *ARI-08. "EL CHALET" y ARI-9 "EL CUARTEL".*

Artículo 136.- *ARI-10 "LAS BODEGAS" y ARI-11 "CALLE ESCACEMA".*

TÍTULO VII.- DE LAS CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE.**CAPÍTULO 1.- DE CARÁCTER GENERAL.****Sección 1.- Definición.**

- Artículo 161.- *Definición del Suelo No Urbanizable.*
 Artículo 162.- *Determinaciones generales.*
 Artículo 163.- *Determinaciones Estructurales del suelo no urbanizable.*
 Artículo 164.- *Zonas de riesgo.*
 Artículo 165.- *Limitaciones del suelo no Urbanizable.*

Sección 2.- Afecciones en el Suelo No Urbanizable.

- Artículo 166.- *Legislación de Carreteras.*
 Artículo 167.- *Afecciones derivadas de la Legislación de Carreteras.*

Sección 3.- División del Suelo No Urbanizable.

- Artículo 168.- *Clases o categorías de suelos no urbanizables.*

CAPÍTULO 2.- SUELOS NO URBANIZABLES PROTEGIDOS POR LEGISLACIÓN específica (SNU-PL-E) (ESTRUCTURAL).**Sección 1.- Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Medioambiental SNU-PL-E-ME(ESTRUCTURAL).**

- Artículo 169.- *Vías Peculiaras (ESTRUCTURAL).*

Sección 2.- Suelo No Urbanizable Protegido por la Legislación de Aguas SNU-PL-E-HI (ESTRUCTURAL).

- Artículo 170.- *Ley de Aguas.*

Sección 3.- Suelo No Urbanizable protegido por Legislación Específica del Patrimonio Histórico SNU-PL-E-PH (ESTRUCTURAL).

- Artículo 171.- *Normas de Carácter General.*

CAPÍTULO 3.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR ORDENACIÓN TERRITORIAL (SNU-POT) (ESTRUCTURAL).**Sección 1.- Suelo No urbanizable Protegido desde el Plan Especial de Protección del Medio Físico SNU-POT-PEMF (ESTRUCTURAL).**

- Artículo 172.- *Catálogo del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Huelva.*

CAPÍTULO 4.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACION URBANÍSTICA (SNU-POU) (ESTRUCTURAL).

- Artículo 173.- *División.*

- Artículo 137.- *ART-12.- " FINAL CALLE SANTA MARÍA" y ART.13 "CALLE COLÓN, CHUCENA Y SANTA MARÍA".*
 Artículo 138.- *ART-14.- " HINOS ALVAREZ QUINTERO 19" y ART. 15"TRASERAS CALLE GUSTAVO ADOLFO BÉCQUER".*
 Sección 3.- *Suelo Urbano No Consolidado con Planeamiento Incorporado.*

- Artículo 139.- *Delimitación.*

- Artículo 140.- *Planeamiento que se incorpora.*

- Artículo 141.- *Normativa de aplicación.*

- Artículo 142.- *API 1 Terrenos antiguo depósito y API 2 calle Juan Ramón Jiménez.*

- Artículo 143.- *API 3 Terrenos Traseras calle Virgen del Pilar y API 4 Avenida del Valle Camino la Raya.*

TÍTULO VI.- SUELO URBANIZABLE.**CAPÍTULO 1.- DE LAS CONDICIONES GENERALES.**

- Artículo 144.- *De la condiciones generales.*

- Artículo 145.- *División.*

- Artículo 146.- *Coefficientes de Uso y Tipología.*

CAPÍTULO 2.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

- Artículo 147.- *Definición.*

- Artículo 148.- *División.*

- Artículo 149.- *Suelo Urbanizable Sectorizado INDUSTRIAL.- SURS-II.*

- Artículo 150.- *Suelo Urbanizable Sectorizado INDUSTRIAL.- SURS-I2.*

- Artículo 151.- *Suelo Urbanizable Sectorizado SURS-01.- ACCESO OESTE.*

- Artículo 152.- *Suelo Urbanizable Sectorizado. SURS-02 EL VALLE.*

CAPÍTULO 3.- SUELO URBANIZABLE no SECTORIZADO.

- Artículo 153.- *Definición.*

- Artículo 154.- *División.*

- Artículo 155.- *Suelo Urbanizable No Sectorizado. SURNS-01 NUEVO CENTRO.*

- Artículo 156.- *Suelo Urbanizable No Sectorizado. SURNS-02 LAS ESPERERAS.*

- Artículo 157.- *Suelo Urbanizable Sectorizado. SURNS-03 LA ALCANTARILLA.*

CAPÍTULO 4.- SISTEMAS GENERALES (ESTRUCTURAL).

- Artículo 158.- *Definición.*

- Artículo 159.- *SISTEMAS GENERALES EXISTENTES EN MANZANILLA.*

- Artículo 160.- *SISTEMA GENERAL PROPUESTO S.G.I.V.3.*



Sección 2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA EN VIRTUD DE SUS BIENES PATRIMONIALES SNU-POU-PP. (ESTRUCTURAL).

Artículo 174.- Zonas de Protección.- La fuente del Pilar.

Artículo 175.- Zona de Protección de la Ermita del Valle (ESTRUCTURAL).

Sección 3.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA SNU-POU-PP. (ESTRUCTURAL).

Artículo 176.- Zonas de Protección.- Las Dehesas (ESTRUCTURAL).

Artículo 177.- Unidades mínimas de cultivo.

Artículo 178.- Zonas de Protección.- Parque Periurbano Vereda del pilar (ESTRUCTURAL).

CAPÍTULO 5.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU-CN).

Artículo 179.- Concepto:

Sección 2.- SUELO USO FORESTAL.

Artículo 180.- Unidades mínimas de cultivo.

Sección 3.- SUELO USO AGRARIO.

Artículo 181.- Unidades mínimas de cultivo.

CAPÍTULO 6.- Edificios e instalaciones permitidas dentro del Suelo No Urbanizable.

Artículo 182.- Condiciones Generales de la edificación.

Artículo 183.- Cierre de fincas.

Artículo 184.- Construcciones vinculadas a las actividades agrarias. (Agrarias, Forestales o Cienagéticas).

Artículo 185.- Viviendas unifamiliares destinadas a la actividad agrícola.

Artículo 186.- Requisitos ejecución de construcciones agrarias y viviendas unifamiliares vinculadas.

Artículo 187.- Edificaciones vinculadas a las obras públicas.

Artículo 188.- Edificaciones e instalaciones declarables de interés público.

Artículo 189.- Contenido Mínimo del Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Artículo 190.- Prestación compensatoria y garantía por el uso del SNU.

Artículo 191.- Garantía para asegurar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno.

Sección 2.- Medidas tendientes a la formación de nuevos asentamientos (ESTRUCTURAL).

Artículo 192.- Parcelaciones y segregaciones (ESTRUCTURAL).

Artículo 193.- Núcleo de Población. Condiciones objetivas para su formación. (ESTRUCTURAL).

Artículo 194.- Medidas para impedir la formación de asentamientos urbanísticos. (ESTRUCTURAL).

Artículo 195.- Resumen de las edificaciones e instalaciones permitidas en el SNU.

TÍTULO VIII.- ANEXO DE MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS DERIVADAS DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

CAPÍTULO 1.- MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS regeneradoras.

Sección 1.- Consideraciones Generales a nivel Ambiental.

Sección 2.- PATRIMONIO HISTÓRICO.

Sección 3.- Consideraciones relativas a los diferentes tipos de suelo.

Artículo 196.- Planeamiento de Desarrollo y Proyectos de Urbanización.

Artículo 197.- Vigilancia y control ambiental.

Artículo 198.- Atmósfera.

Artículo 199.- Sistema Hidrológico.

Artículo 200.- Resíduos.

Artículo 201.- Terrenos forestales y prevención de incendios Forestales.

Artículo 202.- Geodiversidad y Biodiversidad.

Artículo 203.- Geología y Geomorfología.

Artículo 204.- Montes Públicos.

Artículo 205.- Paisaje.

Artículo 206.- Condiciones Específicas Para Actividades Industriales.

Artículo 207.- Emisiones Industriales.

Artículo 208.- Vías Pecuarias.

Artículo 209.- Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

Artículo 210.- Actuaciones sometidas a los Procedimientos de Prevención Ambiental.

Artículo 211.- Terrenos forestales.

Artículo 212.- Plan de Restauración.

TÍTULO IX.- cumplimiento resolución 11 de junio del 2018 del ctotu.

Artículo 213.- Niveles de densidades de las áreas y sectores del PGOU.

TÍTULO II.- ORDENANZAS INTRODUCTORIAS DE CARÁCTER GENERAL

Sección 1.- Única

Artículo 1.- Naturaleza y objeto

Constituye el objeto de estas Artículos, la regulación en todo el término municipal de Manzanilla de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

Las presentes Artículos serán de aplicación en la totalidad del suelo del término municipal.

Artículo 3.- Interpretación. Criterios

Las presentes Ordenanzas se interpretarán según las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Presente Plan General.

Artículo 4.- Información Urbanística

Toda persona podrá solicitar la información urbanística que precise según lo establecido en el Título Preliminar, Capítulo 4 de la Normativa del Plan General.

Artículo 5.- Ejecución de las obras e instalaciones

Toda obra o instalación deberá ejecutarse de acuerdo con el contenido implícito y condiciones especiales de la licencia otorgada al efecto con estricta sujeción a lo dispuesto en la Normativa del Plan y bajo la dirección facultativa de técnicos legalmente autorizados.

a) Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a.1) Construir el correspondiente vado, conforme a lo dispuesto, en su caso, en el Título III de estas Artículos, cuando la obra exija el paso de vehículos por la acera.

a.2) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados existentes así como la acera correspondiente a la finca.

a.3) Mantener en estado de buena conservación la valla u otros elementos de precaución.

a.4) Observar las normas establecidas sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjías, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

a.5) Observar las normas para la señalización y balizamiento de las obras que afectan a la vía pública de acuerdo a lo establecido al respecto en el Título III de estas Artículos.

TÍTULO III.- DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS Y CONDICIONES

CAPÍTULO 1.- CONCEPTOS

Sección 1.- Aspectos Generales

Artículo 6.- Contenido del Código de Conceptos

El Código de conceptos establece la terminología que se emplea en el Plan General de Manzanilla, de forma que la interpretación de los mismos sea la recogida en el presente documento. Su interpretación compete al Ayuntamiento de Manzanilla.

Artículo 7.- De las modificaciones e inclusiones

La modificación, de los conceptos compete al Ayuntamiento de Manzanilla, el cual se verá obligado a publicar las que se produzcan, sin que ello suponga modificación del Plan General.

Cualquier incorporación se realizará, por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, sin que se considere modificación del Plan General.



Sección 2.- Sección segunda.- De los códigos de conceptos**Artículo 8.- Definiciones**

Alineación de la edificación

Línea que establece la separación de la edificación de los límites de la parcela, pudiendo estar definida con carácter de obligatoria o de mínima.

Alineaciones Oficiales

Son las líneas que la Norma establece, siendo estas:

- a) Exteriores, que limitan la parcela edificable con los espacios exteriores a la misma, tales como vías, calles, plazas o espacios públicos de uso y dominio público.
- b) Interiores, que limitan la parte de la parcela edificable con los espacios interiores, no edificables.

Altura de la edificación

Es la distancia vertical desde la rasante definida por el acerado en cada alineación oficial exterior, hasta la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta, o en el arranque de la cubierta, en aquellos casos que especialmente se señale.

En las edificaciones industriales, la altura se medirá desde la rasante oficial o del terreno hasta el arranque de las cerchas que forman la cubierta del edificio

En los casos de edificaciones no situadas en la alineación oficial, es la distancia existente entre el terreno acabado en contacto con la edificación y la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta, o en el arranque de la cubierta en aquellos casos que especialmente se señale.

En el caso de que la rasante o terreno en contacto con la edificación sea inclinada, la altura se medirá en el punto medio de la fachada, cuando esta sea inferior a DOCE (12) m.; en caso contrario se dividirá

esta en porciones iguales o inferiores a DOCE (12) metros, midiéndose la altura en el punto medio de cada porción resultante.

Altura libre de planta

Es la distancia entre la cara superior del pavimento de esa planta a la inferior del revestimiento del techo de la misma.

Altura de planta

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Altura total de la edificación

Es la existente entre la rasante oficial o terreno en contacto con la edificación hasta la cumbre más alta del edificio, y ello siempre en la fachada o punto de esta más desfavorable.

Ancho de calle

Es la distancia existente entre las dos alineaciones oficiales exteriores y opuestas.

En los casos de que las alineaciones oficiales no sean paralelas, el ancho de calle se tomará por tramos de TRES (3,00) mts. Promediándose el total de las dimensiones obtenidas. El objeto de la medición será el total de la calle.

Anchura de patios

Distancia mínima existente entre dos paramentos enfrentados de un patio.

Aprovechamiento bajo cubierta

Espacio que se obtiene bajo las cubiertas inclinadas, pudiendo este destinarse a usos complementarios de las viviendas o a estancias, según las normas de cada uso.



<p>Siempre computa dentro de la edificabilidad máxima permitida, salvo aquellas zonas con alturas inferiores a UNO CON CINCUENTA (1.50) metros,</p> <p>Aprovechamiento de una parcela</p> <p>Capacidad de edificar que le otorga la Norma, teniendo en cuenta los diversos usos permitidos.</p> <p>Ático</p> <p>Última planta retranqueada de las alineaciones oficiales TRES (3.00) metros.</p> <p>Bajos de un edificio</p> <p>Planta más cercana a la rasante o terreno acabado.</p> <p>Balcón</p> <p>Véase "Salientes"</p> <p>Cerramiento de parcela</p> <p>Cerca situada sobre los linderos de la parcela.</p> <p>Cierro</p> <p>Véase "salientes"</p> <p>Coefficiente de edificabilidad</p> <p>Número que expresa la capacidad que tiene una unidad de superficie de suelo de ser edificada en la cuantía indicada. En el presente documento se expresa en m²/m².</p>	<p>Coefficiente de ocupación</p> <p>Porcentaje que expresa la capacidad de un terreno de ser ocupado por la edificación.</p> <p>Cota de un punto</p> <p>Distancia vertical existente entre el punto y el plano de altitud cero, ya sea este tomado con base topográfica o por convención.</p> <p>Distancia a linderos</p> <p>Véase "Separación a linderos"</p> <p>Dotación</p> <p>Espacio, parcela o edificación destinada a soportar un uso que, con carácter público o privado, resuelve una necesidad exigida por el Planeamiento, ya sea en disposiciones legales o por el contenido de la Norma.</p> <p>Edificabilidad neta de una parcela.</p> <p>El máximo de superficie construible que se permite por cada parcela. Puede expresarse en unidades de m² de techo por unidades de m² de suelo.</p> <p>Edificabilidad bruta</p> <p>El máximo de superficie construible que se permite en un sector o ámbito de planeamiento. Puede expresarse en unidades de m² de techo por unidades de m² de suelo.</p> <p>Edificios adosados o en hilera</p> <p>Aquella variante de edificaciones entremedianeras en la que existe una vivienda por cada parcela.</p> <p>Edificio aislado</p> <p>Aquel que no tiene contacto, a través de sus fachadas, con otros edificios.</p>
---	---

Edificio de Uso Exclusivo	Garaje
Es aquel en el que en todos sus locales se desarrolla una misma actividad, diferente de la residencial, comprendida dentro del mismo uso.	Edificio a parte de él destinado al estacionamiento de vehículos automóviles.
Edificio entremedianeras	Hotel
Aquel que comparte con otras edificaciones; al menos dos de sus linderos opuestos.	Edificio destinado al alojamiento temporal de las personas. Su clasificación dependerá en cada caso con su legislación específica. En ningún caso se considerará dentro de este concepto aquellos edificios destinados a la venta o alquiler de las partes que lo componen.
Edificios pareados	Infraestructura
Aquellos que comparten una medianera entre ellos, cumpliendo el conjunto las condiciones de edificio aislado.	Conjunto de instalaciones, públicas o privadas, destinadas a suministrar y dotar técnicamente a las edificaciones. Para la Norma son Infraestructuras mínimas las que sirven para el suministro de agua y luz, las que resuelven los problemas de evacuación de aguas, ya sean estas residuales o pluviales y las redes viarias, estén destinadas al tráfico rodado o al peatonal, así como las canalizaciones telefónicas.
Equipamiento	Linderos
Ver " Dotación"	Líneas delimitadoras de un terreno respecto a las propiedades colindantes.
Espacio libre de parcela	Línea de edificación
Es la superficie de la parcela excluida de la edificación.	Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación, pudiendo ser exterior e interior.
Fachada	En el presente documento, las líneas de edificación exteriores coincidirán, obligatoriamente, con las señaladas en los planos de ordenación correspondientes.
Superficie vertical de la edificación que separa a esta del exterior, pudiendo localizarse sobre la alineación oficial tanto exterior como interior o a la distancia que de estas, fije el planeamiento.	Las líneas de edificación interiores, podrán, como máximo, alcanzar la alineación oficial interior.
Fondo de la edificación	Local
Distancia máxima existente entre dos fachadas opuestas de un mismo edificio.	Parte de un edificio que sin habersele asignado un uso concreto mantiene una unidad espacial.

Marquesinas y toldos:

En las marquesinas, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,50 m. respetando en todo caso el arbolado, alumbrado y mobiliario urbano. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

Dentro del perímetro del Conjunto Histórico, las marquesinas respetarán en cualquier caso la composición y materiales de la fachada del edificio.

En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de TRES (3,00) metros pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de DOS CON CINCUENTA (2,50) m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos CERO CON CINCUENTA (0,50) m. respetando en todo caso el arbolado, alumbrado y mobiliario urbano. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo, salvo aquellas concesiones de ocupación del espacio público que pudieran otorgarse.

Manzana

Superficie de terreno delimitada por todos sus lados por alineaciones oficiales exteriores. Puede estar edificada o no.

Medianera

Plano de la edificación común con una construcción colindante.

Ocupación

Superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección sobre el plano del terreno de la planta de mayor superficie de la edificación.

No contabilizan dentro de este concepto: los patios de parcela abiertos, las terrazas no cubiertas y los vuelos, aleros o cornisas.

Parcela

Superficie de terreno deslindada como unidad predial.

Patio

Espacio no edificado, en horizontal y vertical, cuyo perímetro son las fachadas interiores de los edificios.

Patio abierto a fachada

Patio que tiene uno o más de sus límites coincidentes con la alineación oficial y abierto a ella.

Patios mancomunados

Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

c) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante Escritura Pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

d) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

e) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de TRES (3,00) metros de altura máxima a contar desde la rasante del suelo del patio más bajo.

f) En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 1 metro, el muro de separación sólo podrá sobrepasar en DOS (2,00) metros la rasante del patio más alto

Patio de manzana

Patio en el que los límites interiores lo forman varios edificios incluidos dentro de una manzana, estando estos ajustados, o no, a las alineaciones interiores marcadas.



Patio de parcela

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, con las dimensiones y superficies exigidas por estas Normas.

Parcela edificable

Es la superficie de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales, susceptible de ser edificada.

Pieza habitable

Aquella que se dedica a la permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos o aparcamientos.

Planta

Parte horizontal de la edificación delimitada en su cara inferior por la solearía y por la superior con la cara superior del forjado que forma su techo.

Cuando el techo sea inclinado, la cara superior se tomará en el punto de mayor altura del mismo.

Planta baja

Planta inferior del edificio, cuyo piso está a nivel de la rasante o por encima de ella, sin que por debajo exista otra planta, salvo sótanos o semisótanos.

Rasante

Línea que señala el perfil longitudinal de las vías públicas.

Rasante oficial

Son los perfiles de las vías, calles, plazas o espacios libres de uso y dominio público, definidos por la presente Norma.

Siempre serán referidos al eje de la vía.

En los viales ejecutados, y siempre que no se indique lo contrario, la rasante oficial coincide con la existente.

Retranqueo

Es el ancho del terreno comprendido entre la alineación oficial y la edificación, o bien entre los restantes linderos de la parcela y la edificación.

Salientes

Partes de la edificación que sobresalen de los planos de fachada de la misma. Se consideran estos salientes como vuelos cuando sobresalen, además de la alineación oficial, o bien invaden partes no edificables de la parcela. No podrán disponerse salientes a una altura menor de **TRES CON CINCUENTA (3,50) m.** sobre el nivel de la acera y el mismo deberá quedar remetido **CERO CON VEINTE (0,20) m.** como mínimo de la línea de bordillo. En cualquier caso, respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.

Estos pueden ser:

g) **Aleros y cornisas:** El saliente máximo de estos elementos será el especificado para los cuerpos volados, si bien el alero podrá salir sobre los cuerpos cerrados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero no soporte más construcción que el material de cubierta. En ningún caso los aleros y las cornisas sobresaldrán más de **CERO CON CUARENTA (0,40) m.** del plano formado por la alineación oficial de la fachada.

h) **Balcón:** parte edificada que arranca desde el pavimento de la planta en la que se sitúa y se prolonga fuera del plano de fachada con acceso desde la misma. Su ancho en ningún caso superará los **CERO CON CINCUENTA (0,50) m.**, con el límite de no ser superior al ancho del acerado colindante con el edificio, menos **CERO CON VEINTE (0,20) m.** En ningún caso estará cerrado por su perímetro, salvo los elementos de protección. Su longitud no será superior a **UNO CON CINCUENTA (1,50) metros.** Se separará de las medianera de las edificaciones colindantes como mínimo **CERO CON SESENTA (0,60)**



metros. Existirá un espacio entre las mochetas de los huecos de ventana y los laterales del balcón de un mínimo de CERO CON VEINTE (0,20) metros.

i) Cierro: Balcón cerrado por todos sus lados, formado por cerrajería metálica en la parte sobresaliente de la fachada y carpintería metálica en el plano de fachada. La dimensión del cierro es superior a la del hueco que cierra, con la limitación de no ser superior a UNO CON CINCUENTA (1,50) m. Se separará de las medianeras de las edificaciones colindantes como mínimo CERO CON SESENTA (0,60) metros.

j) En el caso de encontrarse en la planta baja, su dimensión será igual a la del hueco mas DIEZ (10) cms. por cada lado, podrá ocupar parte del acerado con una anchura máxima de DIEZ (10) cms. y una longitud no superior a UNO CON VEINTE (1,20) metros. Se separará de las medianera de las edificaciones colindantes como mínimo CERO CON SESENTA (0,60) metros.

k) Terraza: espacio utilizable, cubierto o no, cuyas dimensiones ortogonales a fachada superan los CO CON SESENTA (0,60) metros, con la limitación de que al parte saliente de la alineación oficial de fachada, no supere lo indicado para los balcones.

l) Vuelo: parte edificada, no utilizable, que sobresale del plano de fachada y siempre que en su extremo más alejado a la misma no tenga soportes verticales. La longitud máxima será de CERO CON CUARENTA (0,40) m. al igual que los aleros y cornisas

Semisótano

Aquella planta cuyo techo se encuentra a menos de un metro por encima de las rasantes definidas en cada alineación oficial exterior.

Separación entre edificios

Distancia que separa los planos de fachada de dos construcciones cercanas.

Separación a linderos

Distancia existente entre la fachada de la edificación y el lindero de referencia más próximo.

m) Solar

Las superficies de Suelo Urbano que reúnan las siguientes características:

Que tengan señaladas las alineaciones y rasantes.

Que dispongan de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y conducción para teléfonos, en las dimensiones y características que se contengan en las presentes Normas.

Que tengan pavimentada la calzada de la vía o vías a la(s) que dé frente, según las características que se contemplan en las presentes Normas.

Que sin tener las condiciones infraestructurales antes señaladas se garantice, junto a la edificación la realización de las mismas.

Sótano

Aquella planta cuyo techo se encuentra por debajo de las rasantes definidas en cada alineación exterior.

n) Superficie edificada

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta.

Los espacios cubiertos y abiertos contabilizan el CINCUENTA (50) % de su superficie.

Los espacios descubiertos no contabilizan superficie.

Las terrazas cubiertas y cerradas por tres lados, contabilizarán el CIENTO (100) % de su superficie.

Se entenderá que una terraza está cerrada por tres lados, cuando los paramentos que las limitan tengan un altura superior a UN (1,00) metro.



Dentro de la superficie edificada contabilizarán todos los elementos contruidos de la edificación, ya sean sótanos, semisótanos, aprovechamientos bajo cubierta y elementos sobre ella.

o) Superficie de parcela

Dimensión en proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos. En el caso de que sea diferente a la registral predominará, a los efectos urbanísticos, la menor de ellas.

En los casos de que el planeamiento establezca nuevos linderos, la superficie de la parcela será la comprendida entre las nuevas alineaciones.

p) Superficie máxima edificable

Es la máxima superficie a edificar que se permite en cada parcela.

En su cómputo no se englobarán los sótanos y semisótanos realizados, de acuerdo con las definiciones que de los mismos se contienen en el presente documento.

q) Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación.

r) Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de todas las superficies edificadas de todas las plantas.

s) Usos condicionados

Aquellos que para consolidarse deben, previamente, cumplir o garantizar el cumplimiento de determinadas condiciones que se imponen en estas Normas.

t) Usos permitidos

Aquellos que se consideren adecuados para localizarse en las áreas delimitadas por estas Normas.

u) Usos prohibidos

Aquellos que no se permite ubicar en las diferentes zonas de estas Normas.

v) Volumen

El resultado del producto de la superficie total edificada por:

La altura de planta, en los casos en que así sea edificada.

La altura hasta el arranque de la cercha que forme la cubierta, en los casos en que se emplee dicho elemento estructural.

No contabilizará el volumen realizado en los sótanos ni semisótanos.

w) Volumetría

Es el máximo de volumen permitido por cada unidad de superficie de parcela o parcelas en su totalidad, según casos.

x) Vuelos

Véase Salientes

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

Sección 1.- De las condiciones de altura

Artículo 9.- Altura de la edificación

La altura de la edificación está determinada por el número de plantas máximas permitidas y por la altura en metros.

La máxima altura de una edificación se obtendrá considerando una altura máxima para la planta baja de TRES CON OCHENTA (3,80) m. en el caso de poseer semisótano, o estar destinada esta planta a local comercial y de TRES (3,00) m. en el caso de no contar con él. En el resto de las plantas la altura máxima de la planta será de TRES (3,00) m.

ALTURA PLANTA	Baja	Primera
Con Semisótano o Local Comercial	3,80	3,00
Sin Semisótano	3,00	3,00
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	3,30-3,80	
Dos Plantas	6,50-7,00	

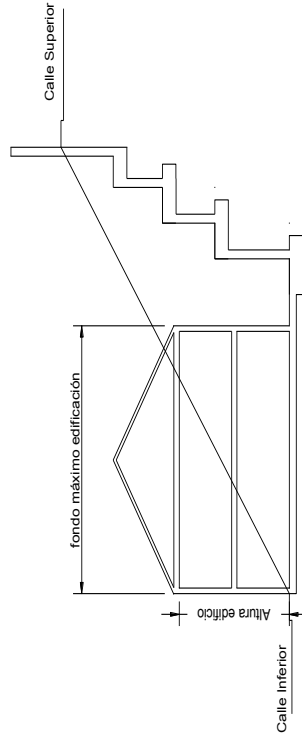
La máxima altura de la edificación en Manzanilla es de dos plantas (7,00 metros) con semisótano y de 6,50 mts sin semisótano.

En ningún caso, la altura que se otorga por tener la edificación semisótano, puede ser alcanzada sin la existencia de éste, salvo que se disponga de una cámara de separación del terreno, cuya altura no será superior a los CERO CON CINCUENTA (0,50) m a cara inferior de forjado.

Excepcionalmente y a fin de tapar medianeras colindante que puedan quedar vistas, se permitirá aumentar las alturas máximas en un 10%, a criterio de los servicios técnicos Municipales.

En ningún caso las diferencias de cota de rasante entre los extremos de un escalón de fachada y su punto medio, podrán ser superiores a UNO CON VEINTE (1,20) cm a efectos de medición de altura.

En edificios alineados a vial con frentes y fondos que den a calles a distinto nivel, la altura máxima de la edificación podrá extenderse la mitad de la profundidad de la parcela, siempre que no exista un fondo edificable que limite la altura.



A partir de las líneas de coronación sobre ambos fondos, los cuerpos inferiores de edificación podrán escalonarse a condición de que en ningún punto se sobrepase el plano inclinado imaginario que ambas definen.

Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura superior a UN (1,00 metros), en cualquier punto, medida a la cara inferior del forjado correspondiente, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso al que estén destinados.

Asimismo se incluirán a efectos de cómputo de altura o número máximo de plantas, las bajas diáfanas o con soportales, así como los áticos.

Por encima de la altura máxima sólo podrán realizarse castilletes de escalera o ascensor con una altura máxima de 2,80 mts. Estos deberán estar retrados respecto a fachada un mínimo de tres metros. La dimensión máxima de los mismos será de doce (12) metros cuadrados.

Artículo 10.- Altura libre de planta

Se establece como mínimo normal la altura de DOS CON CINCUENTA (2,50) m. admitiéndose, en los casos que se indiquen, alturas mínimas de DOS CON VEINTE (2,20) m. y dependencias abuhardilladas en las que no podrán computarse como superficie útil las zonas con altura libre igual o inferior a UNO CON CINCUENTA (1,50) m. Para garajes y aparcamientos dicha altura será de DOS CON TREINTA (2,30) m. como mínimo.

La planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados, en semisótano o elevación del terreno y resto de la planta baja.

Para edificios cuyo uso exclusivo sea distinto del residencial, no regirán las anteriores determinaciones sino las adecuadas para el uso concreto a que se destine, salvo cuando por su ubicación hayan de asimilarse a la correspondiente tipología residencial.

Artículo 11.- Altura del edificio en patios de parcela

La altura del edificio en el patio se medirá desde el nivel de suelo del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo hubiere.

Artículo 12.- Construcciones permitidas por encima de la altura

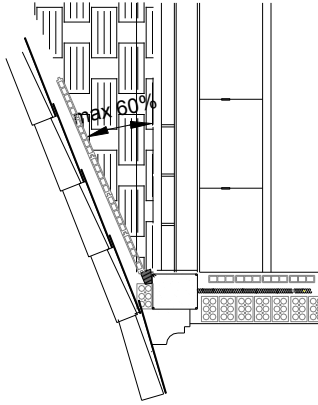
Por encima de la altura máxima, se podrá edificar, siempre por debajo de un plano máximo del SESENTA (60) % (30º) trazado por la cara superior del último forjado de la edificación, con las siguientes condiciones:

Las construcciones por encima de la altura sólo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, excepto depósitos acumuladores de energía solar que se ubicarán en otra planta y nunca en cubierta, trasteros, chimeneas y otras instalaciones, teniendo en cuenta que la altura de la cubierta no podrá exceder de TRES (3,00) metros por encima de la altura máxima de la edificación principal, salvo en castilletes de ascensores, en los que se estará a su normativa específica.

Las construcciones permitidas por encima de la altura no serán visibles desde la calle, para ello deberán retirarse un mínimo de TRES (3,00) metros de la línea de fachada

Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada deberán adaptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de cumbrera no excedan nunca de la altura permitida en el punto anterior.

- La misma arrancará desde la cara superior del último forjado, en la forma en que se señala en el gráfico que se acompaña al presente artículo.
- En las fachadas interiores, es decir las que dan a patios de parcelas o espacios libres de las mismas, regirán las mismas condiciones.
- Se podrán realizar bajo las cubiertas inclinadas estancias ligadas a la vivienda o viviendas localizadas en las plantas inferiores. En este caso las estancias cumplirán con las condiciones que se señalan respecto a dimensiones, ventilación, etc. En estos casos se prohíben los huecos amansardados debiendo ser los mismos rasantes respecto al plano de cubierta.



Como norma general se podrá elevar la cubierta sobre el forjado inferior un máximo de CERO CON CINCUENTA (0,50) metros, debiendo contarse la altura de la edificación de acuerdo con el código de conceptos, desde el arranque de la citada cubierta.

Sección 2.- De las condiciones de ocupación y volumen**Artículo 13.- Ocupación máxima**

Con carácter general, salvo en aquellas ordenanzas de uso que así se expresen, no se establecen porcentajes de ocupación de las parcelas, siendo esta libre, pero limitada, en los casos que sea preciso a las condiciones higiénicas derivadas de la implantación de patios de parcelas.

En aquellas parcelas en las que se establece un fondo máximo de la edificación, la ocupación máxima de esta quedará limitada por éste fondo.

Aquellas parcelas que cuenten en la actualidad con antejardín dando fachada a la vía pública, salvo indicación específica contraria, mantendrán este espacio libre de la edificación.

Artículo 14.- Edificabilidad neta

Con carácter general, la edificabilidad que le corresponde a una parcela, viene dada por la superficie edificable contemplada en los planos de ordenación y el número de plantas permitidas.

En las Ordenaciones en las que el presente Plan General señale una edificabilidad neta por parcela o bruta sobre la totalidad del Sector, la edificabilidad será la marcada por el Plan General o por su planeamiento de desarrollo.

No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, libres al acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de la altura. Las terrazas cubiertas y cerradas por tres lados contabilizarán el CIENTO (100) % de su superficie.

Se entenderá que una terraza está cerrada por tres lados cuando los paramentos que las limitan tengan una altura superior a UN (1,00) metro.

Sección 3.- De las condiciones de los patios**Artículo 15.- Patios de manzana**

Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores establecidas, de forma exclusiva, en los planos de "Ordenación", y con las dimensiones marcadas en dicha documentación gráfica.

En los patios de manzana, salvo los destinados a uso público, se permite una sola planta con las condiciones señaladas en los Artículos particulares de zona.

Aquellos patios de manzana, destinados a espacios libres de uso privado, no podrán ser edificados.

Artículo 16.- Patios de parcela

Las condiciones de los mismos serán las contempladas en las presentes Ordenanzas:

PATIOS A LOS QUE DEN ESTANCIAS VIVIDERAS		
NUMERO DE PLANTAS	DÍAMETRO MÍNIMO (m)	SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)
1 a 2+Buhardilla	TRES	NUEVE

A los efectos de la medición de su altura, esta contará desde la cara superior del forjado más bajo sobre el que se sitúe, hasta el antepecho colocado sobre el último.

Artículo 17.- Patios abiertos a fachada

No se permiten patios abiertos a fachada en las edificaciones que se vayan a construir en el Suelo Urbano Consolidado o No Consolidado de Manzanilla, excepto en la tipología unifamiliar aislada.

Las Ordenanzas de los Sectores del Suelo Urbanizable, podrán definir las condiciones de patios abiertos a fachadas, en cuyo caso la relación del fondo respecto del frente a fachada del patio, nunca será superior a UNO CON CINCUENTA (1,50).

Sección 4.- De las instalaciones de las edificaciones y su normativa de aplicación.

Las instalaciones de la edificación deberán cumplir con las siguientes normativas actualmente vigentes, y en todo caso con las que modifiquen o sustituyan a estas. La derogación de parte o de todas las

normativas recogidas por el PGOU por parte de la administración que procedió a su aprobación, será de inmediata aplicación en las presentes ordenanzas.

Código Técnico de la Edificación,

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el **Código Técnico de la Edificación**

Real Decreto 1371/2007 de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido, así como sus modificaciones y correcciones posteriores.

Reglamento electrotécnico de Baja Tensión.

Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión, así como sus modificaciones y correcciones posteriores.

Reglamento de Instalaciones Térmicas de la Edificación.

Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios así como sus modificaciones y correcciones posteriores.

Normas particulares de las compañías distribuidoras de electricidad (Medina Garvey), agua y saneamiento (Giahsa) y telefonía (Telefónica u otras).

b) Regular sus relaciones de compatibilidad-incompatibilidad

c) Determinar el aprovechamiento de los terrenos.

Artículo 19.- Tipos y clases de usos (ESTRUCTURAL)

Se entienden como USOS GLOBALES aquellos que con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio, posibilitando la existencia de otros usos compatibles con él de carácter secundario.

Los usos globales son los recogidos en los planos de "Ordenación" y de "Estructura General del Territorio" que se contienen en el presente Plan General.

Los usos globales que se incluyen dentro del Término municipal de Manzanilla son los relacionados a continuación:

USO GLOBAL RESIDENCIAL

USO GLOBAL INDUSTRIAL

USO GLOBAL TERCARIO

USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES

USO GLOBAL DOTACIONAL

USO GLOBAL INFRAESTRUCTURAS

USO GLOBAL AGRÍCOLA

USO GLOBAL FORESTAL

Los USOS FORMENORIZADOS, son aquellos en los que se subdividen los usos globales al objeto de tipificar y matizar la complejidad de la actividad urbana y social. Son estos:

a) Uso Global Residencial

a.1) R1.- Unifamiliar en Manzana cerrada.

a.2) R2.- Unifamiliar Adosada

a.3) R3.- Unifamiliar Aislada

a.4) R.4.- Protección Oficial

a.5) B.H.- Bodega Histórica

b) Uso Global Industrial

b.1) IB.- Industrial Básico.

TÍTULO IV.- DE LOS USOS DEL SUELO

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES

Sección 1.- Sección única

Artículo 18.- Definición

Las condiciones generales de los usos son aquellas, a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de cuantas normas legales específicas (sectoriales, autonómicas o estatales) u Artículos o normas municipales pudieran ser de aplicación. En particular, todo uso deberá cumplir el Decreto 293/2009, de 7 de julio por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía

Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno, y particulares correspondientes que se establezcan en este Plan General
La regulación de usos permite:

a) Organizar en forma equilibrada las distintas actividades.



b.2) BO.- Industrial Bodega.

c) Uso Global Terciario

c.1) CO.- Comercial.

c.2) RO.- Locales de reunión y ocio.

c.3) AP.- Aparcamiento.

c.4) OT.- Otros usos terciarios (inexistentes en la actualidad)

d) Uso Global Espacios Libres

d.1) EB.- Básico

d.2) ES.- Singular.

e) Uso Global Dotacional

e.1) DO.- Docente.

e.2) SA.- Sanitario.

e.3) DE.- Deportivo.

e.4) SO.- Social.

e.5) CU.- Cultural.

e.6) RE.- Religioso.

e.7) IN.- Institucional.

e.8) CE.- Cementerio.

e.9) DS.- Dotacional SIPS.

f) Uso Global Infraestructuras

f.1) IA.- Instalaciones abastecimiento de agua.

con otros de los previstos en el PGOU, se hará en base al Cuadro de Compatibilidad de las presentes Ordenanzas. Por otro lado, la sustitución de un uso por otro de los recogidos en el PGOU, se hará mediante un Expediente de Cambio de Uso, según lo regulado en las Normativa Urbanística del presente documento y el artículo de cambio de uso de las presentes ordenanzas.

Usos Provisionales:

Son aquellos que, no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal, para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan General. Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Usos Compatibles:

Son aquellos usos que pueden compaginar el uso originalmente previsto por el PGOU con otro de los permitidos en el cuadro de compatibilidad de usos de las presentes ordenanzas.

Usos Fuera de Ordenación:

Son aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el Título II CAPÍTULO 3 de la Normativa del Plan.

Usos Fuera de Ordenanza

Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados por estas Ordenanzas, por lo que no serán de aplicación las condiciones generales y particulares del mismo. No obstante serán exigibles la adaptación a la Normativa y Artículos del Plan cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

Artículo 20.- Regulación de los Usos (ESTRUCTURAL)

Usos Obligados:

Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor, siempre que no estén prohibidos en el presente Plan General o, en su defecto, los usos característicos asignados donde se ubiquen dichas edificaciones.

La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en la normativa del Plan. Así pues, la compatibilidad, que no sustitución, del uso existente



Usos Existentes o Preexistentes:

Son aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y, cuando ello es preceptivo, poseen licencia de apertura y alta en el impuesto de radicación.

Artículo 21.- Usos dotacionales propuestos (ESTRUCTURAL)

Los usos dotacionales poseen de forma general una titularidad pública estando los mismos inscritos en el inventario municipal de bienes del Ayuntamiento.

Los bienes de carácter religioso poseen una titularidad de carácter privado.

El cementerio municipal posee un carácter de público sobre el que existe una cesión del uso a la Iglesia. El resto de dotacionales SIPS posee un carácter de público o bien obtenido o bien pendiente de obtener.

- a) Uso Global Dotacional
 - a.1) DO.- Docente. Público
 - a.2) SA.- Sanitario. Público
 - a.3) DE.- Deportivo. Público
 - a.4) SO.- Social. Público
 - a.5) CU.- Cultural. Público
 - a.6) RE.- Religioso. Privado
 - a.7) IN.- Institucional. Público
 - a.8) CE.- Cementerio. Público
 - a.9) DS.- Dotacional SIPS. Público

Independientemente de su titularidad, los usos dotacionales recogidos en el PGOU de Manzanilla tendrán un carácter de usos públicos, englobando a estos los gestionados por las Administraciones Públicas u organizaciones sin ánimo de lucro.

En el PgoU de Manzanilla, no existen dotaciones de uso privado, asimismo y debido a la escasa iniciativa privada existente en el Municipio, así como a la escasa demanda de actividades dotacionales de uso privado, no se contempla una regulación de estos por el PGOU.

En todo caso, el uso pormenorizado de otros usos terciarios, engloba estos posibles usos futuros, que por indefinidos, escasos e inexistentes en la actualidad no merecen una particularización especial. Estos usos debido a su variedad se regularan por su normativa sectorial específica.

Artículo 22.- Compatibilidad genérica de los usos globales (ESTRUCTURAL)

Todos los usos globales son compatibles con las restricciones y determinaciones reguladas en estas Artículos o en el planeamiento de desarrollo en su caso. No obstante lo anterior, el uso global industrial será incompatible como tal con el uso residencial, salvo que para aquellas actividades recogidas en la sección 3 de la presente ordenanza.

En ningún caso los usos globales o dominantes en un área territorial, expresados por el Plan en sus planos o fichas características, podrán disminuirse por debajo del 60%.

Artículo 23.- Cambios de uso (ESTRUCTURAL)

Se entiende por cambio de uso la alteración del uso pormenorizado de una parcela individual mediante su cambio en la calificación urbanística otorgada por el PGOU. Se efectuará mediante un expediente de modificación de usos, que se regula en la Normativa del Plan y tendrá el carácter de innovación del PGOU. Por otro lado aquellos usos que se ubiquen en una parcela y que no modifiquen su calificación urbanística por su compatibilidad según el cuadro de compatibilidad de usos del presente PGOU se podrán otorgar mediante Licencia Municipal.

No se podrá aumentar el aprovechamiento total del ámbito objeto del cambio, teniendo en cuenta para ello lo indicado por este Plan. Los coeficientes de uso se utilizarán en función de los usos genéricos o pormenorizados en que estén encuadrados, el inicialmente asignado y el nuevo uso propuesto.

Los cambios de uso no serán contrarios a la política municipal de conservación de los mismos basada en:

- a) Mantener el suelo para equipamientos y espacios libres en las zonas que presenten déficit de ellos, por lo que no propiciará las modificaciones de Plan cuyo resultado fuera la reducción de aquellos.
- b) Mantener los enclaves de industrias para así atender a las demandas de actividades productivas dentro del perímetro urbano.

El Ayuntamiento podrá hacer más explícitas, si así lo considera, las condiciones a que han de sujetarse los cambios de uso, basadas en una política que tienda a la conservación de aquellos que sean de interés. Los usos pormenorizados lucrativos recogidos en el presente PGOU (Residencial en todas sus formas, Terciario en todas sus formas e Industrial en todas sus formas) tendrán la siguiente compatibilidad de usos:



El suelo urbano no remitido a planeamiento especial de reforma interior, el Plan General regula los usos globales y, compatiblemente, los usos pormenorizados. El uso global en suelo urbano no podrá ser alterado por los planes especiales.

En suelo urbano remitido a planeamiento especial de reforma interior, el Plan General asigna, en cada ámbito y sector, los usos globales y, los pormenorizados. El uso pormenorizado para ser modificado, precisará de la tramitación y aprobación de la Modificación del Instrumento de Planeamiento General.

En el suelo urbanizable sectorizado, el Plan General señala los usos globales. La regulación de los usos globales compatibles y de los usos pormenorizados se efectuará en el correspondiente Plan Parcial que se redacte para cada Sector.

En el suelo no urbanizable el Plan General determina los usos globales y los pormenorizados, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente. Dicha regulación se contiene en el Título del Régimen del Suelo Urbanizable de estas Normas.

En suelo de sistemas generales, el Plan General establece su regulación global y su regulación pormenorizada, salvo que se estime más conveniente remitir esta última al planeamiento parcial o especial correspondiente.

USO ACTUAL	RESIDENCIAL TODAS SUS FORMAS	COMERCIAL	LOCALES REUNION	APARCAMIENTO	OTROS TERCIARIOS	INDUSTRIAL TODAS SUS FORMAS*
RESIDENCIAL	☺	☺	☺	☺	☺	☺
COMERCIAL	☺	☺	☺	☺	☺	☺
LOCALES DE REUNION	☺	☺	☺	☺	☺	☺
APARCAMIENTO	☺	☺	☺	☺	☺	☺
OTROS TERCARIOS	☺	☺	☺	☺	☺	☺
INDUSTRIAL TODAS SUS FORMAS	☹	☺	☺	☺	☺	☺

*Referido al Industrial básico ubicado en uso global industrial, el industrial básico en uso global residencial será compatible, así como el industrial bodega

La compatibilidad de los usos dotacionales estará regulada dentro del apartado reservado a estos usos.

Artículo 24.- Regulación de los usos en las figuras de planeamiento.

Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada zona del territorio un uso global y, en su caso, el correspondiente uso pormenorizado, no teniendo éste carácter vinculante, salvo declaración genérica o expresa de tal hecho.

Artículo 25.- Tipos de edificación a efectos de regulación de usos.

Edificio de uso exclusivo: Lo será toda edificación dedicada a un uso pormenorizado determinado, ocupando la totalidad del edificio.

Edificio de uso mixto.- Es aquella edificación en la que, de acuerdo con los contenidos de la presente Ordenanza y en las condiciones de compatibilidad en ellas contenidas, coexisten usos pormenorizados diferentes. Esta compatibilidad se establecerá siempre entre el Residencial, el terciario



Artículo 26.- Simultaneidad de usos.

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

a.3) Alisada - Vivienda Unifamiliar que no tiene ningún elemento de su construcción compartido con otras edificaciones. Se separa de los linderos de la parcela una distancia marcada por el presente Plan General.

CAPÍTULO 2.- USO RESIDENCIAL.**Sección 1.- Aspectos Generales****Artículo 27.- Definición y clases**

Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo humano con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados,

a) Vivienda en edificación unifamiliar:

Se entiende por Vivienda Unifamiliar a la unidad de edificación con acceso independiente o exclusivo destinada al alojamiento de persona o personas que conforman núcleos con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Se incluyen en este concepto aquellas viviendas que, cumpliendo lo anterior, en sus instalaciones anejas tales como garajes u otras, comparten accesos o elementos estructurales y constructivos.

Se incluyen dentro de este uso pormenorizado las siguientes formas:

a.1) Tradicional en Manzana cerrada.- La característica de la localidad. Se fundamenta en unas viviendas unifamiliares entremedianeras, alineadas al espacio público, con acceso desde el mismo y con patios o espacios libres traseros. No tienen una estructura interna común. Pueden incluirse dentro de este uso hasta DOS (2) viviendas por parcela, esto es una por planta.

a.2) Adosada.- Característica de las promociones unitarias de viviendas unifamiliares. Se caracterizan por compartir elementos comunes, tales como las medianeras, la distribución interior, los materiales de fachada, la fecha de inicio y finalización de las obras, y en muchos casos la titularidad del suelo que está regulada por la ley de división horizontal.

b) Vivienda de Protección Oficial

Se entiende por Vivienda de Protección Oficial, aquellas sometidas a algún tipo de ayuda pública y que por consiguiente deben cumplir con los requisitos establecidos por la Normativa Sectorial de la Consejería de Vivienda.

c) Bodega Histórica

Tipos de vivienda que pueden adoptar una tipología unifamiliar del tipo Tradicional en Manzana cerrada, pero con posible acceso desde un patio privado interior. Estas viviendas poseen unas condiciones específicas para su desarrollo con el fin de conseguir la rehabilitación de las antiguas bodegas de Manzanilla. En estas parcelas el total de viviendas podrá desarrollarse en dos plantas, con viviendas en planta baja y primera, pero con un acceso para cada dos viviendas. A fin de mantener la tipología mayoritaria del municipio.

Artículo 28.- Ámbito de aplicación y efectos

El objeto de este capítulo II del Título II, Libro Primero de los Artículos del Plan es de regular las condiciones particulares relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de los distintos usos a los que se pueden destinar las edificaciones.

El ámbito se extiende a todo el Término Municipal de Manzanilla.

En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serán de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.



Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

Artículo 29.- Compatibilidad de usos con el residencial (ESTRUCTURAL)

Son usos compatibles con el residencial, el Comercial, uso locales de reunión, el Terciario, y el industrial no englobado dentro del uso global industrial.

No obstante, estos usos deberán integrarse estéticamente en el conjunto residencial donde se ubiquen.

Es incompatible el uso industrial básico en uso global industrial.

Sección 2.- Condiciones generales de la vivienda

Artículo 30.- Programa funcional mínimo y superficies

Programa funcional mínimo

El programa funcional de la vivienda familiar (dos o más personas) constará, como mínimo, de cocina, estancia comedor, cuarto de aseo completo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento que le correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella.

El programa funcional mínimo de vivienda unipersonal constará de cocina, cuarto de aseo completo y estancia que permitirá diferenciar dos ambientes, uno destinado a estar-comedor y otro por el uso de dormitorio.

Superficie útil de la vivienda

No se admiten viviendas de superficie útil menor de TREINTA Y SEIS (36,00) m².

Se entiende por superficie útil -a efectos del cómputo anterior- la comprendida en planta dentro del perímetro definido por los paramentos de los elementos verticales que cierran cada espacio siempre que su altura libre sea igual o superior a UNO CON CINCUENTA (1,50) m., no incluyéndose las terrazas, balcones, patios o tendedores.

Superficies y dimensiones mínimas de las dependencias

Las superficies y dimensiones mínimas en planta de cada una de las dependencias de la vivienda serán.

Estar-comedor: en el que pueda inscribirse un círculo mínimo de TRES (3,00) metros de diámetro y con la superficie útil de 16 m².

Cocina: pieza vividera en la que pueda inscribirse un círculo mínimo de UNO CON OCHENTA (1.80) m de diámetro y cuya superficie útil sea, como mínimo de 7 m².

Si la cocina se incorpora al estar-comedor en un único espacio se incrementarán las superficies mínimas de éste último en CUATRO (4,00) m². En el caso de contar con terraza-tendedero independiente las superficies de cocina se podrán reducir en UNO CON CINCUENTA (1,50) m².

Dormitorio principal: con cabida para cama doble y cuna y superficie útil mínima de DOCE (12,00) m² (sin contabilizar la ocupada por el armario ropero) y de lado mínimo DOS CON OCHENTA (2,80) m.

Dormitorio doble: con cabida para dos camas, superficie útil mínima de DIEZ (10,00) m² (sin contabilizar la ocupada por el armario ropero) y de lado mínimo UNO CON OCHENTA (1,80) m.

Dormitorio sencillo: con cabida para una cama, superficie útil mínima de SIETE (7,00) m² (sin contabilizar la ocupada por el armario ropero) y de lado mínimo UNO CON OCHENTA (1,80) m.

Tendedero: Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta (con piso o sin él) de al menos DOS (2,00) m² destinados a tender la ropa. Este espacio no se ubicará nunca en fachada.

El espacio de tendedero podrá ser sustituido por CINCO (5,00) m. de cuerda para tender ropa bien dentro del patio de parcela o bien en dependencia expresamente destinada a este uso situada en el ático y a salvo de las vistas desde la vía pública. En terrazas-tendederos no se admite una anchura inferior a UNO CON VEINTE (1,20) m.

Vestíbulo: necesario en viviendas de más de SESENTA (60,00) m². Tendrá una superficie útil de UNO CON CINCUENTA (1,50) m² y en él se inscribirá un círculo de UNO CON VEINTE (1,20) m. de diámetro.

Las escaleras interiores tendrán un ancho mínimo de OCHENTA (80) cm. y podrán ser de un solo tramo de hasta DIECISEIS (16) peldaños. Se admiten escaleras compensadas y dimensiones de peldaño de hasta VEINTE (20) cm. de tabica y VEINTICINCO (25) cm. (mínimo) de huella, siempre y cuando no contradigan lo dispuesto en el CTE.

Los huecos exteriores que supongan peligro de caída estarán protegidos por un antepecho ciego, barandilla o similar de CIEN (100) cm. de altura mínima. En el diseño de esta protección no se admiten huecos con luces libres menores de DOCE (12) cm. (CINCO (5) cm. a ras de suelo) ni elementos que faciliten su escalada. Cuando la protección sea transparente deberá ser, necesariamente, de vidrio templado o armado o de material plástico irrompible.

Artículo 33.- Viviendas exteriores

Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga al menos una habitación vividera con luces a la vía pública o a un espacio con consideración de tal, como plazas, espacios libres, etc.

No se admiten viviendas que no cumplan con la condición de vivienda exterior, excepto en la tipología de vivienda Bodega Histórica.

Artículo 34.- Condiciones de ubicación

No se permite su ubicación en plantas sótano o semisótano.

Artículo 35.- Condiciones mínimas de iluminación, ventilación y climatización.

Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas localizadas adecuadamente con superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación. La superficie practicable, a efectos de ventilación, será de al menos 1/15 de dicha superficie útil. No obstante la iluminación y ventilación de aseos y cocinas podrá realizarse por lucernarios de dimensión no inferior a CERO CON CINCUENTA (0,50) m2 con superficie practicable (fija o variable) no inferior a CERO CON DIEZ (0,10) m2.

Se conseguirá el oscurecimiento y tamizado de la luz de los dormitorios y estancias disponiendo para ello de los sistemas adecuados a este fin o dejando resuelta la posibilidad de colocación, por el usuario, de elementos que tengan carácter de mobiliario y que sirvan como persianas.

Pasillo: si dispone de ellos serán de una anchura mínima de CERO CON NOVENTA (0,90) m. Podrán existir estrangulamientos máximos de CERO CON OCHENTA (0,80) m. en longitudes máximas de CERO CON CINCUENTA (0,50) m. (nunca situados frente a una puerta).

Artículo 31.- Alturas

La altura libre mínima de una vivienda será de DOS CON CINCUENTA (2,50) m. admitiéndose hasta un VEINTICINCO (25) % de la superficie útil con alturas inferiores (pero siempre iguales o superiores a DOS CON VEINTE (2,20) m.). En viviendas de protección oficial se aceptará la altura libre mínima que fije la normativa vigente.

Artículo 32.- Condiciones de distribución

En la distribución interior de la vivienda habrán de tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

Ningún dormitorio podrá tener acceso directo desde la cocina debiendo, como mínimo, disponer de una esclusa con doble puerta.

Está autorizado incorporar a la estancia el dormitorio principal y la cocina (con ventilación) en viviendas para menos de tres personas. En este caso debe disponerse un vestíbulo con puerta de separación que haga las veces de esclusa o vestíbulo desde la entrada de la vivienda.

El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través de la cocina. Si el acceso se dispone a través del estar-comedor ambas dependencias deberán quedar separadas por una esclusa con doble puerta.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios debiendo, al menos uno de los cuartos de aseo, cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

La anchura mínima de hojas de puerta será la siguiente:

- a.1) Acceso a vivienda: CERO CON OCHENTA Y DOS (0,82) m.
- a.2) Cuarto de aseo: CERO CON SESENTA Y DOS (0,62) m.
- a.3) Resto dependencias: CERO CON SETENTA Y DOS (0,72) m.



Artículo 37.- Instalaciones y servicios de la vivienda

El equipamiento y dotación de instalaciones y servicios de la vivienda se considera parte integrante de la misma y los requisitos mínimos que han de verificar son:

El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de DOSCIENTOS CINCUENTA (250) l/ día/usuario, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de CERO CON QUINCE (0,15) l/s por grifo de agua fría y de CERO CON DIEZ (0,10) l/s de agua caliente. Esta condición de acumulación mínima no será necesaria cuando posea suministro directo de la red de abastecimiento Municipal.

El usuario debe disponer de energía eléctrica distribuida en la vivienda mediante una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente con una potencia global igual o mayor a la definida en la legislación vigente.

Toda vivienda deberá disponer de un sistema de evacuación de aguas, residuales y, en su caso pluviales, de acuerdo con las normas de buena construcción. Se deberá dejar prevista en la fachada la instalación de un bajante empotrado de recogida de aguas pluviales.

Deberá disponer de las canalizaciones exigidas para la colocación de elementos audiovisuales, todo ello de acuerdo con la legislación vigente.

Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc... y sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Toda clase de instalaciones (subidas de humo, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria...) se realizarán en forma que se garantice -tanto al vecindario como a los viandantes- la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos en los límites antes expresados. Como norma general se retirarán un metro de la medianera y tendrán una altura tal que no provoque molestias en los vecinos colindantes.

Deberá disponer de las canalizaciones de preinstalación de Aire Acondicionado en viviendas nuevas ubicándose las unidades exteriores en zonas no visibles desde la vía pública.

Los cuartos de baño o aseos sin ventilación por fachada o patio (según las anteriores condiciones) dispondrán de conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática.

Las cocinas dispondrán de acometidas a los conductos de eliminación de humos de combustión directa al exterior sobre la cubierta del edificio.

Las viviendas dispondrán de preinstalación de aire acondicionado con cajetín interior y exterior, el exterior estará en zonas interiores de la parcela (terrazas, patios), y nunca podrá disponerse en fachada exterior. La máquina exterior se retirará un mínimo de 1 metro de la medianera colindante.

Se cumplirá con lo dispuesto en el CTE DB-HS y en el Reglamento de Instalaciones Técnicas de la Edificación o en la normativa reguladora vigente en su momento

Artículo 36.- Condiciones de las viviendas complementarias de otras instalaciones

Si la vivienda es unifamiliar no exclusiva, es decir que es colindante con otros usos, los locales anejos - despacho, taller o comercio- habrán de ajustarse a las condiciones particulares de los mismos y contarán con acceso independiente del de la vivienda.

Si la vivienda es unifamiliar de carácter rural, los locales anejos destinados a explotación agropecuaria cumplirán la normativa que pueda serles de aplicación y contarán asimismo con acceso independiente del de la vivienda.

Si la vivienda es complementaria -como local de vivienda- de otras instalaciones- se ajustará a las anteriores condiciones, salvo que por la tipología de la edificación principal pueda ésta asimilarse más a una vivienda colectiva. En ningún caso podrá accederse a ella directamente desde ninguno de los espacios interiores o dependencias destinadas a otros usos, debiendo existir al menos un espacio de separación con doble puerta, que cumpla con las condiciones contraincendios de la Normativa específica en vigor.



Se prohíbe, con carácter general, las instalaciones adosadas a las fachadas, debiéndose realizar las conexiones con las redes generales del viario al que la vivienda dé frente, por medio de conducciones subterráneas.

Los depósitos captadores de las placas solares se ubicarán de forma preferente de forma oculta, y las placas solares se adosarán a los muros de cubierta, siempre que sea posible según lo dispuesto en el DB-HE (orientaciones desde 45° SE a 45° SO). En la zona BIC del entorno de la Iglesia de Nra Sra de la Purificación se prohíben estas instalaciones si las mismas son visibles desde el viario público.

Se cumplirá en la ejecución de las instalaciones con lo dispuesto en el Código técnico de la Edificación, El Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios y el Reglamento electrotécnico de Baja Tensión o en la normativa reguladora vigente en su momento

Artículo 38.- Previsión de aparcamientos en vivienda

Los edificios o ampliaciones de nueva planta deberán contar con UNA (1) plaza de aparcamiento por vivienda o por cada CIEN (100) m² construidos, dentro de la parcela. El número mínimo de aparcamientos será el mayor de los obtenidos por la aplicación de los parámetros anteriores. En todos los casos las reservas se realizarán dentro del ámbito de la promoción.

Cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en la manzana o entorno próximo correspondiente, siendo necesario que quede constancia registrar de la afección de dichas plazas, o bien se adoptarán soluciones de carácter global cuyo coste, en su parte proporcional, se repercutirá sobre las promociones o propietarios.

Las parcelas localizadas en suelo urbano consolidado, y en el interior del Conjunto Histórico, no tendrán que cumplir con las determinaciones contempladas en el presente artículo, siempre y cuando sea justificable por alguno de estos motivos:

Que el ancho de fachada es inferior a ocho metros.

Que la pendiente de la calle de acceso es superior al 12%, o la anchura de la misma es inferior a cinco metros.

Que se trate de una vivienda protegida, o que esté ubicada en el Casco Histórico o que se estime por parte de los Servicios Técnicos Municipales, que la apertura de un acceso a garaje afectaría a la estética de la calle y/o vivienda.

El Ayuntamiento, podrá denegar asimismo justificadamente la apertura de nuevos vados cuando los mismos sean incompatibles con la topografía, dimensiones o carácter peatonal de la calle.

Artículo 39.- Condiciones de los aparcamientos en viviendas

Las presentes dimensiones de plazas de aparcamiento serán obligatorias para todas aquellas viviendas que no tengan una calificación de viviendas de protección oficial. Para estas últimas registrarán los parámetros mínimos establecidos por la Orden del 21 de Julio de 2008 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda o aquella que la sustituya.

Las plazas de aparcamiento deberán tener una dimensión mínima de DOS CON CINCUENTA por CUATRO CON SETENTA (2,50 x 4,70) m., para aparcamientos en batería y de DOS CON VEINTICINCO por CUATRO CON SETENTA (2,25 x 4,70) para aparcamientos en línea.

Las rampas de acceso rectas no podrán superar pendientes del 16 % ni del 13 % cuando sean curvas y dispondrán dentro de la propia parcela de un espacio de acceso de 3 m de ancho por 2,5 m que permita la detención del vehículo antes de acceder a la vía pública.

Los pasos o zonas de acceso cuando den a aparcamientos en batería tendrán un ancho mínimo de CINCO (5,00) m y en línea de TRES (3,00) m.

Los radios de giro mínimos serán de SEIS (6,00) m.

La altura mínima será de DOS CON TREINTA (2,30) mts.

Los garajes de menos de QUINIENTOS (500) m² de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán



servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a CUATRO (4,00) m.

Queda expresamente prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de los vehículos.

Se prohíbe realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan exclusivamente a las necesidades de acceso y estancia de los vehículos.

Se deberán cumplir las condiciones establecidas en el CTE DB -SI y CTE DB HS.

Sección 3.- Del Residencial Tradicional en Manzana Cerrada R1

Artículo 40.- Ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano Consolidado y, de forma optativa en el Urbano No Consolidado de Manzanilla.

Artículo 41.- Condiciones de uso

Las viviendas cumplirán las condiciones establecidas en la sección anterior, pudiéndose admitir como vivienda unifamiliar dentro de este uso hasta un total de dos viviendas por parcela siempre que las mismas provengan de una elevación de planta. Se prohíbe en todo caso la vivienda plurifamiliar en bloque.

Artículo 42.- Condiciones urbanísticas y de situación.

La ocupación de la parcela no podrá superar el 80% destinándose la parcela sin edificar a patios traseros. En el caso de locales comerciales en Planta Baja o parcelas de menos de 60 m² la ocupación podrá ser del 100%.

El coeficiente de edificabilidad máximo será el resultado de multiplicar la ocupación máxima por el número de plantas.

El fondo máximo edificable para las edificaciones será de 20 metros desde la alineación oficial marcada en los PGOU al interior de la parcela. Tras el fondo máximo edificable tan sólo podrán ubicarse construcciones auxiliares vinculadas a la vivienda o edificación principal de 1 planta de altura máxima.

Las restantes condiciones vienen definidas en el Capítulo I referente al Suelo urbano Consolidado.

Artículo 43.- Rehabilitación de edificaciones existentes:

La rehabilitación de hasta el 60 % de las edificaciones existentes que no supongan la construcción de una vivienda de nueva planta, podrán quedar eximidas de parte de los condicionantes impuestos para el uso residencial, siempre y cuando sean justificados y aceptados por los Servicios técnicos Municipales.

Artículo 44.- Parcelación:

La parcela mínima será la existente. En el caso de segregaciones de parcelas, la parcela mínima en esta zona se establece en seis (6) metros de fachada y cien (100) m².

Sección 4.- Del Residencial Unifamiliar Adosada R2

Artículo 45.- Ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbanizable y optativamente en el Urbano No Consolidado contemplado en el presente Plan General.

Actúan estas ordenanzas en las edificaciones que se realizan en el Suelo Urbano y Urbanizable, fuera del Casco Antiguo.

En el caso de promociones de viviendas adosadas localizadas dentro del Casco Histórico, las condiciones de implantación serán las reguladas para las viviendas unifamiliares en manzana cerrada, debiendo establecerse en el proyecto, la diferenciación compositiva de cada una de las viviendas que compongan el proyecto, de forma que se huya de la unidad compositiva.

Artículo 50.- Condiciones de parcelación

La superficie de parcela mínima para este uso, cumplirá las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela.- QUINIENTOS (500,00) m²
- Frente mínimo de fachada.- VEINTE (20,00) m.

Los instrumentos de planeamiento podrán definir mayores dimensiones de parcelas, así como otras condiciones más restrictivas para la parcelación.

No se admitirán segregaciones ni agregaciones de parcelas.

Artículo 51.- Condiciones de altura y número de plantas

En general para este uso se permite un total de DOS (2) plantas.

La altura máxima permitida será la que se contempla en las presentes Ordenanzas de carácter general, de acuerdo con los códigos de conceptos.

En las condiciones señaladas en las presentes Ordenanzas se permite aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 52.- Condiciones de ocupación

La ocupación de las parcelas será no superior al CUARENTA (40,00) por ciento de la parcela.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el presente Plan, podrán reducir este porcentaje.

En todo caso cumplirán las condiciones de separación a los linderos de la fachada.

Artículo 53.- Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida por parcela será de CERO CON CINCUENTA (0,50) m²/m² por parcela neta.

En la edificabilidad contabilizarán todos los elementos contemplados en el código de conceptos.

Artículo 46.- Condiciones de uso y urbanísticas

La ocupación de la parcela no podrá superar el 80% destinándose la parcela sin edificar a patios traseros. En el caso de locales comerciales en Planta Baja la ocupación podrá ser del 100%.

Toda vivienda unifamiliar cumplirá la condición de un aparcamiento por vivienda, sea cual sea su superficie de parcela, pudiéndose realizar la reserva en superficie, siempre que se cumplan las condiciones señaladas para los aparcamientos.

Artículo 47.- Parcelación:

La parcela mínima será la existente. En el caso de segregaciones de parcelas, la parcela mínima en esta zona se establece en seis metros de fachada y 100 m².

Sección 5.- De las Viviendas Aisladas R3**Artículo 48.- Ámbito de aplicación**

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General en el que se indique este Uso pormenorizado.

Al ser un uso específico, las condiciones urbanísticas se contemplan en la presente sección.

Artículo 49.- Condiciones de uso

Las viviendas cumplirán las condiciones establecidas con carácter general. El uso será siempre de una sola vivienda por cada parcela. No se admiten dos viviendas por parcela.

Toda vivienda unifamiliar cumplirá la condición de DOS (2) aparcamientos por vivienda, sea cual sea su superficie de parcela, pudiéndose realizar la reserva en superficie, sótano o en planta.



Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el presente Plan, podrán reducir este coeficiente de edificabilidad

Artículo 54.- Condiciones de situación

Las edificaciones mantendrán su carácter de aisladas, por lo que no se podrán realizar edificios o parte de ellos, adosados a las lindes medianeras ni a las de las fachadas, aún en el caso de aceptación de los propietarios colindantes.

Las edificaciones se separarán como mínimo:

- de todos los linderos de fachada .- CUATRO (4,00) metros
- de los linderos laterales y posteriores.- CUATRO (4,00) metros

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el presente Plan, podrán incrementar estas dimensiones.

Artículo 55.- Condiciones de composición de las edificaciones

Las cubiertas se ejecutarán con teja árabe o similar cerámica, o serán planas.

Las fachadas cumplirán con las condiciones de:

El acabado será enfoscado liso acabado en blanco

Los huecos serán verticales

La carpintería exterior será en madera, aluminio lacado en blanco o en color oscuro. Se prohíbe el aluminio en su color.

En todo caso las vallas que se localicen en las fachadas se realizarán alineadas a las mismas, con una altura no superior a los TRES (3,00) metros, y con un primer cuerpo de fábrica, enfoscada y pintada, con una altura no superior a un metro (1,00) metros, pudiendo, a partir de esa altura aparecer elementos vegetales, guiados por elementos metálicos o vallas que no sean ciegas.

Sección 6.- De las Viviendas De Protección Oficial R4

Artículo 56.- Ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General en el que se indique este Uso pormenorizado.

Artículo 57.- Condiciones particulares

Las condiciones para estas viviendas serán las contempladas en su normativa específica, así como las condiciones de altura y situación marcados en el plano de ordenación.

Artículo 58.- División

Dentro de las viviendas de Protección Oficial se contemplan las de Régimen General, Especial, ya sean en venta o en alquiler, ya sean promovidas por agentes públicos como privados.

Se incluyen dentro de este apartado aquellas actuaciones de Rehabilitación, que contemplen ayudas estatales o autonómicas para la ejecución de las obras.

Artículo 59.- Condiciones de gestión

Las Viviendas de Protección Oficial están sometidas al apoyo por parte de la Corporación, la cual podrá establecer reducción en las tasas municipales, al objeto de potenciar y favorecer la implantación de este tipo de residencia destinado a las familias de menores ingresos económicos.

Sección 7.- Condiciones Generales del Uso BODEGA HISTORICA. BH

Artículo 60.- Aspectos Generales

Debido a la decadencia de la histórica actividad bodeguera en la localidad, y ante el problema que surge en las bodegas históricas por su falta de mantenimiento ,la nula rentabilidad de las mismas y ante la necesidad de búsqueda de financiación privada para el mantenimiento del patrimonio histórico



etnológico, en estas bodegas de carácter histórico se podrá llevar a cabo un cambio de uso a cualquiera de los permitidos en el Municipio compatibles con el uso global residencial. Las bodegas clasificadas por este uso pormenorizado están protegidas por el Catalogo de elementos:

Ficha nº 20 de la Bodega en calle Félix Osorno 6.

Ficha nº 23 de bodega y torre en calle Doctor Fleming 3.

Ficha nº 26 de la Torre y Bodega en Plaza de España 3.

Artículo 61.- Definición y clases.

Corresponden a este uso los edificios de carácter bodeguero histórico destinados al almacenaje del vino. Se encuentran las mismas convenientemente identificadas en el plano de usos pormenorizados del municipio.

Artículo 62.- Ámbito de aplicación y efectos

Corresponden a este uso los edificios exclusivamente delimitados en el plano usos y de elementos protegidos.

Artículo 63.- Condiciones de los cambios de uso

A fin de fomentar el mantenimiento del patrimonio arquitectónico etnológico de la localidad, y debido a la gran abundancia del mismo, se permite el cambio de uso de Bodega Histórica por cualquier otro existente en la localidad bajo los siguientes condicionantes:

Previa a la solicitud del cambio de uso se deberá realizar un levantamiento del edificio protegido con planos y alzados, así como de la ubicación del mismo en la parcela.

Se deberá asimismo realizar una propuesta de intervención arquitectónica bajo las siguientes premisas:

Se deberá mantener la edificación protegida en toda su integridad, pudiéndose realizar en las mismas tan solo labores de mantenimiento.

Bajo ningún concepto se podrá modificar la altura y la volumetría de las edificaciones existentes, así mismo no se permitirá la apertura de nuevos huecos ni la ampliación o reducción de los existentes en la fachada que de a la vía pública sin un proyecto de intervención previo que preserve los elementos y el carácter de bodega.

En el caso de que se produjese una demolición previa de la bodega o que la misma sobreviniera durante la ejecución de la obra, se deberá reconstruir la antigua bodega no permitiéndose bajo ningún concepto la ejecución de una fachada y cubierta que no sea idéntica a la anteriormente existente.

En el caso de que el cambio de uso se destine a vivienda, se deberá cumplir además:

En caso de superarse un incremento de aprovechamiento superior al 10% del inicialmente existente se deberán tener en cuenta las condiciones del artículo 45.2.b de la LOUA para la adscripción un Suelo Urbano No Consolidado.

Por otro lado, el diseño y tipología de las viviendas deberá cumplir lo siguiente:

Deberán mantener los muros y los huecos existentes en la fachada pública no permitiéndose la apertura de nuevos huecos ni su ampliación o demolición, en el caso de que mantener los huecos fuese imposible se deberá justificar debidamente y realizarse la ejecución de nuevos huecos, ejecutándose los mismos de forma acorde con los existentes y siempre evitando la proliferación de los mismos en más de un 100% de los existentes. Al efecto de asegurar la necesaria ventilación de las viviendas, estas podrán ser interiores a la parcela accediéndose a las mismas a través de un espacio interior privado mancomunado.

Asimismo, las cubiertas de las viviendas que aquí se ubiquen, deberán mantener las mismas características de altura, tipos de teja y pendientes que la Bodega Original a fin de que no se observe ninguna modificación desde el viario público.

Para el resto del espacio no ocupado por la edificación:

En el resto de la parcela no ocupada por la edificación podrán realizarse nuevas viviendas que pueden poseer el carácter de interiores y a las que se accedería desde un espacio de carácter privado y mancomunado. La altura máxima de estas viviendas deberá siempre ser de 1,50 metros inferior a la del



Sección 2.- Condiciones Generales del Uso Industrial**Artículo 66.- Tipos de edificaciones industriales**

A efectos de fijar las condiciones del uso industrial y sin perjuicio de la pormenorización efectuada a nivel general en la Sección anterior, distinguimos los usos pormenorizados dentro del uso global industrial:

- a) Industrial Básico.
Dividido en dos subusos:
El ubicado en el casco urbano
- b) Bodega.
El ubicado en el Polígono Industrial.

edificio protegido a fin de que sus cubiertas y fachadas no sean visibles desde la calle. Las características de la cubierta serán las mismas que la del resto de la edificación.

Condiciones generales de la ordenación

En los espacios interiores mancomunados de acceso la separación de las luces rectas de las viviendas en estos espacios deberán mantener un mínimo de CINCO metros entre fachadas.

Las viviendas deberán cumplir los requisitos determinados en la sección 02, pudiéndose reducir las superficies mínimas debido a la complejidad de la distribución que existe en estos huecos urbanos en un 15 % como máximo.

CAPÍTULO 3.- USO INDUSTRIAL**Sección 1.- Aspectos Generales****Artículo 64.- Definición y clases.**

Corresponden a este uso los edificios que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, preparación, almacenaje, exposición y distribución de productos.

Por su entidad y características se ubican en zonas separadas e independientes de las residenciales y otros usos incompatibles, debiendo cumplir con las disposiciones legales que les sean de aplicación en cuanto a su actividad

Artículo 65.- Ámbito de aplicación y efectos

El objeto de este capítulo es el de regular las condiciones relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de las edificaciones de uso industrial.

Se consideraran dentro del Uso Industrial Básico, las áreas industriales ubicadas en los suelos Urbanizables.

Artículo 67.- Categorías de las edificaciones industriales

En cuanto a su compatibilidad con otros usos, las presentes Ordenanzas, establecen las siguientes categorías:

- a) Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial. (Industrial Básico en suelo urbano)
- b) Segunda categoría: Uso bodega.
- c) Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial básica en uso exclusivo. (Industrial Básico en Polígono industrial)

Primera Categoría.- Industrias compatibles con la zonificación residencial.

Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial o de primera categoría a aquellas actividades e instalaciones industriales que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas puedan ubicarse en áreas residenciales.



P.G.O.U. DE MANZANILLA

-ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN-

Las condiciones que deberán cumplir son:

- Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas
- Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
- Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.
- Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema de depuración de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.
- Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
- Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones Legales de Aplicación.
- Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.
- Que no genere ruidos incompatibles con el uso residencial.
- Que la actividad no genere un desplazamiento de vehículos, que por su tamaño o frecuencia, resulte molesto para el tráfico urbano normal.

En concreto y siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes, entre otras, se considerarán industrias de primera categoría:

- Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general
- Lavado y engrase de vehículos a motor
- Talleres de reparaciones eléctricas
- Tahonas, pastelerías.

Segunda Categoría.- Bodegas en el casco urbano.

Son aquellas edificaciones destinadas al almacenaje de carácter agrícolas cuales son perfectamente compatibles con el uso residencial. Las condiciones que deben cumplir se asimilarán a las descritas anteriormente.

Tercera categoría.- Industrias que requieren zonificación industrial básica

Son aquellas industrias que pudiendo causar ciertas molestias, éstas pueden ajustarse a unas condiciones mínimas que garanticen la calidad ambiental del entorno próximo residencial, pero que son no compatibles para mantener el mismo territorio que ese uso global.

Los condicionantes que se establecen para esta segunda categoría son:

Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad media o alta:

Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores peligrosos para las personas o los bienes.

Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con las Disposiciones Legales de aplicación.

Que la actividad demande una carga de tráfico o una superficie que no pueda ser asimilada por el casco urbano y que afecte gravemente al uso residencial global.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, se consideran, entre otras, industrias de segunda categoría las siguientes:

- Talleres de géneros de puntos y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Estudios de rodaje y grabación.
- Industrias del Vino o Almazaras.
- Almacenes de abonos y piensos.



Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.

Almacenes y talleres de venta de cualquier tipo de productos, no tóxicos ni peligrosos

Artículo 68.- Condiciones ambientales de los usos industriales

Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán los máximos fijados por la distinta legislación vigente en cada momento y que sea de aplicación.

Se permiten en las condiciones indicadas en el presente artículo, las actividades que en los apartados siguientes se señalan.

Las actividades industriales cuya molestia radique en la producción de ruidos, vibraciones y/o polvos, deberán garantizar, el cumplimiento de la Normativa de ruidos establecida en el CTE y en la legislación medioambiental correspondiente.

Las actividades industriales cuyas aguas residuales posean características tales que se consideren inadmisibles para verter en colector público, deberán, a costa de los propietarios, eliminar dichas características.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuerto.

Se consideran aguas residuales inadmisibles, aquellas que superen los siguientes niveles:

a) Sustancias tóxicas de origen industrial y no depurables en planta:

a.1) Cloruros	Menos de 1.600,00 mg/l.
a.2) Manganeso	Menos de 1,00 mg/l.
a.3) Hierro	Menos de 2,00 mg/l.
a.4) Fluoruros	Menos de 9,00 mg/l.
a.5) Fosfatos	Menos de 100,00 mg/l.
a.6) Arsénico	Menos de 1,00 mg/l.

a.7) Sulfatos	Menos de 500,00 mg/l.
a.8) Cromo total	Menos de 2,00 mg/l.
a.9) Cianuros	Menos de 0,10 mg/l.
a.10) Plomo	Menos de 0,60 mg/l.
a.11) Selenio	Menos de 0,40 mg/l.
a.12) Cobre	Menos de 1,00 mg/l.
a.13) Zinc	Menos de 5,00 mg/l.
a.14) Niquel	Menos de 4,00 mg/l.
a.15) Sust. Fenólicas	Menos de 5,00 mg/l.
a.16) Dureza	25º Franceses
a.17) Resistividad	Mayor de 1.000 cm ² ./cm. a 18ºC.
a.18) Radioactividad	Nula
a.19) Color	Biodegradable en planta

b) Materias orgánicas depurables en planta.

c) Quedan prohibidos los vertidos con demanda de dB 05 superior a 500 mg.

d) Sustancias que por su naturaleza puedan causar efectos perjudiciales en la red, instalaciones anejas y en general a las personas.

e) Quedan prohibidos los vertidos a la red de cualquiera de los siguientes productos:

f) Materias inflamables o explosivas en cualquier cantidad.

g) Sustancias que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos, en cantidades que puedan constituir un peligro para el personal encargado del mantenimiento de la red.

h) En relación con el contenido de gases, estos deberán ser inferiores a:

h.1) Monóxido de Carbono	Menos de 50 ppm.
h.2) Amoníaco	Menos de 100 ppm.
h.3) Cloro	Menos de 1 ppm.
h.4) Bromo	Menos de 1 ppm.

Sección 3.- El Industrial Básico en el uso global residencial (casco urbano). Industrias Compatibles con el Uso Residencial. (IB)

Artículo 69.- Ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano contemplado en el presente Plan General, salvo que expresamente se declare este uso como prohibido.

Artículo 70.- Condiciones específicas

Los locales destinados a estos usos cumplirán en todo caso, las determinaciones establecidas en la Reglamentación existente sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo, en todo aquello que les sea aplicable.

Cuando un taller cuente con más de 10 operarios y menos de 20 deberá contar con servicios separados para ambos sexos. Por cada 20 operarios más o fracción habrá de añadirse un retrete, un lavabo y una ducha. Los aseos masculinos deberán disponer de urinarios.

Cuando en un mismo edificio se agrupen varios talleres, los aseos de los mismos podrán establecerse como un único núcleo de servicios, siendo su número el que se deduzca de la aplicación de las condiciones anteriores. Su número mínimo será un servicio con retrete, ducha y lavabo para cada sexo.

La altura libre de los talleres será la que les corresponda por aplicación de las condiciones de la edificación, según la zona donde se localice.

Los talleres deberán disponer de luz y ventilación natural, que se podrá complementar o sustituir por procedimientos artificiales, debiendo en este caso cumplir las prescripciones técnicas que les sean aplicables, pudiendo ser supervisadas en cualquier momento por el Ayuntamiento. Los huecos tendrán una superficie igual o mayor de un décimo (1/10) de la superficie en planta del local.

La potencia total instalada en talleres incluidos en edificaciones con usos mixtos queda limitada a 10 cv y se medirá sumando la de cada uno de los motores que accionan máquinas. No se evaluarán como potencia las máquinas portátiles de potencia igual o inferior a 250 W cuando su número no exceda de cuatro, ni la de los aparatos de aire acondicionado, ventilación forzada, transporte interior, etc.. El límite de potencia lo deberán cumplir todos y cada uno de los locales individuales que se puedan agrupar en un edificio.

Los motores, máquinas y otras instalaciones deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente, debiendo cumplir todas las prescripciones existentes en cuanto a seguridad y protección

- h.5) Cianhídrico Menos de 5 ppm.
- h.6) Anhídrido carbónico Menos de 5.000 ppm.
- h.7) Sulfhídrico Menos de 20 ppm.
- h.8) Sulfuroso Menos de 10 ppm.

- i) Aguas con PH no inferior a 5 ni superior a 10.
- j) Residuos sólidos que sean capaces de causar obstrucción u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza (cenizas, virutas, trapos, etc.). Las materias en suspensión son admisibles hasta un límite de 600 mg/l. Las materias decantables hasta un límite de 1,5 mg/l.
- k) Aguas con temperaturas superiores a 40 grados C.
- l) Disolventes orgánicos y pinturas.
- m) Compuestos cídicos hidroxilados y sus compuestos halógenos
- n) Carburó cálcico en cualquier proporción.
- o) Materias grasas o aceites minerales a partir de 250 mg/l.
- p) Gases procedentes de motores de explosión.
- q) Materias que puedan reaccionar con las aguas de la red de alcantarillado, produciendo sustancias incluidas en los apartados anteriores.
- r) Sulfatos en concentraciones superiores a 500 mg/l.
- s) Detergentes no biodegradables



acústica y técnica, no pudiendo transmitir vibraciones al resto de inmuebles, a tal efecto se recogerá lo anteriormente mencionado en el correspondiente proyecto de actividad.

Los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales, estructura y sistemas constructivos serán tales que cumplan con el CTE y especialmente con el CTE DB-SI Y DB-SU y cualesquiera otras que puedan promulgarse, no permitiéndose que, al exterior, lleguen ruidos o vibraciones que superen los niveles establecidos.

Si una instalación dentro del uso industrial produce residuos que, por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

En todo local en el que se acumulen materiales combustibles como: recortes de papel, cartón, virutas de madera, plásticos, etc... Deberán instalarse sistemas de detección de humos o rociadores automáticos.

Cuando la superficie de la instalación sea superior a DOSCIENTOS CINCUENTA (250) m2 habrá de disponer de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión.

En los casos en que coexistan, además del taller otros usos, además de las limitaciones señaladas en el presente artículo, se deberá:

Disponer de las medidas correctoras necesarias para garantizar la comodidad, salubridad y seguridad de los restantes usuarios del edificio.

En el caso en que en el mismo edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de manera que no causen molestias a los vecinos.

Los talleres no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de una habitación o espacio intermedio, con puerta resistente al fuego.

Los talleres deberán cumplir con las dimensiones y demás condiciones de los locales para el Uso de Vivienda que les sean de aplicación, estando en cualquier caso dotados, al menos, con un aseo integrado por retrete, ducha y lavabo.

Por debajo de las viviendas, no se permitirá la existencia de aparatos de producción de acetileno empleado en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a viviendas. Estas actividades tendrán que ubicarse, forzadamente en zonas de carácter industrial exclusivo.

Previsión de aparcamientos

Hasta TRESCIENTOS (300) m² un total de UNA (1) plazas

Más de TRESCIENTOS (300) m², un total de UNA (1) mas UNA (1) por cada DOSCIENTOS (200) m² de taller o fracción que supere los TRESCIENTOS (300) m².

Respecto a las demás condiciones urbanísticas (parcelación, alturas, ocupación y edificabilidad) se estará en lo dispuesto para las condiciones del Industrial Básico en uso Global Industrial. Respecto a las características estéticas las edificaciones se realizarán acorde al ámbito urbano en donde se ubican.

Sección 4.- Condiciones del Industrial Básico en uso Global Industrial (Uso exclusivo). IB

Artículo 71.- Ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Urbanizable de uso global Industrial contemplado en el presente Plan General en el que se indique este Uso pormenorizado.

Artículo 72.- Destino

Son espacios que albergan, básicamente, actividades manufactureras, así como actividades de almacenaje de mercancías, depósito de productos en local cerrado y talleres de reparación de bienes de producción y de consumo.

Artículo 73.- Actividades compatibles

De forma complementaria se tolerarán, en términos funcionales y en proporciones moderadas de la ocupación del suelo del polígono, las siguientes actividades, en los espacios libres de la parcela:

- a) Servicios a las empresas
- b) Exposición de productos destinados a la venta
- c) Almacenaje de productos
- d) Aparcamiento de vehículos

Se admiten usos de Oficinas, solamente con carácter de complemento de la actividad principal que se desarrolla en el edificio.

Se admiten espacios destinados a la exposición y venta de los productos.

Se admiten usos terciarios, tales como Hoteleros, Comerciales y Locales de reunión y Ocio.

Artículo 74.- Condiciones de parcelación

La superficie de parcela mínima para este uso, cumplirá las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela.- DOSCIENTOS CUARENTA (240,00) m²
- Frente mínimo de fachada.- DIEZ (10,00) m.

Los instrumentos de planeamiento podrán definir mayores dimensiones de parcelas, así como otras condiciones más restrictivas para la parcelación.

Se admitirán segregaciones ni agregaciones de parcelas, siempre que con las mismas no se obtenga una parcela que incumpla la condición de mínima.

Artículo 75.- Condiciones de altura y número de plantas

En general para este uso se permite un total de UNA (1) planta.

La altura máxima permitida será de SEIS CON CINCUENTA (6,50) metros, definida desde la losa de la nave hasta el inicio de las cerchas de la cubierta.

En el caso de que por necesidades de producción, almacenamiento, etc., la industria precisase de alturas especiales, superiores a las normales que en este artículo se marcan, el Ayuntamiento, previa petición del promotor y con el consiguiente informe técnico, podrá autorizar alturas superiores.

Se permiten entreplantas, destinadas a almacenaje, oficinas, etc., en cuyo caso la altura mínima de estos espacios será de DOS CON CINCUENTA (2,50) metros.

Artículo 76.- Condiciones de ocupación

La ocupación de las parcelas podrá llegar al 100% por cien de la parcela.

Artículo 77.- Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida por parcela será de UNO CON CUARENTA Y SIETE (1,47) m²/m² por parcela neta (Considerándose una ocupación máxima permitida del 47% de la superficie en planta de la parcela para la entreplanta).

En la edificabilidad contabilizarán todos los elementos contemplados en el código de conceptos.

Se podrán reducir este coeficiente de edificabilidad y/o la ocupación mediante los oportunos planeamiento de desarrollo.

Artículo 78.- Condiciones de situación

Las edificaciones industriales deberán adecuarse a los linderos de las parcelas (Alineación exterior obligatoria).

En los casos en que se deseen dejar patios interiores o laterales dentro de las parcelas, estos tendrán como mínimo una dimensión de TRES (3,00) metros, con una superficie no inferior a NUEVE (9,00) m²



Artículo 79.- Condiciones de composición de las edificaciones

- 5.- Las cubiertas serán a dos aguas hacia los lados medianeros, y quedaran tapadas por un piñón frontal en el cual se podrá ubicar la publicidad de la empresa.
- 6.- El Ayuntamiento velara en todo momento por la uniformidad estética y volumétrica de las edificaciones industriales que se pretenden ubicar en el polígono industrial.

Sección 5.- Industrial Bodega. B0

Artículo 80.- Ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano contemplado en el presente Plan General ocupado con bodegas sin uso destinadas exclusivamente a almacenaje. Se encuentran convenientemente identificadas en la planimetría y a diferencia de la Bodega histórica, no poseen una arquitectura de interés ni relevancia etnológica en la Historia de la localidad.

Artículo 81.- Condiciones específicas

Son similares a las del uso industrial compatible con el residencial. Industrial Básico en uso global residencial.

CAPÍTULO 4.- USO TERCIARIO

Sección 1.- Aspectos Generales

Artículo 82.- Definición y clases.

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- a) Comercial

- b) Locales de Reunión y ocio.
- c) Aparcamiento.

Comercial

Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos. Dentro de estos se englobarán las oficinas y despachos de servicios.

Locales de reunión y ocio

Son las edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimientos.

Aparcamiento

Son las edificaciones o suelos destinados al aparcamiento de vehículos.

Otros usos Terciarios pormenorizados

Aunque en la actualidad son inexistentes en Manzanilla, dentro de estos usos se englobarán usos hoteleros y equipamientos privados de servicios y todos aquellos usos lucrativos que no sean de carácter comercial, industrial o residencial.

Artículo 83.- Ámbito de aplicación y efectos

El objeto de este capítulo es el de regular las condiciones relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de las edificaciones que desarrollen el uso terciario.

El ámbito se extiende a todo el Término Municipal de Manzanilla.

En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serán de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

Sección 2.- De las Condiciones del Uso Comercial CO

Artículo 84.- Ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General salvo que expresamente se señale este uso como prohibido.

Artículo 85.- Clases de Usos Comerciales

Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos.

Según la situación y dimensiones de las edificaciones destinadas al uso comercial, distinguimos:

- a.1) Bajos y locales comerciales
- a.2) Edificios comerciales
- a.3) Medianas Superficies y Centros Comerciales

Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.

Se entienden por Edificios Comerciales, aquellos en los que el uso comercial se extiende a totalidad o mayor parte del edificio y siempre que los restantes usos sean de carácter terciario. Los edificios comerciales no superarán superficies de venta de MIL (1.000) m².

Se entiende por Medianas Superficies y Centros Comerciales todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los MIL (1.000) m².

Artículo 86.- Condiciones Generales de los Comercios

La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de SEIS (6,00) m², no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso no relacionado con el comercial.

La altura del local donde se desarrolle el uso comercial será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura libre mínima para semisótano o sótano será de DOS CON CINCUENTA (2,50) metros.

Todos los comercios dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta CIEN (100) m² un retrete y un lavabo, cada DOSCIENTOS (200) m² más se dispondrá de un nuevo retrete y lavabo. A partir de DOSCIENTOS (200) m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En los bares y cafeterías, estos aseos se instalarán independientemente de su superficie separados para ambos sexos.

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento, debiendo además estar los mismos acondicionados para minusválidos en el caso de aseos destinados a locales públicos donde hayan personas sentadas (bares, restaurantes, peluquerías, cafeterías, etc..) no siendo exigibles en el resto de locales.

En las instalaciones comerciales que formen un conjunto, los servicios sanitarios correspondientes a cada local podrán agruparse. Su número se determinará por la condición anterior aplicada a la totalidad de la superficie, incluso espacio común de uso público.

Los comercios contarán con las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarias el Ayuntamiento, todo ello de acuerdo con las Normas que les sean de aplicación.

La estructura de la edificación será resistente al fuego y los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en el CTE DB-SI y cualesquiera otras que en su momento puedan



promulgarse, así como las que sean de aplicación en materia de protección ambiental que quedan recogidas en los usos industriales.

Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones.

Dada su peculiar naturaleza, los comercios del ramo de la alimentación, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de la establecida en las presentes Normas.

Las escaleras no mecánicas abiertas al público, en los locales comerciales mayores de TRESCIENTOS (300) m², tendrán una anchura mínima de UNO CON CINCUENTA (1,50) metros, en el resto serán de UN (1,00) metro como mínimo.

Las condiciones de accesibilidad a las instalaciones comerciales se ajustarán a lo establecido en el Decreto 293/09 sobre normas de Accesibilidad en Andalucía por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

La luz y ventilación de las instalaciones comerciales podrá ser natural o artificial.

a) En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total superior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

b) En el segundo caso, se exigirá la presentación detallada de los proyectos de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorios o no funcionasen adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctas oportunas.

La reserva de aparcamientos en edificaciones destinadas al Uso Comercial será de una plaza por cada CINCUENTA (50) m², con carácter general, debiéndose respetar las reservas que, para cada tipo de local se establece en sus condicionantes particulares.

Artículo 87.- Bajos y Locales Comerciales

Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público o de almacenaje que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.

Salvo condiciones extremas, derivadas de la composición original del edificio, se deberá dar cumplimiento a las condiciones de accesibilidad contenida Decreto 293/09 sobre normas de Accesibilidad en Andalucía.

La ocupación de los locales comerciales podrá ser del 100% de la parcela.

El tratamiento de la fachada del local se ejecutará teniendo en cuenta su adecuación a la composición general del edificio en el que se integre.

Aquellos locales comerciales, que se sitúen en edificios cuya parcela sea inferior a los CIENTO SESENTA (170) m² y dentro de las áreas consolidadas, no deberán realizar reserva de aparcamiento.

Aquellos locales o bajos comerciales, cuya superficie sea superior a los MIL (1.000) m², deberán reservar una plaza por cada CIENTO (100) m² construidos.

Las condiciones de compatibilidad de los bajos y locales comerciales con edificios destinados a viviendas, serán:

- a) Las viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes a las de los bajos y locales comerciales.
- b) Los aparatos de climatización deberán estar convenientemente insonorizados y su ruido no deberá afectar a las viviendas colindantes.

c) Los bajos y locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con la viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente al fuego según la CTE DB-SI, siempre y cuando constituyan un sector de incendio diferenciado.

d) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación dentro del bajo comercial, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir, además, que el espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los DOCIENTOS (200) m². de superficie útil.

Artículo 88.- Edificios Comerciales

Se entienden por Edificios Comerciales, aquellos en los que el uso comercial se extiende a totalidad o mayor parte del edificio y siempre que los restantes usos sean de carácter terciario. Los edificios comerciales no superarán superficies de venta de MIL (1.000) m².

Los aparcamientos a reservar en los edificios comerciales serán:

a) Aquellos edificios comerciales situados en parcelas cuya superficie no supere los CIENTO SETENTA (170) m² y que se localicen dentro de las áreas consolidadas, no deberán reservar, dentro de su parcela aparcamientos, debiendo garantizar, en la forma en que se determine, una reserva de un aparcamiento por cada CIEN (100) m² construido en un aparcamiento público.

b) La reserva hasta MIL (1.000) m² construidos será de una plaza por cada CIEN (100) m².

c) Se podrán reducir las plazas de aparcamiento citadas hasta un CINCUENTA (50) %, siempre que, en el proyecto de actividad se garantice la disposición para los usuarios del comercio de plazas de aparcamiento en un estacionamiento público rotatorio.

d) Los Edificios Comerciales dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento obligatorias, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de reparto y suministro, con un número mínimo de plazas del DIEZ (10) % de las correspondientes a aparcamientos obligatorios.

Artículo 89.- Medianas Superficies y Centros Comerciales

Se entienden por Medianas Superficies, aquellos espacios destinados a la comercialización de productos, de un solo industrial, con superficies destinadas a aparcamientos y espacios de venta al público. La superficie destinada a la venta al público superará los MIL (1.000) m²

Se entiende por Centro Comercial aquel espacio destinado a venta de productos, en los que existen diversas marcas, o industriales, manteniendo espacios comunes, como son aparcamientos, aseos, instalaciones, etc. Su superficie es mayor de MIL (1.000) m²

En ambos casos deberán disponer de los servicios al público que se exigen por la reglamentación del sector.

Los aparcamientos a reservar serán:

a) Como mínimo dispondrán de una plaza por cada CINCUENTA (50) m² de espacio destinado a la venta al público, con un mínimo de DIEZ (10) plazas de aparcamiento.

b) En los casos de aparcamiento cubierto la altura libre en los tramos de circulación de vehículos no será inferior a los DOS DIEZ (2,10) metros. Las plazas serán de CINCO POR DOS CINCUENTA (5,00 x 2,50), y como mínimo se reservarán, cercanos a los accesos al edificio de venta, un DIEZ (10) % de plazas para los minusválidos, con las dimensiones que se marcan en la normativa específica.

Sección 3.- Condiciones de los Locales de Reunión y Ocio

Se denominan locales de Reunión y Ocio, aquellos locales destinados a la presencia temporal de personas, que no sean bares ni cafeterías, y que lleven o puedan llevar aparejado un horario de actividad nocturno con música. Entran dentro de este concepto las Discotecas, salas de fiesta, etc..

Todo establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su superficie o el tipo de instalación, deberá cumplir la Normativa de Ruidos que le sea de aplicación, y además tramitar la correspondiente licencia de apertura, conforme a la legislación vigente.

Respecto a la previsión de aseos públicos, cumplirán con lo exigido para bares y cafeterías, estando siempre separados por sexos, y existiendo al menos un aseo adaptado, el número total de aseos dependerá de la superficie en base a la siguiente relación:

Hasta CIEN (100) m² dos retretes y lavabos, cada DOSCIENTOS (200) m² más se dispondrá de dos nuevos retretes y lavabos.

La reserva de aparcamientos en los locales de reunión y ocio, serán:

- a) UNA (1) plaza por cada CINCUENTA (50) m², en locales de reunión y ocio
- b) UNA (1) plaza por cada QUINCE (15) localidades

Los locales de Ocio de menos de TRESCIENTOS CINCUENTA (350) metros cuadrados, no tendrán que dejar una reserva de ninguna plaza de aparcamiento.

Sección 4.- Condiciones de los Aparcamientos.

Se permitirán en los mismos la construcción subterránea sin computar la misma como aprovechamiento.

- 2.- Se mantendrán las siguientes dimensiones de las plazas de aparcamiento

Las plazas de aparcamiento deberán tener una dimensión mínima de DOS CON CINCUENTA por CINCO (2,50 x 4,70) m., para aparcamientos en batería y de DOS CON VEINTICINCO por CINCO (2,25 x 4,70) para aparcamientos en línea.

Las rampas de acceso rectas no podrán superar pendientes del 16 % ni del 13 % cuando sean curvas y dispondrán dentro de la propia parcela de un espacio de acceso de 3 m de ancho por 2,5 m que permita la detención del vehículo antes de acceder a la vía pública.

Los pasos o zonas de acceso cuando den a aparcamientos en batería tendrán un ancho mínimo de CINCO (5,00) m y en línea de TRES (3,00) m.

Los radios de giro mínimos serán de SEIS (6,00) m.

La altura mínima será de DOS CON TREINTA (2,30) mts.

Queda expresamente prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de los vehículos.

Se prohíbe realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan exclusivamente a las necesidades de acceso y estancia de los vehículos.

Se deberán cumplir las condiciones establecidas en el CTE DB -SI.

Sección 5.- Otros Usos Terciarios

Estos usos son inexistentes en la actualidad e incluirán aquellos posibles usos futuros que puedan desarrollarse en el Municipio de carácter lucrativo e indistintamente si poseen un carácter dotacional privado o Terciario. Debido a la variedad e impredecibilidad de que tipo de usos puedan ubicarse con estas características, estos usos se regirán por su normativa sectorial específica, y por las ordenanzas edificatorias de la zona del Municipio donde estén ubicados. Se adjunta una relación de posibles usos, esta relación en ningún caso será exhaustiva, sino indicativa. Por consiguiente en el caso de que aparecieran nuevos usos terciarios no contemplados, estos estarían permitidos siempre y cuando cumplieran con las normativas sectoriales específicas y las de las zonas de ordenanza donde se ubican.

- Asistencial.
- Gerátricos, centros de día, consultas privadas, etc..
- Docente
- Academias de formación, Escuelas privadas
- Turístico
- Formado por Hostales, Hoteles, etc..

EB Espacio libre básico

Formado por aquellos espacios libres de carácter más local que no redundan en beneficio del conjunto del término Municipal

ES Espacio libre singular

Formado por aquellos espacios de carácter global que son utilizados por un gran número de habitantes de Manzanilla o que nutren a un área o zona característica del Municipio. Poseen un carácter de espacio libre de carácter Local, y no son Sistemas Generales al no beneficiar al conjunto de la población

Sección 2.- Condiciones Generales de los Espacios Libres

Artículo 91.- Condiciones de aplicación

El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios libres requerirá un informe previo favorable del Ayuntamiento, relativo a la no repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

Los espacios libres de carácter público (parques, jardines, plazas, etc...) deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas, tendentes a la creación de áreas de estancia adecuadas para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombras densas en verano y permitan el asoleo en invierno. Así mismo, se evitarán en la medida de lo posible las grandes extensiones de césped o jardinería similar, inadecuada con la climatología local y que exige un costoso mantenimiento.

En ningún caso las actuaciones que sobre estos espacios se dispongan podrán eliminar o impedir el carácter de espacio libre de uso y dominio público que los mismos poseen.

Como norma general no se posibilitan, dentro de los mismos, edificaciones de carácter complementario tales como kioscos, aseos públicos, bares, etc..., a excepción de que los mismos posean una superficie superior a QUINIENTOS (500) m² y las edificaciones no superen los OCHO (8) m².

Régimen de estos usos.

Se regirán por su normativa sectorial específica.

Parámetros urbanísticos

Como norma general estos usos actualmente existentes en la localidad deberán cumplir con las Ordenanzas de zona donde se ubican, y con las edificaciones previstas en el uso donde se ubiquen. Estos usos serán compatibles con el residencial donde se ubiquen, pudiendo sustituirse en cualquier caso por este.

Se permitirán incrementos de edificabilidad, altura y ocupación de hasta un 20%, siempre y cuando esté motivado por la legislación sectorial de aplicación, y previa justificación y aprobación por los Servicios técnicos Municipales.

CAPÍTULO 5.- ESPACIOS LIBRES EB/ES

Sección 1.- Aspectos Generales

Artículo 90.- Definición y clases

Comprende los espacios destinados a plantaciones, jardinería y zonas que, sin ser necesariamente ajardinadas o soporte de vegetación y arbolado, tiene por objeto:

- Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
- Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
- Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
- Desarrollar juegos infantiles.
- Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
- Obtención de mejores condiciones estéticas para la ciudad.
- Cualquier otra finalidad análoga.

El presente Plan distingue los siguientes Usos de Espacios Libres de carácter pormenorizado.



Sección 3.- Condiciones Particulares de los Espacios Libres de carácter singular.

Además de lo anteriormente expuesto, se permiten dentro de los proyectos generales de los espacios libres de carácter singular, edificios para usos relacionados con el ocio y la cultura, sin esta limitación de la superficie unitaria.

En ningún caso, en su conjunto, podrán superar el CERO CON CINCO (0.5) m²/m². de edificabilidad sobre la superficie global del área. La ocupación no excederá del CINCO (5)% de la superficie del espacio libre.

Se permiten, en las condiciones establecidas en las Artículos de urbanización, instalaciones destinadas a juego de niños.

Siempre que la dimensión del espacio público posibilite la formalización de un aparcamiento en el subsuelo, previo informe favorable del Ayuntamiento, se podrá realizar este uso, con la condición vinculante de que la superficie destinada a espacio libre de uso y dominio público no sea mermada.

El tratamiento del espacio resultante será de calidad similar al previsto sin el aparcamiento, debiendo garantizarse la cobertura vegetal, espacios de estancia, áreas de juego de niños, etc.

Las condiciones de accesibilidad a los espacios libres se ajustarán a lo establecido en el Decreto sobre Normas de Accesibilidad en Andalucía.

Las previsiones de reserva de aparcamientos serán de una plaza por cada QUINIENTOS (500) m² de espacio libre.

CAPÍTULO 6.- DOTACIONAL**Sección 1.- Aspectos Generales****Artículo 92.- Definición y Clases**

Se define como uso dotacional el que sirve para proporcionar a los ciudadanos las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad.

El presente Plan distingue los siguientes Usos Dotacionales de carácter pormenorizado.

a) Docente DO

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, etc., sean públicos o privados.

b) Sanitario SA

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc., sean públicos o privados.

c) Deportivo DE

Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, etc.) sean públicas o privadas.

d) Socio-Cultural SO/CU

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, etc...), sean públicas o privadas.

e) Asistencial AS

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos y residencias infantiles, ...)

f) Religioso RE

Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc..)



g) Institucional y Administración Pública. IN

Comprende los espacios o locales destinados a la prestación de servicios públicos de carácter institucional o de desarrollo de actividades administrativas públicas de cualquier nivel (local, autonómica, estatal o comunitaria).

h) Cementerio CE

Comprende las instalaciones mediante las cuales se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares (tanatorios, etc...)

i) Equipamientos sin especificar **SIPS** (Servicios de Interés Público y social) DS

Son aquellos espacios y "contenedores" destinados a uso de equipamiento pendientes de especificar y el cual podrá ser definido por el Ayuntamiento en base a sus necesidades.

j) Otros servicios urbanos: IA

Mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, protección civil, policía, guardia civil, prisiones y centros tutelares de menores), los de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares). Se mantiene el estado de los espacios dedicados a telefonía (centrales de telefonía y energía eléctrica (centros de transformación media y alta técnicos). Se incluyen también en este grupo los usos propios de defensa, mediante los que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

Artículo 93.- Ámbito de aplicación y efectos

El objeto de este capítulo es el de regular las condiciones relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de las edificaciones que desarrollen el uso dotacional

El ámbito se extiende a todo el Término Municipal de Manzanilla, sin perjuicio de lo establecido en el Libro Segundo de las presentes Artículos, regulador de las Artículos Zonales.

En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serán de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

Artículo 94.- Cuadro de compatibilidad de usos Dotacionales (ESTRUCTURAL).

Los usos recogidos en este cuadro indican que es posible compaginar determinados usos dentro de una misma calificación, la cual en ningún caso se verá alterada por esta circunstancia.

El presente Plan clasifica en los planos de ordenación los Usos Dotacionales, adquiriéndose de esta forma el uso definido el carácter de vinculante para la parcela sobre la que se asiente.

La compaginación o compatibilidad de los Usos Dotacionales Públicos, es permitida según lo dispuesto en la presente tabla. Cualquier modificación del uso pormenorizado que modifique la calificación otorgada por el PGOU, debe en todo caso cumplir con lo dispuesto en esta tabla, el trámite de cambio de uso por uno de los compatibles en esta tabla no lleva aparejado ninguna modificación ni innovación estructural del PGOU.



USO ACTUAL	DOC	SANI	DEPO	SO-CUL	ASIST	REL	INST-ADM	CEM	SIPS
DOCENTE	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺
SANITARIO	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺
DEPORTIVO	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺
SOCIO CULTURAL	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺
ASISTENCIAL	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺
RELIGIOSO	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺
INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺
CEMENTERIO	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺
SIPS	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺

☺ Usos Compatibles ☹ Usos No Compatibles

Las previsiones de aparcamiento en los Usos Dotacionales, será las que se establecen para cada uso concreto; con carácter general se fija en uno por cada 100 m² construidos.

Cualquier otro cambio de la calificación de uso que no esté expresamente recogido en este cuadro no estará permitida.

Por otro lado, cualquier uso lucrativo será compatible con un uso dotacional, pero no a la inversa. Esto es los usos lucrativos (Terciarios, residenciales e industriales) podrán compaginar usos dotacionales, pero los usos dotacionales NO podrán compaginar usos lucrativos.

Sección 2.- Condiciones Particulares de los Usos Dotacionales

Artículo 95.- Uso Dotacional Docente

Las actividades DOCENTES comprenden:

Las guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años), que solo podrán desarrollarse en edificios educativos y/o religiosos, de uso exclusivo, o en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.

Los centros escolares, academias, centros universitarios, centros de enseñanza, solo podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o en edificios destinados a otros usos.

Las academias de baile, danza o similares, podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o bien en edificios destinados a otros usos, en planta de rasante preferiblemente.

Artículo 96.- Uso Dotacional Sanitario

Los Usos Sanitarios deberán desarrollarse en edificio sanitario exclusivo, o bien en edificios destinados a otros usos.

La reserva de aparcamientos será de una plaza por cada DOS (2) camas, o de dos plazas por cada CIEN (100 m) m².

Artículo 97.- Uso Dotacional Deportivo

Los Usos Deportivos podrán desarrollarse:

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, pudiéndose en este caso alojarse tan solo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los DOSCIENTOS CINCUENTA (250) m² de superficie.

En edificios de usos exclusivos, con número de plantas no superior a DOS (2).



Edificio de uso exclusivo

En parcelas específicas, debiendo las edificaciones allí localizadas no superar las DOS (2) plantas.

En el caso de ubicarse en edificios con otros usos, se podrá localizar en planta baja preferiblemente en la planta baja.

Artículo 98.- Uso Dotacional Socio- Cultural

El Uso Socio-Cultural podrá desarrollarse:

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, ocupando tan solo la planta de rasante y con acceso independiente a aquellas.

En edificios de Uso exclusivo, con las alturas y número de plantas que demande el tipo de construcción a realizar.

Artículo 99.- Uso Dotacional Asistencial

En el Uso Asistencial se distinguen:

Aquellos que desarrollan usos similares a los residenciales, en cuyo caso sus condiciones serán las establecidas por estas Ordenanzas para las residencias comunitarias.

Aquellos que contienen actividades no vinculadas a la residencia, en cuyo caso podrán desarrollarse:

- a) En edificios destinados total o parcialmente a residencia, pudiendo localizarse en cualquier planta del edificio, en las condiciones de las Oficinas.
- b) En edificios de uso exclusivo, con las condiciones que para los mismos establezcan las Ordenanzas zonales.

Artículo 100.- Uso Dotacional Religioso

El Uso Religioso, solo podrá desarrollarse en:

Artículo 101.- Uso Dotacional Institucional- Administración Pública

El Uso Institucional- Administración Pública, tiene la misma consideración que las Oficinas, por lo que es de aplicación el contenido de las mismas.

Artículo 102.- Uso Dotacional Cementerio.

Destinado a la ubicación del uso funerario tanto cementerios como tanatorios y crematorios (con las distancias obligatorias al Núcleo), además de velatorios.

Artículo 103.- Uso Dotacional SIPS

Estos usos serán compatibles con cualquiera de los descritos, no siendo necesaria la tramitación de ninguna modificación de planeamiento para la ubicación de unos de los usos dotacionales descritos en el PGOU en una parcela clasificada como SIPS.

CAPÍTULO 7.- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE

Sección 1.- Condiciones Generales

Artículo 104.- Definición

El uso de infraestructuras y transportes lo componen de un lado el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos. De otro, son los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como servicios complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, tales como las instalaciones de servicio del puerto y aeropuerto o los centros de transformación o

producción de energía, control del tráfico de automóviles así como los de almacenamiento y distribución de combustible.

Los elementos de este sistema podrán ser:

- a) Lineales;

Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua, red de almacenamiento y distribución de combustibles.

- b) No lineales

Que incluye, asimismo, los embalses, depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicio públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además tendrán consideración de elementos no lineales las instalaciones necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

Localización

Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan General califica áreas concretas asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructura y Transporte, de acuerdo con los motivos y regulación que se contienen en los artículos de estas Artículos. Estos suelos quedan excluidos de la regulación general del suelo no urbanizable.

Artículo 105.- Centrales de telefonía

Los elementos técnicos o instalaciones, tales como las antenas de emisión o recepción de ondas, equipos de señalización o balizamiento, etc. propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier clase de suelo, siempre que cumplan su reglamentación específica y lo dispuesto en el artículo 16.3, 2ª de la Ley del Suelo Andaluza.

Artículo 106.- Líneas aéreas de alta tensión

Quedan prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta y media tensión en suelo urbano y urbanizable.

Las existentes en suelos con dicha clasificación se considerarán en situación de fuera de ordenación a los efectos del Artículo 137 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y del Artículo 21 de la Normativa del Plan General, entre tanto no se acometa la urbanización de los terrenos, en cuyo momento deberán soterrarse.

En suelo urbano incluido en unidad de ejecución y en suelo urbanizable programado corresponderá dicha carga de soterramiento, como cualquiera otra de urbanización, a los propietarios de la unidad, siempre que sea de interés para la misma según la legislación vigente.

En el suelo no urbanizable y en los espacios protegidos que por Orden al respecto determine la Comunidad Autónoma, los tendidos aéreos de alta tensión quedarán sometidos a las Normas de Protección de la Avifauna del Decreto 194/1990 de 19 de junio.

Artículo 107.- Red viaria

A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideraran los siguientes rangos de Vías:

- a) Vía pública principal
- b) Vía pública secundaria
- c) Áreas peatonales

Condiciones de desarrollo de la red viaria

d) Para la ejecución, reforma o ampliación de las Vías principales, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General. Dichos Planes Especiales podrán alterar las condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos, siempre que no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.

e) La ejecución, reforma o ampliación de las anteriores vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el Plan General, se podrá desarrollar mediante su inclusión en el Plan



Parcial del sector de planeamiento donde estén enclavadas, o bien directamente, si la ejecución corresponde a la Administración municipal o a cualquier otro organismo competente, estatal, autonómico o provincial.

f) En todo caso, precisará Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto Ordinario de Obras.

g) Condiciones específicas de las vías públicas

g.1) Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

g.2) Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante cesión de la cota ± 0 . En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.

g.3) Para los terrenos que a la entrada en vigor del Plan General se encuentren en la situación a que se refiere el punto anterior, se les reconoce la existencia de una servidumbre en favor del municipio.

h) Regulación de caminos.

h.1) Se definen como caminos las vías de servicio o de carácter complementario de actividades implantadas en suelo no urbanizable.

h.2) Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.

h.3) La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal, con cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

h.3.1) Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el Plan General en el Suelo no Urbanizable.

La necesidad se presume implícita en la solicitud de licencia deducida por órganos de la Administración, por lo que quedan exceptuados de este requisito.

h.3.2) Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.

h.3.3) La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no quedase suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

i) Vías pecuarias

i.1) El ayuntamiento, de conformidad a lo establecido en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, establecerá un plan de utilización de las vías pecuarias compatible con su destino, o las integrará en la red de caminos y vías rurales o espacios libres si procediese su desafectación.

j) Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias.

j.1) Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

j.2) La línea de edificación, en las vías primarias que discurren o sean colindantes con el suelo urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de alineaciones.

j.3) El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

j.4) Los terrenos comprendidos entre la línea de edificación y la vía afectante serán in edificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos



en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.

j.5) En los caminos y carreteras secundarias abiertos al uso público, la zona de servidumbre para las construcciones de albañilería será de ocho metros como mínimo siempre que no esté consolidada una línea de edificación anterior a la aprobación de este Plan; en dicho caso, el Ayuntamiento considerará la necesidad de mantener dicha servidumbre o acomodarse a lo establecido por la nueva alineación.

j.6) El vallado de las fincas colindantes con los caminos se realizará separándose un mínimo de UN METRO hacia el interior de la linde. Si la linde fuese superior a la cota del camino se tomará el metro desde la parte baja del talud. Si el Ayuntamiento lo considerase oportuno se podrán aumentar estas distancias, cuando el tránsito por el camino no estuviese asegurado.

TÍTULO V.- DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO

Sección 1.- Aspectos Previos

Artículo 108.- Definición y delimitación

Es el Suelo Urbano ordenado de modo detallado y finalista. En este suelo, el Plan General establece su ordenación detallada mediante las correspondientes Ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran.

Artículo 109.- Subclasificación

De acuerdo con lo establecido en el artículo 54 de las Normas Urbanísticas del Plan, el Suelo Urbano Consolidado se divide en:

a) Suelo Urbano Protegido,

a.1) Casco Histórico.-

Corresponde la delimitación del casco histórico de Manzanilla (CHDM) al ámbito recogido en la planimetría correspondiente como zona de Ordenanza de Protección del Casco Histórico.

a.2) Áreas con Afección Arqueológica

En el suelo urbano de Manzanilla el área de afección arqueológica, es coincidente con la delimitación del entorno BIC Iglesia Nra Sra de la Purificación tal y como se refleja en la planimetría correspondiente.

b) Suelo Urbano No Protegido

Aquel sobre los que no recaen Normas de Protección concretas, aunque estén sometidos a las limitaciones contempladas en las presentes Ordenanzas.

Artículo 110.- Régimen urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico susceptible de Apropiación (A.S.A.) por parte de los particulares, coincide con el existente en la finca de su titularidad, definiéndose por tanto como APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO APROPIADO.

En los casos en los que se precisara fijar el aprovechamiento urbanístico apropiado, éste se establecerá por los siguientes métodos:

a) El que resulte del contenido del proyecto por el que se otorgó la licencia municipal de obras en su día.

b) El que se contenía en los Artículos de Edificación que estaban en vigor en el momento del otorgamiento de la licencia.

c) El contenido en la documentación catastral.

d) El obtenido por análisis de la edificación existente.

Entendiéndose que estos métodos son sustitutorios uno de otros por imposibilidad de aplicar alguno de ellos.

Artículo 111.- Actuaciones permitidas de carácter general en el SUC

Podrán realizarse en el Suelo Urbano Consolidado:

- Operaciones de rehabilitación que no supongan incremento de la edificabilidad existente.
- Operaciones de mejora de las edificaciones, entendiéndose éstas como la sustitución de materiales, elementos, instalaciones, etc., así como la reutilización de los espacios edificados.
- Operaciones de ampliación de las edificaciones limitadas a las condiciones establecidas por las Normas de este Plan General.
- Operaciones de nueva construcción en los casos de demolición del edificio, sometidas a las condiciones urbanísticas contempladas en las presentes Ordenanzas, con indicación expresa, en este caso de que los edificios incluidos dentro del entorno BIC de la Iglesia de Nra Sra de la Purificación, serán objeto, de acuerdo con la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, de autorización expresa y previa a la licencia de obras de la Consejería de Cultura.

Se permiten cambios de USO de los englobados dentro de los permitidos y/o condicionados en las Artículos Generales de Uso.

Sección 2.- Suelo Urbano Protegido.- Zona de Protección del Casco Histórico

Dentro de la delimitación de la zona de Protección del casco histórico se encuentran los siguientes suelos con Protección Específica:

Entorno BIC Iglesia de Nra Sra de la Purificación coincidente con el Área de Protección Arqueológica .

Artículo 112.- Condiciones de parcelación

Se considera como parcela mínima la catastral, actualmente existente.

En el caso de tener que procederse a segregaciones de parcelas, estas cumplirán con las condiciones que se señalan:

- Frente mínimo a una alineación oficial SEIS (6,00) m.
- Superficie mínima de parcela resultante CIENTO VEINTE (100,00) m²

Se permitirá segregar por debajo de la parcela mínima siempre que esté prevista la agregación a parcelas colindantes, o cuando provenga de un acuerdo de cesión o expropiación de una propiedad de carácter público.

El Ayuntamiento podrá definir nuevas condiciones de parcelación, mediante la aprobación de Estudios de Detalle que reordenen los volúmenes y obtengan nuevos espacios libres a fin de liberar edificaciones catalogadas o por cualquier otro motivo, en todo caso, estas nuevas parcelaciones que no estarán reguladas a priori, no podrán provocar un incremento del aprovechamiento preexistente.

En el caso de agregaciones de parcelas estas se realizarán con las colindantes, de forma que en ningún caso de como resultado una parcela que tenga un frente de fachada superior a TRES VECES; la dimensión mayor de las parcelas agregadas. Con ello se pretende mantener la distribución parcelaria existente dentro de esta zona. En los casos de agregación parcelaria, el proyecto de edificación, aunque se realice sobre la parcela agregada, deberá responder morfológicamente, a las condiciones de la edificación en las parcelas originales manteniéndose por lo tanto distintos diseños de fachada para cada una de las edificaciones o viviendas resultantes.

En todo caso, agregaciones o segregaciones, se contemplarán en un proyecto de parcelación que estará sometido a licencia municipal de obras.



Artículo 113.- Uso (ESTRUCTURAL)

El Uso predominante dentro del Conjunto Histórico de Manzanilla es el Residencial. Existen usos pormenorizados de bodegas que se recogen a título informativo y que son compatibles con el Residencial, permitiéndose la permuta de estos, siempre y cuando se conserven en la intervención aquellos valores patrimoniales catalogados por el PGOU o protegidos por el Ayuntamiento.

Son usos permitidos junto al residencial en todas sus categorías; los comerciales; la industria vinculada a los talleres de automóviles y pequeños talleres; las oficinas en todas sus categorías; los servicios administrativos; las dotaciones y los servicios municipalizados e institucionales.

Ningún Uso Dotacional, ya sea de titularidad pública o privada, podrá cambiar de Uso sin que por parte de la Corporación se autorice a dicho cambio. La autorización se otorgará en el caso en que se demuestre lo innecesario de la dotación o la existencia de otra que viene a sustituir a la que se elimina.

Artículo 114.- Número de plantas y su altura

Dentro del ámbito del Conjunto se permiten con criterios generales DOS (2) plantas, de acuerdo con los planos de Ordenación que se acompañan a las presentes Ordenanzas.

En el número de plantas definidas se incluirán, en todo caso las entreplantas y plantas bajas diáfanas, así como los semisótanos que superen la altura marcada en el código de conceptos, siempre que estos sean existentes. En todo caso nunca superarán las dos plantas de altura.

La altura de las edificaciones no superará como norma general la marcada en los artículos correspondientes al artículo 9 de las Condiciones Generales de la Edificación, los servicios técnicos Municipales podrán autorizar un aumento o disminución de la altura máxima de fachada a fin de tapan las medianeras existentes o mantener la línea de cornisa, siempre y cuando esto estuviese justificado en el Proyecto de Fachada.

Sobre las alturas antes señaladas se permite tan solo los castilletes de salida a la cubierta y los espacios destinados a depósitos y doblados. La superficie del castillete será la que corresponda en planta a la escalera más la precisa para la circulación de salida a las puertas de acceso a la cubierta. En todo caso estos espacios estarán englobados dentro de la cubierta del edificio, sin ventilación exterior a fachada. Los castilletes deberán retranquearse un mínimo de 3 metros respecto de la línea de fachada.

No se permiten aprovechamientos bajo cubierta en esta zona destinados al uso residencial, pudiendo mantenerse los doblados, desvanes, soberados, etc., destinados al almacenaje de los productos o útiles de la vivienda.

La altura de la cubierta no será superior, dentro del ámbito del Casco histórico a DOS CON CINCUENTA (2,50) metros, medida desde la cara superior del forjado de la última planta, hasta la cumbre de la cubierta. El arranque de la cubierta será en la cara superior del forjado.

Artículo 115.- Situación, alineaciones, Balcones y cierros.

Todas las edificaciones se localizarán en la alineación oficial definida por las presentes Normas, que marca la separación entre el espacio público y el privado.

En aquellos casos en los que se produzca una realineación respecto a la alineación actual, los terrenos englobados entre ambas alineaciones tendrán el régimen de fuera de ordenación, hasta tanto no pasen a incorporarse al viario público. El resto de la edificación mantendrá los parámetros urbanísticos definidos por el PGOU. No obstante, cualquier intervención de obra nueva, llevará aparejada la necesaria adecuación a las alineaciones fijadas por el PGOU.

Sobre la alineación oficial definida por el correspondiente Plano de alineaciones, no se permitirán más que los balcones y cierros tradicionales en planta baja.

Las características del balcón serán las siguientes:

- a) Su ancho en ningún caso superará los CERO CON CINCUENTA (0,50) m, con el límite de no ser superior al ancho del acerado colindante con el edificio, menos CERO CON VEINTE (0,20) m.
- b) El canto de la losa del balcón nunca será superior a CERO CON QUINCE (0,15) mts, se permiten asimismo los balcones realizados con formeros metálicos y ladrillitas al estilo tradicional.
- c) En ningún caso estará cerrado por su perímetro, salvo los elementos de protección. Su longitud no será superior a UNO CON CINCUENTA (1,50) metros.



d) Se separará de las medianera de las edificaciones colindantes como mínimo CERO CON SESENTA (0,60) metros.

e) Existirá un espacio entre las mochetas de los huecos de ventana y los laterales del balcón de un mínimo de CERO CON VEINTE (0,20) metros.

f) Todo balcón será individualizado para cada hueco, no permitiéndose balcones corridos, es decir aquellos que unen varios huecos de fachada.

g) Sobre la alineación interior o fondo máximo de la edificación se permiten tan sólo los balcones que tengan un vuelo máximo de CINCUENTA (50) cms., y una longitud máxima de UNO CON VEINTE (1,20) m.

Las características del cerrío serán las siguientes:

h) Solo podrá realizarse en Planta baja, su dimensión será igual a la del hueco mas DIEZ (10) cms. por cada lado, podrá ocupar parte del acerado con una anchura máxima de QUINCE (15) cms. y una longitud no superior a UNO CON VEINTE (1,20) metros. Se separará de las medianeras de las edificaciones colindantes como mínimo CERO CON SESENTA (0,60) metros. Las dimensiones del cerrío serán predominantemente verticales.

i) El cerrío solo podrá estar acristalado en el paño de fachada, quedando la parte sobresaliente del mismo cerrada solamente mediante cerrajería de carácter tradicional.

j) El cerrío se rematará en su parte superior e inferior con albañilería, quedando rematado en su parte inferior al unirse con el acerado.

No se permiten cambios de la alineación oficial como no sea por medio de los instrumentos de planeamiento definidos por las presentes Normas. En ningún caso se permitirán aperturas de calles interiores, adarves, patios abiertos a fachadas, etc; toda vez que suponen un cambio de la alineación oficial y un acto de planeamiento y que requerirá por tanto de la correspondiente tramitación de un Estudio de Detalle o de un Plan Parcial según sea el caso.

Artículo 116.- Condiciones de Composición de la Fachada

Las fachadas serán planas, alineadas en planta y alzado con la línea oficial de la edificación. Sobresaldarán de esta línea, en cualquier planta, los recercados y zócalos; en la planta alta, además de los balcones y ciérrós.

Los huecos de fachada serán rectangulares, con la menor dimensión en la horizontal. La relación máxima entre longitud y altura, será de UNA a DOS (1 a 2). Se prohíben de forma expresa los patios abiertos a fachada, las terrazas remetidas y las plantas retraqueadas. Se mantendrá la supremacía del macizo sobre el vano, de manera que en ningún caso el porcentaje de huecos supere el CUARENTA (40)% de la total superficie de la fachada. La dimensión longitudinal del hueco, salvo en el caso del párrafo siguiente, no será superior a:

Accesos a las viviendas.- UNO CON DIEZ (1,10) metros
Ventanas.- UN (1,00) metros
Puertas balconeras.- UNO CON DIEZ (1,10) metros

En los casos de precisar la realización de huecos de acceso a vehículos, estos mantendrán las dimensiones precisas para este uso, no siendo superior su altura a los DOS (2,00) metros, ni su ancho a TRES (3,00) m. En todo caso el hueco se compondrá con el resto de los huecos de fachada.

No se permiten las puertas de garaje, en edificios cuya fachada sea inferior a los OCHO (8,00) metros, ni aquellas que se adosen por el exterior a la fachada y sean correderas a lo largo de aquella. Las puertas de una o varias hojas se abrirán siempre hacia el interior, siendo giratorias o basculantes. En los casos de correderas la hoja se deslizará por el interior del inmueble.

Los huecos se separarán como mínimo SESENTA (60) cms., de los linderos medianeros

La composición de huecos será ordenada en vertical y horizontal, de forma que se mantengan los niveles inferiores de los mismos unificados por planta, y su composición en vertical sea a eje de los huecos inferiores.



Artículo 117.- Cubiertas

Las cubiertas de los edificios incluidos dentro del Casco Histórico de Manzanilla, serán planas o inclinadas, las cuales se realizarán a dos aguas, y siempre una de ellas vertiendo a la calle.

Para las cubiertas inclinadas:

- a) Las pendientes serán las normales para la zona, no pudiéndose superar la pendiente del SESENTA (60) %, ni el mínimo del 30%.
- b) En los casos de fachadas no paralelas, se mantendrá como criterio constructivo la horizontalidad de la cumbre, debiendo traducir la inclinación que se produce en el alero de la cubierta.

c) Los aleros volarán sobre el plano de fachada, un mínimo de VEINTE (20) cms., pudiéndose recoger las aguas por medio de canales de zinc, o metal, que por medio de bajantes empotrados en fachada verterán al nivel de la calzada, disponiéndose, en el caso de existir acerado, de conducciones dentro del mismo. No se permite el vertido directo del canalón a la calzada.

d) La cubierta cumplirá las determinaciones contenidas en las normas generales de la edificación.

e) Sobre el faldón de la cubierta no se permite adosar ventanas, ni sacar mansardas, el faldón será plano interrumpido tan sólo por los conductos de ventilación y chimeneas.

f) El acabado de la cubierta será con teja cerámica curva de color cerámico, no se permiten otros colores, ni las tejas vidriadas (salvo en los casos de rehabilitación de edificaciones que si las tuvieran).

g) En aquellas traseras de viviendas no visibles desde la calle, o que den a callejas de servicio traseras de cocheras y almacenes, se podrá conceder previa autorización la colocación de cubiertas metálicas rojas tipo imitación teja curva roja.

En las plantas bajas se permiten los zócalos, resaltados sobre la alineación de la fachada, su altura se irá adecuando a la rasante de la calle y a la parte inferior de los huecos de ventana que se dispongan en estas plantas. Como término medio la altura de los zócalos oscilará en torno al metro y tendrán los acabados descritos en el articulado correspondiente de esta sección.

Se permitirán aperturas de huecos de acceso a una vivienda en planta alta, siempre que:

- a) La fachada tenga una longitud superior a los OCHO (8) metros
- b) El hueco de acceso componga con la distribución de huecos de la planta superior.
- c) El Hueco se separe de la medianera más cercana un mínimo de SESENTA (60) cms.

En los casos que no se cumplan estas condiciones tan sólo se dispondrá de una planta de acceso al edificio desde la fachada que da al espacio público.

Las medianerías que hayan de ser vistas, se tratarán como fachadas. Las cornisas volverán por la medianería al objeto de definir su continuidad y la unión de esta parte del edificio con las fachadas.

La fachada será objeto de análisis arquitectónico conjunto, es decir la totalidad de la fachada se contemplará en el proyecto de construcción, ya sea de rehabilitación de una parte de ella, o de nueva construcción, incluso cuando los usos de las diferentes plantas se hayan de desarrollar en diferentes tiempos, todo ello de acuerdo con las determinaciones que se contemplan en el artículo 116 de estas Ordenanzas.

En ningún caso se podrá por el Ayuntamiento otorgar la licencia de primera ocupación de un edificio, sin que la totalidad de las fachadas se encuentren finalizadas conforme a proyecto, incluidas las carpinterías de los huecos, elementos de protección, elementos decorativos, etc.. Asimismo se encontrarán pintadas.

Las parcelas no edificadas, o los patios o corrales deberán tener cerramiento, el mismo se realizará de fábrica con las dimensiones precisas para garantizar su estabilidad, su altura no será superior a DOS (2.00) metros, desde la rasante del Vialto. Se terminará enfoscado y pintado en blanco.



Para las cubiertas planas:

g) El pretil tendrá, tan sólo en el caso de cubierta plana, en la longitud precisa, seguir con la alineación de la fachada, entendiendo que la altura máxima permitida de la edificación contará desde el alero de la cubierta hasta la rasante de la calle.

h) El pretil deberá ser opaco y de albañilería, asimismo deberá poseer pilastras equidistantes a fin de imitar las características edificatorias de la zona. Se prohíben las celosías para la formación de pretilles y antepechos.

Teniendo en cuenta que el CTE establece excepciones en la aplicación de las Exigencias Básicas HE4 y HE5, y teniendo en cuenta el impacto negativo que sobre el casco histórico de Manzanilla causaría la disposición indiscriminada de captadores de energía solar, no será de aplicación en el mismo las determinaciones contempladas en las citadas Exigencias Básicas para el entorno del BIC Iglesia Nra Sra de la Purificación. Salvo cuando los mismos posean las siguientes características:

Cuando tan solo los paneles solares se ubiquen adosados totalmente al plano de cubierta, esto es con su misma inclinación, y el depósito acumulador no se encuentre sobre la misma sino en otra parte no visible desde la vía pública.

Respecto a los patios y cubiertas de azotea interiores a las parcelas los pretilles o vallados que separen dos propiedades deberán tener al menos una altura de 1.80 metros a fin de impedir las vistas entre vecinos diferentes. El Ayuntamiento podrá eximir de este cumplimiento en aquellos pretilles que sean visibles desde la vía pública.

Artículo 118.- Materiales y su terminación

Fachadas

a) Se permiten los enfoscados; los recercados que se realicen en los huecos serán del mismo material. Se prohíben los aplacados de cualquier tipo, ya sean estos de piedra artificial, azulejos, etc.

b) El acabado será con pintura blanca o colores blanquecinos. Se prohíbe expresamente los acabados tipo mono capa debido a la suciedad que comportan los mismos.

c) Los zócalos podrán ser acabados por medio de enfoscado y pintado con colores grises o claros. El Ayuntamiento podrá aprobar también la colocación de ladrillo tradicional prensado, de color claro, para zócalos y mochetas y previa presentación de diseño e informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales

d) Los recercados de huecos, de edificio o las cornisas y aleros podrán ser realizados con otros materiales, incluso prefabricados y adosados a la fachada, siempre que los mismos sean acabados con pintura en blanco o en gris o en remates de ladrillo tradicional prensado. Los recercados de mochetas podrán ser de color albero, rojizo, terracota, siempre similares a los colores tradicionalmente usados en la localidad. Los recercados no sobresaldrán del plano de fachada más de seis centímetros.

Carpinterías

e) La carpintería exterior en ventanas será de color madera o pintadas en tonos marrones o verde oscuro, pudiendo ser también de aluminio lacado imitación madera.

f) Las puertas de acceso a las viviendas serán de madera o material de apariencia y textura similares a la madera, como es el caso de las metálicas lacadas, debiendo estar acabadas en cualquiera de los casos en apariencia de madera barnizada o en pintura de colores verde oscuro o marrón oscuro, no pudiendo contener partes de las mismas acristaladas, excepto en aquellos casos cuyo diseño forme parte de la composición de fachada y sea aprobado por los Servicios Técnicos Municipales.

g) Las persianas o protecciones de huecos podrán ser de las siguientes características:

h) Persianas clásicas enrollables de esparto

i) Persianas clásicas enrollables de cordel con lamas de madera con acabados de barnizado en su color o en pintura verde oscuro o de tonos marrones.

j) Persianas enrollables de cajón de P.V.C o aluminio con acabado en color madera, verde oscuro o tonos marrones.



k) En ningún caso se utilizarán elementos no expuestos en los apartados anteriores haciéndose especial hincapié en la prohibición de la utilización de persianas clásicas enrollables de cordel, cuyo material sea el plástico o cualquier otro que no sea el de lamas de madera.

La puerta de acceso al garaje será realizada con idéntico material que al anterior.

Elementos de protección

l) Los elementos de protección, rejas, barandillas, pasamanos, cartelas, etc., que hayan de localizarse en fachada, deberán estar realizados en acero, ser de factura simple, pletinas, cuadradillos o redondos calibrados, formando composiciones geométricas tradicionales, fundamentados en elementos verticales y horizontales cogidos a los paños de la fachada. Se permite macolas de hierro fundido como elementos de adorno.

m) Su acabado será mediante pintado en colores grises ferrosos, verdes o marrones oscuros

Elementos de adorno

n) Como tapa de los balcones, en su cara inferior se permiten azulejos de colores lisos, azules, verdes y blancos, formando daderos u otras composiciones geométricas, asimismo se permiten poner cartelitos de hierro fundido.

Artículo 119.- Elementos adosados a las fachadas

El presente artículo regula los elementos que se adosan a las fachadas una vez finalizado el proceso de construcción del edificio, o en el caso de estar incluido en éste, dichos elementos.

a) Los aparatos de aire acondicionado no podrán localizarse en las fachadas que den a la vía pública, ya sean estos de ventana o unidades partidas. A tal fin las viviendas de nueva construcción, aunque no prevean la climatización, deberán contar como mínimo con la preinstalación de Aire Acondicionado para evitar este supuesto el cual ubique las unidades exteriores en los patios o zonas no visibles desde la vía pública.

- b) Los anuncios que se coloquen en las fachadas estarán sometidos a las siguientes limitaciones:
- b.1) No se permiten anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética a juicio del Ayuntamiento de Manzanilla.
 - b.2) Su saliente, sobre el plano de la fachada no podrá superar el ancho de los recercados de huecos.
 - b.3) Se prohíben los anuncios colocados perpendiculares al plano de la fachada.
 - b.4) Se colocarán en la planta baja sobre el dintel de los huecos, colocándose a una distancia mínima de CINCUENTA (50) cms. del hueco de acceso al edificio, dejando totalmente libre el dintel del mismo.
 - b.5) En edificios de uso exclusivo, como los destinados a espectáculos, comercio, equipamientos o industria, podrán tener mayores dimensiones, siempre que los mismos no cubran elementos decorativos, huecos o descompongan la ordenación de la fachada.
 - b.6) Los anuncios luminosos cumplirán, además de las condiciones anteriores, el que su altura siempre será igual o superior a los TRES (3,00) metros medidos desde la rasante del acerado. Para su instalación se deberá contar con la conformidad de los vecinos del inmueble donde haya de localizarse.

No se permiten adosados a la fachada, instalaciones, conducciones, antenas, etc., los cuales o bien estarán soterrados, o bien localizados en zonas de la edificación no visibles desde el exterior, pudiendo localizarse en cualquier parte del edificio en el que mejor cumplan su función, pero con la exigencia señalada de no ser visibles desde el exterior.

Artículo 120.- Proyecto de fachada

Todo proyecto que se presente en la localidad de Manzanilla deberá contar con el correspondiente proyecto de las fachadas, en el que se contemplarán todas y cada una de las determinaciones aquí contenidas. Este proyecto contemplará el tratamiento que se otorga a todas y cada una de las partes exteriores de la edificación (fachadas y cubiertas).



En el documento se indicarán:

- a) Morfología de la fachada, con señalamiento de huecos, cercados, zócalos, etc. Todo ello acotado en planta.
- b) Tratamiento de fachadas, con indicación de los materiales de revestimiento y acabados.
- c) Descripción de los elementos adosados a las fachadas, con indicación de sus características, materiales y colocación.
- d) Detalle de los elementos de cerrajería y protección, indicando sus dimensiones, materiales y acabados.
- e) La composición de la fachada proyectada con las edificaciones colindantes si se estimase pertinente por el Ayuntamiento, para lo que se deberá realizar el levantamiento de las mismas.
- f) Reportaje fotográfico del solar objeto de actuación y de las viviendas colindantes.

No se permiten demoliciones de los mismos, hasta tanto por el promotor no se presenten documentos suficientes para archivar las características del edificio. En todo caso, de acuerdo con el artº 37 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico Andaluz, precisará autorización expresa de la Consejería de Cultura

Los documentos serán:

- a) Planos de todas las plantas
- b) Planos de todos los alzados
- c) Planos de detalle de los elementos más característicos de la edificación
- d) Reportaje fotográfico del edificio
- e) Memoria de calidades de la edificación, con documentación fotográfica de la misma.

La nueva construcción reproducirá, como mínimo la fachada del edificio, no pudiendo superarse el número de huecos, altura de la edificación, disposición de los huecos, etc. Los materiales de fachada serán similares a los actuales y los acabados idénticos

El incumplimiento de las condiciones establecidas en el presente artículo, supondrá la paralización de las obras, la demolición de lo ya realizado y la imposición de la sanción que, legalmente, correspondiera.

Artículo 122.- Modificación de los Edificios Protegidos (ESTRUCTURAL)

Cualquier modificación que afecte a los edificios protegidos integrados en los niveles de protección A1 y A2 del Catálogo de elementos protegidos del presente PGOU, tendrá la consideración de Modificación estructural del Plan General.

Sección 3.- Área de Afección Arqueológica y Entorno BIC de la Iglesia de Nta Sra de la Purificación. (ESTRUCTURAL)

Artículo 123.- Definición

El ámbito de la afección es la el área delimitada como de Yacimiento del Municipio de Manzanilla coincidente con el entorno BIC de la Iglesia de Nta Sra María de la Purificación.

Artículo 121.- Régimen Urbanístico de los Edificios Protegidos

En el Catálogo se señalan los Edificios Protegidos, cuyo régimen urbanístico se regula por el presente artículo y las disposiciones que sobre cada uno de ellos se definan.

Este proyecto se podrá presentar antes de la redacción del proyecto de ejecución o junto con este a fin de la obtención del visto bueno por parte del Ayuntamiento.

La no presentación del presente proyecto supondrá la denegación de licencia.

El incumplimiento de las condiciones establecidas en el presente artículo, supondrá la paralización de las obras, la demolición de lo ya realizado y la imposición de la sanción que, legalmente, correspondiera.



Artículo 124.- Normas de Protección

Serán las contempladas con carácter general en las Normativa Urbanísticas referentes al suelo urbano consolidado protegido, estas normas serán de aplicación en los suelos urbanos consolidados y no consolidados englobados en la delimitación.

Artículo 125.- Régimen de Protección de los entornos BIC (ESTRUCTURAL)

Los Inmuebles Protegidos tienen el Régimen de Protección contemplado en la Sección 1ª, del Capítulo III, del Título III de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesario obtener la autorización previa de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, para la realización de cualquier cambio o modificación de los inmuebles declarados BIC.

Cualquier actuación que implique reformas, ampliaciones, sustituciones, etc., deberá, además contar con la preceptiva licencia municipal de Obras.

Cualquier licencia de obra que se solicite en el área del Entorno de protección del B.I.C Iglesia de Nuestra Señora María de la Purificación deberá poseer el informe previo vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio de Huelva, y por tanto se deberá remitir el Proyecto a la Delegación de la Consejería de Cultura de Huelva no pudiéndose otorgar licencia hasta la resolución de la misma.

Artículo 126.- Determinaciones para el Área de Protección Arqueológica

Ámbito

- a) El ámbito de la afección es la el área delimitada como de Yacimiento del Municipio de Manzanilla el cual se ha hecho coincidente con el entorno BIC de la Iglesia de Nra Sra María de la Purificación, al no haberse inscrito en el C.G.P.H.A por parte de la Consejería de Cultura la delimitación de este yacimiento. Por lo tanto no serán de aplicación las disposiciones que al respecto se realizan por parte de la Consejería de Cultura de las intervenciones arqueológicas en yacimientos en el suelo urbano hasta

tanto no se inscriba el yacimiento como bien protegido por legislación específica del patrimonio histórico por instancia de la administración competente en materia de patrimonio, esto es por parte de la Consejería de Cultura.

Normas de Carácter General

- b) Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual deberá ser notificada a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de 5 días. La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, los Alcaldes de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes.

Carácter de los Bienes Exhumados

- c) Los bienes muebles exhumados son de dominio público, de conformidad con el artículo 44.1 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, por lo que corresponde a la Administración de Cultura determinar la institución u organismo donde deben ser depositados, tal y como señalan los artículos 42.2 y 45 de la misma Ley.
- d) En todos los casos, y desde que los restos quedan exhumados tras su excavación hasta el momento en que la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Huelva decida los términos de su conservación (plazo máximo de dos meses), los propietarios, titulares de derecho o simples poseedores tienen la obligación de tomar todas las medidas mínimas pertinentes para su correcta conservación y custodia, de manera que garanticen la salvaguarda de sus valores, de acuerdo con el artículo 15.1 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Sección 4.- Suelo Urbano No Protegido.-

Artículo 127.- Definición y delimitación

Son los suelos urbanos consolidados, que se localizan en el exterior del conjunto Histórico de Manzanilla, a los mismos se les ha denominado zona no protegida.

Artículo 128.- Condiciones urbanísticas

Dadas las especiales características del núcleo de Manzanilla, las condiciones de la edificación es similar a las contempladas para el Conjunto, salvo las que expresamente se señalan.

a) No son de aplicación las normas de parcelación en cuanto a agregaciones y segregaciones, que pueden ser libres; aunque regirá las condiciones de parcela mínima.

En las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares se aplicará su reglamentación específica.

b) No es de aplicación el artículo 115 que obliga a la realización del Proyecto de fachada.

c) En relación al color de las carpinterías las mismas podrán ser de color blanco, pero nunca aluminio en su color. Preferiblemente serán en color marrón o verde.

d) Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, y la misma no posee la limitación de 2,50 metros de altura máxima de cumbre, pudiéndose llegar a tres metros,

e) Se permiten los usos de viviendas unifamiliares en manzana adosada.

CAPÍTULO 2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sección 1.- Aspectos Previos

Artículo 129.- Definición y delimitación

Son suelos incluidos dentro del Suelo Urbano, que presentan deficiencias o carencias de urbanización, se prevén sobre ellos una ordenación diferente a la actual o bien provienen de planeamiento de desarrollo del Plan General vigente.

Artículo 130.- Subclasificación

Estos ámbitos, a efectos de su regulación se agrupan en tres tipos de suelo, en función del instrumento de planeamiento que demanda su ordenación diferida, derivado este de las actuaciones que el Plan pretende conseguir en ellos.

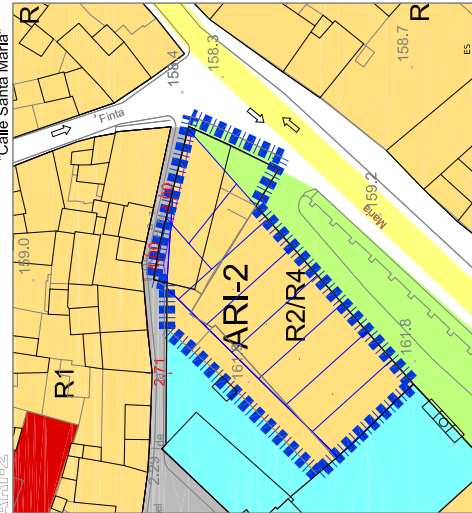
Suelo Urbano No Consolidado ARI (SUNIC)

Suelo Urbano No Consolidado con Planeamiento Incorporado. API



ARI-1/2

RESIDENCIAL/L	USOS GLOBALES	PORMENORIZADOS
R1	Urbano	Urbano
R2	Urbano	Urbano
R3	Urbano	Urbano
R4	Urbano	Urbano
R5	Urbano	Urbano
R6	Urbano	Urbano
R7	Urbano	Urbano
R8	Urbano	Urbano
R9	Urbano	Urbano
R10	Urbano	Urbano
R11	Urbano	Urbano
R12	Urbano	Urbano
R13	Urbano	Urbano
R14	Urbano	Urbano
R15	Urbano	Urbano
R16	Urbano	Urbano
R17	Urbano	Urbano
R18	Urbano	Urbano
R19	Urbano	Urbano
R20	Urbano	Urbano
R21	Urbano	Urbano
R22	Urbano	Urbano
R23	Urbano	Urbano
R24	Urbano	Urbano
R25	Urbano	Urbano
R26	Urbano	Urbano
R27	Urbano	Urbano
R28	Urbano	Urbano
R29	Urbano	Urbano
R30	Urbano	Urbano
R31	Urbano	Urbano
R32	Urbano	Urbano
R33	Urbano	Urbano
R34	Urbano	Urbano
R35	Urbano	Urbano
R36	Urbano	Urbano
R37	Urbano	Urbano
R38	Urbano	Urbano
R39	Urbano	Urbano
R40	Urbano	Urbano
R41	Urbano	Urbano
R42	Urbano	Urbano
R43	Urbano	Urbano
R44	Urbano	Urbano
R45	Urbano	Urbano
R46	Urbano	Urbano
R47	Urbano	Urbano
R48	Urbano	Urbano
R49	Urbano	Urbano
R50	Urbano	Urbano
R51	Urbano	Urbano
R52	Urbano	Urbano
R53	Urbano	Urbano
R54	Urbano	Urbano
R55	Urbano	Urbano
R56	Urbano	Urbano
R57	Urbano	Urbano
R58	Urbano	Urbano
R59	Urbano	Urbano
R60	Urbano	Urbano
R61	Urbano	Urbano
R62	Urbano	Urbano
R63	Urbano	Urbano
R64	Urbano	Urbano
R65	Urbano	Urbano
R66	Urbano	Urbano
R67	Urbano	Urbano
R68	Urbano	Urbano
R69	Urbano	Urbano
R70	Urbano	Urbano
R71	Urbano	Urbano
R72	Urbano	Urbano
R73	Urbano	Urbano
R74	Urbano	Urbano
R75	Urbano	Urbano
R76	Urbano	Urbano
R77	Urbano	Urbano
R78	Urbano	Urbano
R79	Urbano	Urbano
R80	Urbano	Urbano
R81	Urbano	Urbano
R82	Urbano	Urbano
R83	Urbano	Urbano
R84	Urbano	Urbano
R85	Urbano	Urbano
R86	Urbano	Urbano
R87	Urbano	Urbano
R88	Urbano	Urbano
R89	Urbano	Urbano
R90	Urbano	Urbano
R91	Urbano	Urbano
R92	Urbano	Urbano
R93	Urbano	Urbano
R94	Urbano	Urbano
R95	Urbano	Urbano
R96	Urbano	Urbano
R97	Urbano	Urbano
R98	Urbano	Urbano
R99	Urbano	Urbano
R100	Urbano	Urbano



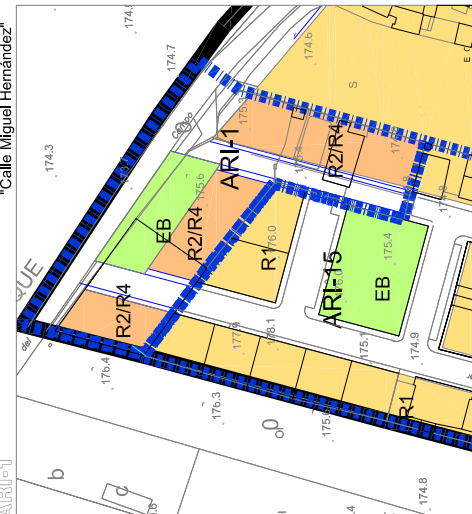
DETERMINACIONES VINCULANTES
 Mantenimiento de estética de la bodega. Fachadas y huecos a 7 metros.
 Mantenimiento de la cultura y de la línea de cubierta preexistente.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Estudio de Detalle/Proyecto de Urbanización.

INSTRUMENTO DE GESTIÓN
 Compensación.

FECHA INICIO VPO
 5 Años

ARI-2 CALLE SANTA MARIA		1.518,00
SUPERFICIE		
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES	DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
Clase de Suelo	Area de reparto	AR-2
Categoría de Suelo	E. Protegidos no estruct.	
Reservas Viviendas VPP	Programación/Gestión	E. Detalle/Reparac P. Urbanización
Sistemas Generales	Alta 5	Compensación
Densidad Global	Plazas Art.18 LOUJA	1 AÑO
Densidad Global Zona	E. de Detalle /Reparac	2 AÑOS
E. Protegidos estruct.	Ejecución urbanización	1 AÑO
Uso global	Inicio y terminación VPP	5 AÑOS
Usos Pormenorizados	Densidad Viv.área	59,29
Edificabilidad Global		



DETERMINACIONES VINCULANTES
 Viciós de conexión con el resto de la trama urbana.
 Plazo de Aparcamiento privado por vivienda

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Estudio de Detalle/Proyecto de Urbanización.

INSTRUMENTO DE GESTIÓN
 Compensación.

FECHA INICIO VPO
 5 Años

ARI-1 CALLE MIGUEL HERNANDEZ		2.961,00
SUPERFICIE		
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES	DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
Clase de Suelo	Area de reparto	AR-1
Categoría de Suelo	E. Protegidos no estruct.	
Reservas Viviendas VPP	Programación/Gestión	E. Detalle/Reparac P. Urbanización
Sistemas Generales	Medida 4	Compensación
Densidad Global	Sistema de actuación	1 AÑO
Densidad Global Zona	Plazas Art.18 LOUJA	2 AÑOS
E. Protegidos estruct.	E. de Detalle /Reparac	3 AÑOS
Uso global	Ejecución urbanización	5 AÑOS
Usos Pormenorizados	Inicio y terminación VPP	43,90
Edificabilidad Global	Densidad Viv.área	

Sección 2.- Suelo Urbano No Consolidado
 Artículo 131.- ARI-1 "CALLE MIGUEL HERNÁNDEZ" Y ARI-02 "CALLE SANTA MARÍA"

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

MANZANILLA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ARI Y ARIZ

COMPENSACIÓN

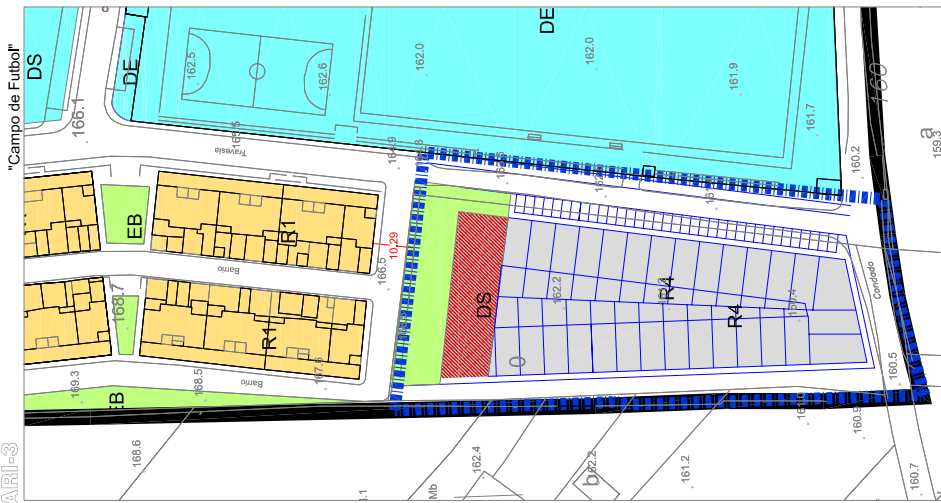
01 ÚNICA



ARI-3

Artículo 132.- ARI-3 "CAMPO DE FÚTBOL"

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle / Proyecto de Urbanización.
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Compensación.
REGIMEN VPO	VPO R.G
FECHA INICIO VPO	5 Años desde la Aprobación Definitiva del P.GOU.
FECHA FINALIZACIÓN VPO	15 Meses desde la concesión de licencia de obras.
PRIORIDAD Y ANUALIDAD	Alta / 1º Cuatrimestre

ARI-3 CAMPO DE FÚTBOL		6.862,00
SUPERFICIE		
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES	DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
Clase de Suelo	Urbano	Área de reparto
Categoría de Suelo	No Consolidado	E. Protegidos no estruct.
Reservas Viviendas VPP	3.960,00	
Sistemas Generales		Programación/Gestión
Densidad Global	Media 4	Sistema de actuación
Densidad Global Zona E.s Protegidos estruct.	G 7,76 Vw/Ha	Plazos Art. 18 LOUA
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS		E. de Detalle / Reparac
Uso global	Residencial	Proyecto Urbanización
Usos Pormenorizados	VPO	Ejecución urbanización
Edific.abilidad Global	0,5771	Inicio y terminación VPP
		Densidad Viv.área
		48,09

DS Sitas en local construido en Planta Baja

USOS GLOBALES	PORMENORIZADOS
RESIDENCIAL	R1.1 Utilitario en manzana cerrada
	R2 Utilitario Abiertas
	R3 Utilitario Abiertas
	R4.1 Protección ONBA
	R4.2 Protección Histórica
INDUSTRIAL	IB Balcón
	BO Bodega
TERCIARIO	CO Comerciado
	RO Locales de Rumbón y Ceb
	AP Avanzamiento
ESPACIOS LIBRES	EB Balcón
	ES Singular
DOTACIONAL	DO Docente
	SA Sanitario
	DE Deportivo
	SO Social
	CU Cultural
	AS Asistencial
	RE Religiosa
	IN Institucional
	CE Cementerio
	DS Dotacional SPS
INFRAESTRUCTURAS	IA Abast. de Agua
VIRIO	Avías peatonales fuera de ordenación (FO)

MANZANILLA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

DENOMINACIÓN:

ARI-3

GESTIÓN:

COOPERACIÓN

PROGRAMACIÓN:

FICHA Nº

02

HOJA Nº

UNICA

ESCALA: 1:1000

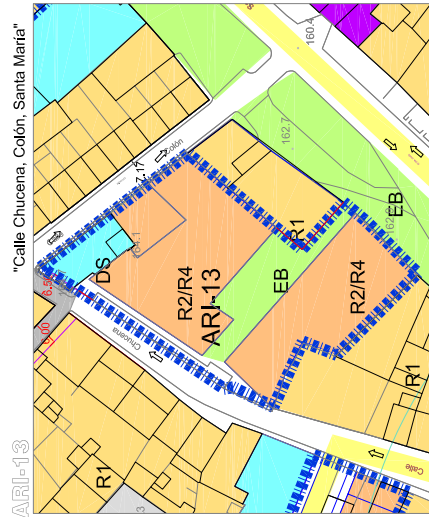
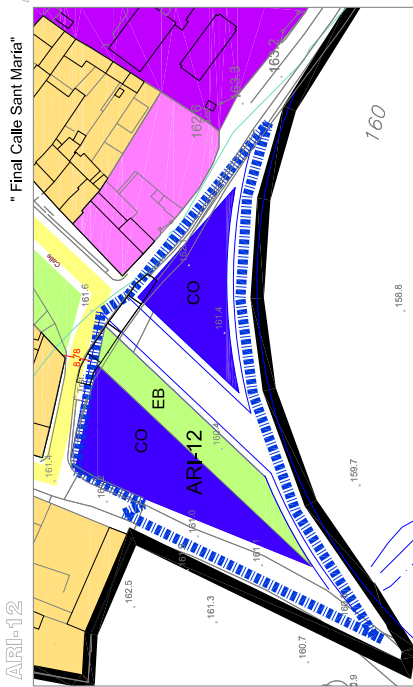
PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA	17/04/2019	100%
PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA	17/04/2019	100%
PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA	17/04/2019	100%
PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA	17/04/2019	100%



Artículo 137.-
ARI-12.- " FINAL CALLE SANTA MARÍA" y ARI 13 "CALLE COLÓN,
CHUCENA Y SANTA MARÍA"

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI-12/13



USOS GLOBALES - PORMENORIZADOS	
RESIDENCIAL	R.1 R.2 R.3 R.4 B.H B.H
INDUSTRIAL	IB BO
TERCIARIO	CO BO AP
ESPACIOS LIBRES	EB ES
DOTACIONAL	DO SA DE SO CU AS RE IN CE DS
INFRAESTRUCTURAS	IA
VIARIO	AV

DETERMINACIONES VINCULANTES	Obtención de visto sur para nueva ronda Ubicación Zona Verde
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle/Proyecto de Urbanización.

INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Compensación.
USO GLOBAL	TERCIARIO
Prioridad:	Baja
2º Cuatrimenio	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 20de Diciembre de 2007. BOP 17/06/2008 Modificado del Estudio de Detalle.
ORDENACIÓN	El Estudio de Detalle y su modificado.
Prioridad:	Medida
1º Cuatrimenio	

ARI-12 FINAL SANTA MARÍA	
SUPERFICIE	5.329,00
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES	DETERMINACIONES PORMENORIZADAS
Clase de Suelo	Urbano
Categoría de Suelo	No Consolidado
Reservas Viviendas VPH	0,00
Sistemas Generales	Muy alta 6
Densidad Global	25,73Viv/Ha
E.s Protegidos estruct	
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	Proyecto Urbanización
Uso global	Terciario
Usos Pormenorizados	VPO/RL/COM
Edificabilidad Global	0,4192

ARI-13 CALLE COLÓN CHUCENA SANTA MARÍA	
SUPERFICIE	3.008,38
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES	DETERMINACIONES PORMENORIZADAS
Clase de Suelo	Urbano
Categoría de Suelo	No Consolidado
Reservas Viviendas VPH	902,40
Sistemas Generales	Muy alta 6
Densidad Global	25,45Viv/Ha
E.s Protegidos estruct	
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	Proyecto Urbanización
Uso global	Residencial
Usos Pormenorizados	VPO/RL/COM
Edificabilidad Global	1,0000

Debido a la afectación del Área por la zona de policía del Arroyo Inomado que discurre al Sur. Para el desarrollo del proyecto de Urbanización y Estudio de Detalle del mismo se sollicita informe sectorial a la Autoridad Hidráulica competente.

MANZANILLA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

DENOMINACIÓN:
ARI12 y ARI13

GESTIÓN:
COMPENSACIÓN

FECHA Nº
07

HOJA Nº
UNICA

ESCALA 1:1200

FECHA DE ADOCIÓN	17/06/2008
FECHA DE MODIFICACIÓN	17/06/2008
FECHA DE ADOCIÓN	17/06/2008
FECHA DE MODIFICACIÓN	17/06/2008



Sección 3.- Suelo Urbano No Consolidado con Planeamiento Incorporado

Artículo 139.- Delimitación

Componen esta subclasificación de suelo urbano no consolidado aquellas áreas así indicadas en el Plan General, en las que se procede a asumir las determinaciones de ordenación desarrolladas por medio de planeamiento redactado antes del presente Plan, y que por su grado de ejecución, se incorpora al presente documento.

Artículo 140.- Planeamiento que se incorpora

- API 1 Estudio de Detalle "El Prado" I ámbito de los terrenos junto al depósito de agua.
- API 2 Estudio de Detalle "Calle Juan Ramón Jiménez 14" del ámbito de la antigua bodega sita en calle Juan Ramón Jiménez 14.
- API 3 Estudio de Detalle "Traseras calle Virgen del Pilar" ámbito sito en las traseras de la barriada Virgen del Pilar.
- API 4 Estudio de Detalle Avenida del Valle camino la Raya" del ámbito de los terrenos ubicados en la esquina de la Avd. del Valle y del Camino de la Raya

Artículo 141.- Normativa de aplicación

La ordenación y normas de altura, uso, situación, ocupación, son las contempladas en el documento de planeamiento que los regularon.

Artículo 142.- API 1 Terrenos antiguo depósito y API 2 calle Juan Ramón Jiménez

API 1 Estudio de Detalle de los Terrenos del Antiguo Depósito.

Se toma como válida la ordenación original, pero se deberá modificar el Estudio de detalle a fin de no modificar las dimensiones del actual depósito de agua. Para ello se reducirán las parcelas situadas frente a la Piscina Municipal aumentándose la zona verde, pudiéndose reducir el ancho de las restantes viviendas a fin de no perder el aprovechamiento inicialmente otorgado.

La utilización del espacio sobre el depósito de aguas existente tan sólo podrá realizarse con el refuerzo de la estructura actualmente existente o con la demolición del mismo, si lo mismo fuese autorizado por la compañía suministradora.

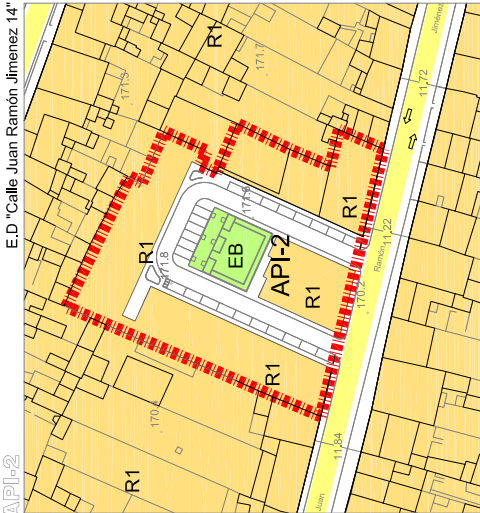
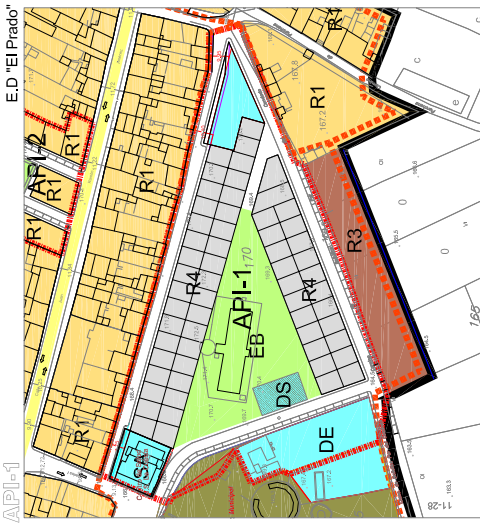
API 2 Estudio de Detalle ámbito de la calle Juan Ramón Jiménez 14

Es de aplicación lo dispuesto en el Estudio de Detalle aprobado en su día.



API-1/2

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



USOS GLOBALES - PORMENORIZADOS	
RESIDENCIAL	R-1 Urbanizar en manzana cerrada
	R-2 Urbanizar Adosada
	R-3 Urbanizar Adosada
	R-4 Protección Oficial
	B-H Bosque Urbano
INDUSTRIAL	IB Básico
	BO Bodega
TERCERIO	CO Comercial
	BO Local de Comercio y Ocio
	AP Administrativo
ESPACIOS LIBRES	EB Estadio
	ES Singular
DOTACIONAL	DO Docente
	SA Sanitario
	DE Deportivo
	SO Social
	CU Cultural
	AS Asistencial
	RE Religioso
	IN Institucional
	CE Cementerio
	DS Donacional SFS
INFRAESTRUCTURAS	IA Ases. de Agua
VIARIO	AV Avías peatonales
	BA Base de ordenación (BO)

MANZANILLA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

DENOMINACIÓN:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO API-1 Y API-2

GESTIÓN:

FICHA Nº **09**

FICHA Nº **UNICA**

ESCALA: 1:2000 y 1:1000

PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA

FECHA: 11/03/2007

ELABORADO POR: [Nombre]

REVISADO POR: [Nombre]

APROBADO POR: [Nombre]

FECHA DE APROBACIÓN: 11/03/2007

FECHA DE REVISIÓN: [Fecha]

FECHA DE ACTUALIZACIÓN: [Fecha]

PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA

FECHA: 11/03/2007

ELABORADO POR: [Nombre]

REVISADO POR: [Nombre]

APROBADO POR: [Nombre]

FECHA DE APROBACIÓN: 11/03/2007

FECHA DE REVISIÓN: [Fecha]

FECHA DE ACTUALIZACIÓN: [Fecha]

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 10 de mayo del 2001 y modificaciones posteriores. Aprobación definitiva: 29 de Marzo de 2007.

ORDENACIÓN
 Será válida la reflejada en el Estudio de Detalle, pero se tendrá que realizar un modificado del mismo a fin de que no se afecte la estructura de depósito. Se reducirá la parcela residencial situada frente a la piscina.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN
 CESIONES Y EQUIPARTICIONES: COMPLETADAS.
 URBANIZACIÓN: PENDIENTE
 EDIFICACIÓN: PENDIENTE

PLAZOS DE DESARROLLO DE LAS VIVIENDAS DE VPO
 Inicio: 1 Año desde la Aprobación Definitiva de PGOU
 Finalización: 10 años desde la Aprobación Definitiva del PGOU

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 29 de Marzo de 2007. BOP 03/05/2007

ORDENACIÓN
 La reflejada en el Estudio de Detalle.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN
 CESIONES Y EQUIPARTICIONES: COMPLETADAS
 URBANIZACIÓN: EJECUTADA EN UN 90%
 EDIFICACIÓN: EJECUTADA EN UN 95%



Artículo 143.- API 3 Terrenos Traseras calle Virgen del Pilar y API 4 Avenida del Valle Camino la Raya

API 3 Estudio de Detalle de las traseras calle Virgen del Pilar.

Es de aplicación lo dispuesto en el Estudio de Detalle aprobado en su día.

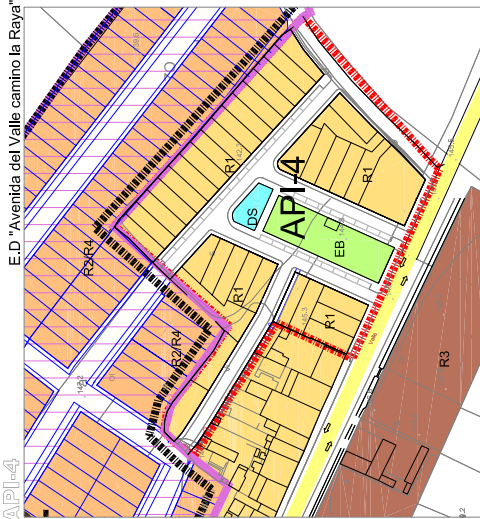
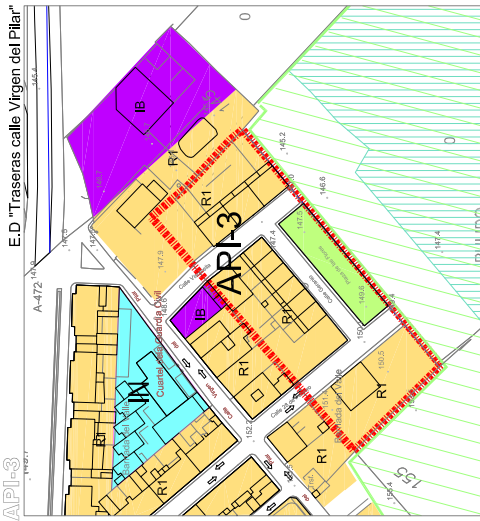
API 4 Estudio de Detalle ámbito en la Avenida del Valle.

Es de aplicación lo dispuesto en el Estudio de Detalle aprobado en su día, salvo por las realineaciones que serán necesario acometer según lo dispuesto en el PGOU.

00153179

API-3/4

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



USOS GLOBALES - PORMENORIZADOS	
RESIDENCIAL	R-1 Unifamiliar en manzana cerrada
	R-2 Unifamiliar Adosado
	R-3 Unifamiliar Adosado
	R-4 Protección Oficial
	B-1 Habitación
INDUSTRIAL	IB Básico
	BO Bottega
TERCERIO	CO Comerciario
	LO Local de Residencia y Ocio
	AP Aparcamiento
ESPACIOS LIBRES	EB Balcón
	ES Espigadero
DOTACIONAL	DO Docente
	SA Sanitario
	DE Desarrollo
	SO Social
	CU Cultural
	AS Asistencial
	RE Religioso
	IN Institucional
	CE Cementerio
	DS Donacional SFS
INFRAESTRUCTURAS	IA Avenidas de Agua
VIARIO	AV Avenidas peatonales
	BA Barra de ordenación (BO)

MANZANILLA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

DENOMINACIÓN:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO API-3 Y API-4

GESTIÓN: PROGRAMACIÓN


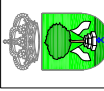
FICHA Nº

10

FICHA Nº

UNICA

ESCALA 1:1500

PROYECTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	10/2006	10/2006
PROYECTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	10/2006	10/2006
PROYECTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	10/2006	10/2006
PROYECTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	10/2006	10/2006
PROYECTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	10/2006	10/2006
PROYECTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	10/2006	10/2006
PROYECTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	10/2006	10/2006
PROYECTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	10/2006	10/2006
PROYECTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	10/2006	10/2006
PROYECTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	10/2006	10/2006

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 21 de Junio de 2006. BOP 27/07/2006

ORDENACIÓN
La reflejada en el Estudio de Detalle.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN
CESIONES Y EQUIDISTRIBUCIONES: COMPLETADAS
URBANIZACIÓN: COMPLETADA AL 80%
EDIFICACIÓN: COMPLETADA AL 40%

MODIFICACIONES A INTRODUCIR

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 12 de Noviembre de 2001. BOP 30-01-2002

ORDENACIÓN
La reflejada en el Estudio de Detalle.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN
CESIONES Y EQUIDISTRIBUCIONES: COMPLETADAS
URBANIZACIÓN: COMPLETADA AL 100%
EDIFICACIÓN: COMPLETADA AL 95%

MODIFICACIONES A INTRODUCIR

00153179



TÍTULO VI.- SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- DE LAS CONDICIONES GENERALES

Artículo 144.- De la condiciones generales

Los datos superficiales que se aportan en el presente documento, han sido obtenidos por medio de medición sobre la cartografía existente. Una medición más detallada del ámbito del Sector definirá las características finales del mismo. Esta medición para adquirir validez, en el caso de ser diferente a la contemplada en las presentes Normas, deberá ser aprobada por la Corporación Municipal.

Las características finales de cada Sector se obtendrán como resultado de aplicar a la Superficie definitiva las condiciones y coeficientes que, particularmente, se señalan.

Artículo 145.- División

El presente Plan General reconoce el Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado.

Artículo 146.- Coeficientes de Uso y Tipología

1.- Los coeficientes de los Sectores según su Uso Característico son:

USO MAYORITARIO	R.U. AISLADO	R.U. HILERA	VPO RE	VPO RG	VPO IMA	I. BASICO	COMERCIAL
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADO	1,0000	0,9045	0,7702	0,8215	1,0820	0,4735	0,6629
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HILERA	0,9045	1,0000	0,8514	0,9082	1,0217	0,5235	0,7329
VPO REGIMEN ESPECIAL	0,7702	0,8514	1,0000	0,9375	1,2000	0,6148	0,8608
VPO REGIMEN GENERAL	0,8215	0,9082	1,0667	1,0000	1,1250	0,5764	0,8070
VPO IMA	0,9242	1,0217	1,2000	1,1250	1,0000	0,5124	0,7173
INDUSTRIAL BASICO	0,4735	0,5235	0,6148	0,5764	0,5124	1,0000	1,4000
COMERCIAL	0,6629	0,7329	0,8608	0,8070	0,7173	0,7143	1,0000



CAPÍTULO 2.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 147.- Definición

Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

Artículo 148.- División

El presente Plan General reconoce dentro del término municipal de Manzanilla, los siguientes Sectores:

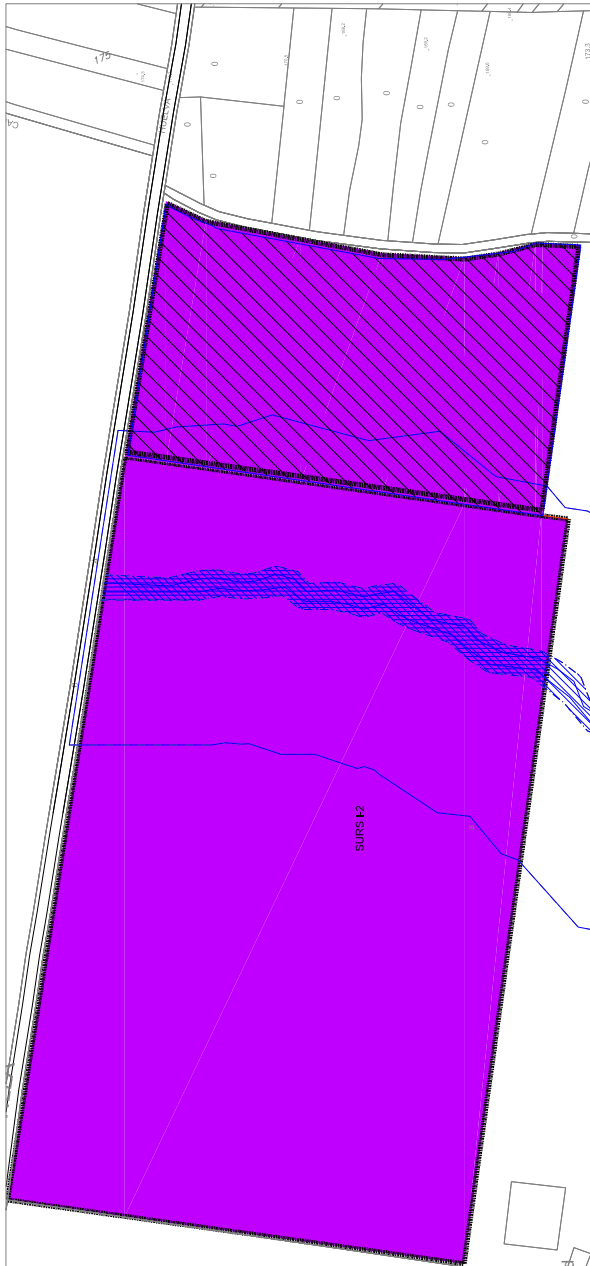
- SURS-11- POLIGONO INDUSTRIAL LOS LLANOS I
- SURS-12- POLIGONO INDUSTRIAL LOS LLANOS II
- SURS 01.- ACCESO OESTE
- SURS 02.- EL VALLE



SURS-12

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 150.- Suelo Urbanizable Sectorizado INDUSTRIAL.- SURS-12



USOS GLOBALES - PORMENORIZADOS	
RESIDENCIAL	
R-1	Unifamiliar en manzana cerrada
R-2	Unifamiliar Adosada
R-3	Unifamiliar Adosada
R-4	Protección Orbal
B/H	Biología Habitativa
INDUSTRIAL	
IB	Baldeo
BO	Bodega
TERCIARIO	
CO	Comercial
RO	Locales de Recreación y Ocio
AP	Aparcamiento
ESPACIOS LIBRES	
EB	Baldeo
ES	Shyklar
DOTACIONAL	
DO	Deporte
SA	Sanitario
RE	Recreativo
SO	Social
CU	Cultural
AS	Asistencial
RE	Religioso
IN	Institucional
CE	Cementerio
DS	Dotacional SPS
INFRAESTRUCTURAS	
IA	Abast. de Agua
VIARIO	
Áreas peatonales fuera de ordenación (FO)	

MANZANILLA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

DENOMINACIÓN:
SURS-12 PARQUE INDUSTRIAL "LOS LLANOS II"

GESTIÓN:
COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN:
1 Cuartelito Prioridad Alta

FICHA Nº:
12

FICHA Nº:
UNICA

ESCALA 1:2500

CRITERIOS Y DIRECTRICES

ORIENTACIÓN Y CONEXIONES VIARIAS CON EL SURS-11
MANTENIMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES RESPECTO AL SURS-11
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PLAN PARCIAL PROYECTO REPARCELACIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Para el desarrollo del Plan Parcial se solicitará Informe sectorial a la Autoridad Hidráulica competente al encontrarse en el mencionado sector una Zona Cuatrelito.

ZONA DE POLICIA (100 METROS DESDE EL CAUCE)
Delimitación cautelar establecida por la Consejería de Medio Ambiente y ordenación del territorio
Se permite la construcción con autorización previa de la Autoridad Hidráulica.
DPH Y ZONA DE SERVIDUMBRE (5 METROS DESDE EL CAUCE)
No se permite la construcción. EIDPMH no computará a efectos de aprovechamiento.

Delimitación de zona inundable coincidente con la servidumbre
Limitación de usos recogidas en el Documento de Ordenanzas de la Edificación
Artículo 169 Ley de Aguas

SECTOR SURS12 "P.I. LOS LLANOS"		DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	
SUPERFICIE		131.798,00	
Clase de Suelo	Urbanizable	Sistema Actuación	Compensación
Categoría de Suelo	Sectorizado	Elementos Protegidos	Plan Parcial/Reparcelación
Reservas Viviendas VPP	0,00	Programación/Gestión	Edif. / P. Urbanización
Sistemas Generales	Industrial	Plazos Art 18 LOUA	
Edificabilidad Global	0,8000	Ordenación detallada	
Densidad Global	0,00	Ejecución del Ambito	
Area de reparto	AR SURS-12	Inicio y terminación VPP	
Aprovechamiento	0,3106	Densidad de Vivienda	

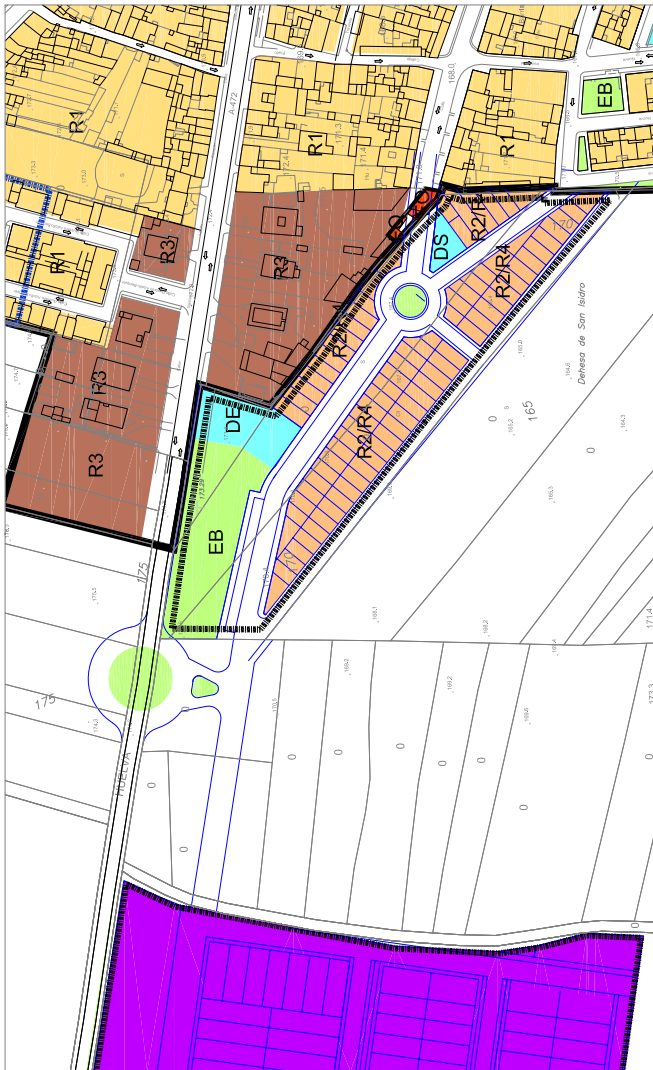
De la superficie total se han excluido 1995 m2 de DPH.



SURS-1

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 151.- Suelo Urbanizable Sectorizado SURS-01.- ACCESO OESTE



USOS GLOBALES		PORMENORIZADOS	
RESIDENCIAL			
R.1	Unifamiliar en manzana cerrada	R.1	Unifamiliar en manzana cerrada
R.2	Unifamiliar Adosado	R.2	Unifamiliar Adosado
R.3	Unifamiliar Adosado	R.3	Unifamiliar Adosado
R.4	Protección Oficial	R.4	Protección Oficial
B.H	Buques Huertos	B.H	Buques Huertos
INDUSTRIAL			
IB	Buques	IB	Buques
BO	Buques	BO	Buques
TERCIARIO			
CO	Comercial	CO	Comercial
RO	Locales de Rotonda y Cubo	RO	Locales de Rotonda y Cubo
AP	Aparcamiento	AP	Aparcamiento
ESPACIOS LIBRES			
ES	Buques	ES	Buques
ES	Stipale	ES	Stipale
DOTACIONAL			
DO	Docente	DO	Docente
SA	Sanitario	SA	Sanitario
DE	Deportivo	DE	Deportivo
SO	Social	SO	Social
CU	Cultural	CU	Cultural
AS	Asistencial	AS	Asistencial
RE	Religioso	RE	Religioso
IN	Institucional	IN	Institucional
CE	Cementerio	CE	Cementerio
DS	Dotacional SIPS	DS	Dotacional SIPS
INFRAESTRUCTURAS			
IA	Áreas de Agua	IA	Áreas de Agua
VIARIO			
Áreas peatonales			
Vías de ordenación (VO)			

MANZANILLA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

— DENOMINACIÓN —
SURS-1 SECTOR "ACCESO OESTE"

— PROGRAMACIÓN —
 2 Cuadrante Pto. de la Baja

— GESTIÓN —
COMPENSACION

FECHA Nº **13**

HOJA Nº **UNICA**

ESCALA 1:2000

PROYECTO	PROYECTO	PROYECTO
FECHA	FECHA	FECHA
ESTADO	ESTADO	ESTADO
FECHA	FECHA	FECHA

CRITERIOS Y DIRECTRICES PRECEPTIVOS

Vicario central con ancho igual a la Calle Juan Ramón Jimenez que conecte la rotonda de acceso con la calle Juan Ramón y Jimenez y la Bda Blas Infantes. Ancho mínimo 2,50+8,00+2,50 Reserva de 30% para viviendas de VPO Ubicación de Dotacional Público Se incluirá como carga urbanística asociada al sector la obtención de la vivienda fuera de ordenación necesaria para la conexión con Hnos Machado.

SECTOR SURS 1 "ACCESO OESTE"	
SUPERFICIE	20.491,00
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES	DETERMINACIONES PORMENORIZADAS
Clase de Suelo	Sistema Actuación
Categoría de Suelo	Elementos Protegidos
Reservas Viviendas VPP	Programación / Gestión
Sistemas Generales	Plazos Art 18 LOUA
Uso Global	Ordenación detallada
Edificabilidad Global	Medida 4
Sistemas Generales	Ejecución del Ambiente
Área de reparto	Inicio y terminación VPP
Aprovechamiento	Densidad de Vivienda

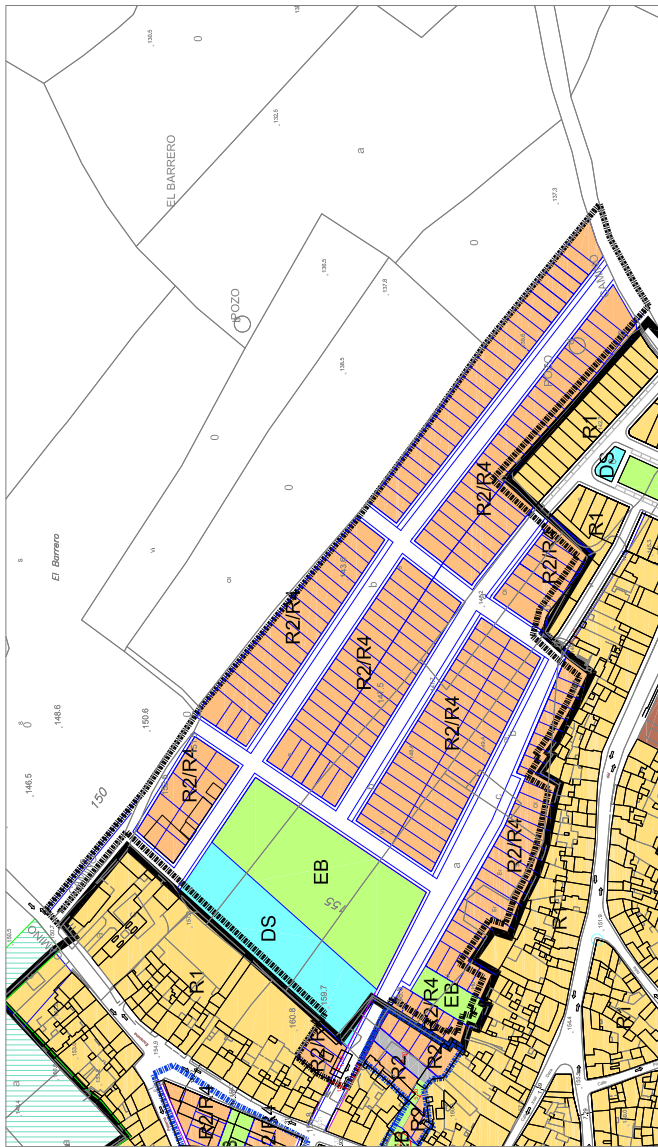
00153179



SURS-2

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 152.- Suelo Urbanizable Sectorizado. SURS-02 EL VALLE



USOS GLOBALES - PORMENORIZADOS	
RESIDENCIAL	R.1. Urbanización en manzana cerrada
	R.2. Urbanización Adosada
	R.3. Urbanización Adosada
	R.4. Proyección Urbana
	B.H. Botánico Histórico
INDUSTRIAL	IB. Básico
	BO. Botánico
TERCARIO	CO. Comercial
	LO. Local de Residencia y Ocio
	AP. Administrativo
ESPACIOS LIBRES	EB. Básico
	ES. Singular
DOTACIONAL	DO. Docente
	SA. Sanitario
	DE. Deportivo
	SO. Social
	CU. Cultural
	AS. Asistencial
	RE. Religioso
	IN. Institucional
	CE. Cementerio
	DS. Dotacional SFS
INFRAESTRUCTURAS	IA. Aseo de Agua
VIARIO	AV. Avenidas peatonales
	BU. Buera de ordenación (BO)

MANZANILLA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

DENOMINACIÓN:
SURS-2 SECTOR "EL VALLE"

GESTIÓN:
COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN:
2 Cuadrante Prioridad baja.

FICHA Nº:
14

HOJA Nº:
UNICA

ESCALA 1:2000

INFORMACIÓN DE INTERÉS:
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MANZANILLA (1990)
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MANZANILLA (2000)
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MANZANILLA (2010)
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MANZANILLA (2019)

SECTOR SURS 2 "EL VALLE"	
SUPERFICIE	50.236,00
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES	DETERMINACIONES PORMENORIZADAS
Clase de Suelo	Urbanizable
Sistema Actuación	Compensación
Categoría de Suelo	Sectorizado
Elementos Protegidos	P. Parcial/Reparcelación/Urbanización
Reservas Viviendas VPP	7.499,83
Sistemas Generales	Programación/Gestión
Uso Global	Residencial
Plazos Art. 18 LOUA	3 años
Edificabilidad Global	0,4976
Ordenación detallada	5 años
Densidad Global	Media 4
Ejecución del Ambito	10 años
Area de reparto	AR SURS-2
Inicio y terminación VPP	0-4698
Densidad de Vivienda	38,28
Aprovechamiento	38,28

CRITERIOS Y DIRECTRICES PRECEPTIVOS

Vías indicadas de comunicación de calle Escacena y residencial Campos del Valle
 Ancho mínimo 1,50+7,00+1,50
 Ubicación de Dotacional Público

00153179



CAPÍTULO 3.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 153.- Definición

Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los posibles incrementos futuros del PGOU en el segundo cuatrienio, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes de Sectorización.

Artículo 154.- División

El presente Plan General reconoce dentro del término municipal de Manzanilla, los siguientes Sectores:

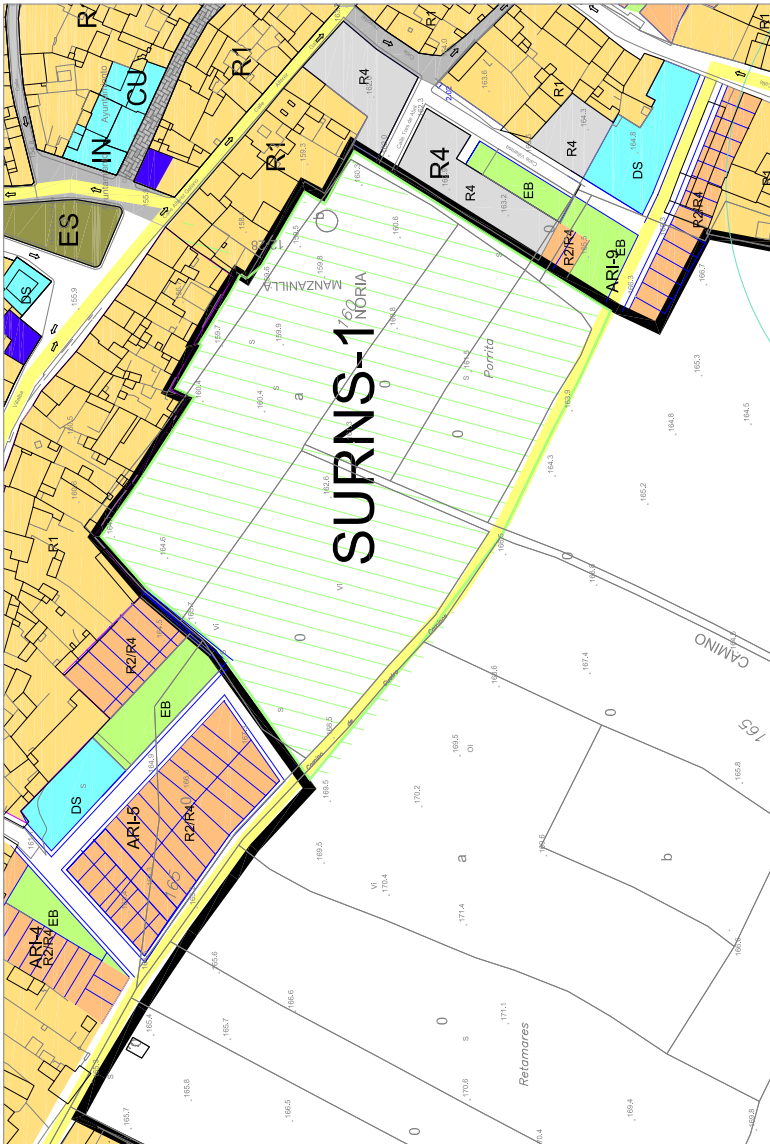
- SURNS 01.- NUEVO CENTRO
- SURNS 02.- LAS ESPERRERAS
- SURNS 03.- LA ALCANTARILLA

00153179

SURNS-1

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 155.- Suelo Urbanizable No Sectorizado. SURNS-01 NUEVO CENTRO



CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Superficie 24,747 M2
 Vialio de conexión Plaza de Andalucía, y de conexión con el resto de la trama urbana.
 Cumplir con las limitaciones al crecimiento establecidas por el POTU.

USOS COMPATIBLES E INCOMPATIBLES

Usos compatibles
 Residencial y Terciario
 Usos incompatibles:
 Industrial
 Hasta su sectorización serán asimilables al SNU Natural o Rural

CONDICIONES OBJETIVAS PARA SU DESARROLLO

Para su incorporación al desarrollo urbanizador Se deberá haber desarrollado el 50% de los suelos urbanizables previstos (Urbanización completa y recepcionada) o haber transcurrido dos cuatrenios desde la Aprobación Definitiva.
 Se podrá poner en valor este suelo antes de estos plazos, siempre y cuando se justifiquen los causas objetivas de la falta de desarrollo del resto del Suelo Urbanizable Sectorizado previsto.

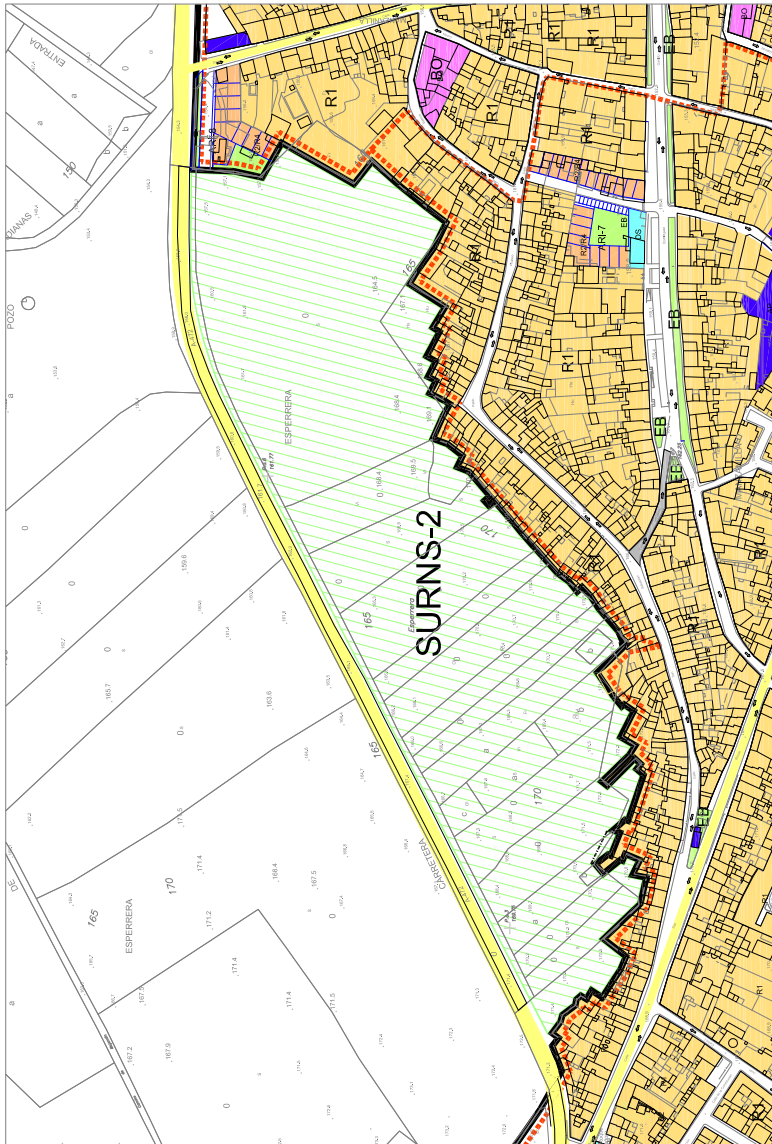
MANZANILLA																					
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA																					
DENOMINACIÓN: SURNS-1 "NUEVO CENTRO"																					
GESTIÓN:	PROGRAMACIÓN:																				
FICHA Nº 15	FICHA Nº UNICA																				
ESCALA 1:1500																					
<table border="1"> <tr> <td>PROYECTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA</td> <td>FECHA DE APROBACIÓN</td> </tr> <tr> <td>PLAN DE ORDENACIÓN URBANA</td> <td>FECHA DE APROBACIÓN</td> </tr> <tr> <td>PLAN DE ORDENACIÓN URBANA</td> <td>FECHA DE APROBACIÓN</td> </tr> <tr> <td>PLAN DE ORDENACIÓN URBANA</td> <td>FECHA DE APROBACIÓN</td> </tr> <tr> <td>PLAN DE ORDENACIÓN URBANA</td> <td>FECHA DE APROBACIÓN</td> </tr> <tr> <td>PLAN DE ORDENACIÓN URBANA</td> <td>FECHA DE APROBACIÓN</td> </tr> <tr> <td>PLAN DE ORDENACIÓN URBANA</td> <td>FECHA DE APROBACIÓN</td> </tr> <tr> <td>PLAN DE ORDENACIÓN URBANA</td> <td>FECHA DE APROBACIÓN</td> </tr> <tr> <td>PLAN DE ORDENACIÓN URBANA</td> <td>FECHA DE APROBACIÓN</td> </tr> <tr> <td>PLAN DE ORDENACIÓN URBANA</td> <td>FECHA DE APROBACIÓN</td> </tr> </table>		PROYECTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN	PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN	PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN	PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN	PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN	PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN	PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN	PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN	PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN	PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN
PROYECTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN																				
PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN																				
PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN																				
PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN																				
PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN																				
PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN																				
PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN																				
PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN																				
PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN																				
PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	FECHA DE APROBACIÓN																				



SURNS-2

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 156.- Suelo Urbanizable No Sectorizado. SURNS-02 LAS ESPERRERAS



CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

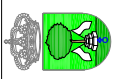
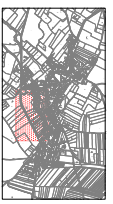
Superficie 69,297 M2
 Conexiones viarias con el resto de la trama urbana.
 La Sectorización deberá cumplir con los límites del crecimiento previstos por el POTU.

USOS COMPATIBLES E INCOMPATIBLES

Usos compatibles
 Residencial y Terciario
 Usos incompatibles:
 Industrial
 Hasta su sectorización serán asimilables al SNU Natural o Rural

CONDICIONES OBJETIVAS PARA SU DESARROLLO

Para su incorporación al desarrollo urbanizador Se deberá haber desarrollado el 50% de los suelos urbanizables previstos (urbanización completada y recepcionada) o haber transcurrido dos cuatrenios desde la Aprobación Definitiva.
 Las Actuaciones de Interés Público y Social podrán desarrollarse en este suelo con independencia de estas limitaciones.

MANZANILLA		 ESCALA 1:2500	
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA		FICHA Nº 16 HOJA Nº UNICA	
DENOMINACIÓN: SURNS-2 "LAS ESPERRERAS"		PROGRAMACIÓN	
GESTIÓN			
ESCALA 1:2500 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DENOMINACIÓN: SURNS-2 "LAS ESPERRERAS" GESTIÓN:			



SURNS-3

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 157.- Suelo Urbanizable Sectorizado. SURNS-03 LA ALCANTARILLA

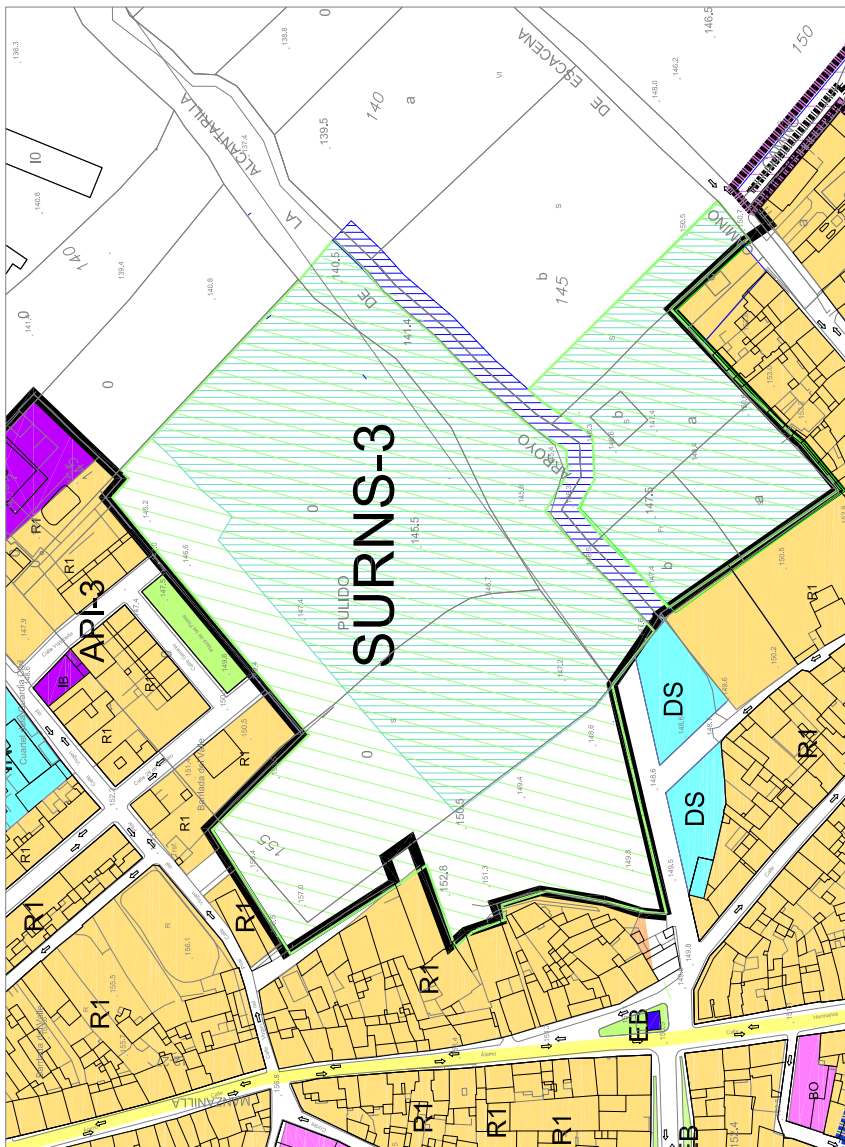
CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

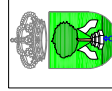

Superficie 42.777 M2
 Reducción avenidas sobre el colector existente.
 Conexión con la red viaria existente
 Dotación cerca del Núcleo Urbano
 Debido a la afectación de casi la totalidad del sector por la zona de policía del Arroyo de la Alcantarilla (entubado en la actualidad). Para el desarrollo de la sectorización del mismo se solicitará informe sectorial a la Autoridad Hidráulica competente y se cumplirá con las limitaciones de crecimiento del POTIA.

-  ZONA DE POLICIA (100 METROS DESDE EL CAUCE)
-  CAUCE Y ZONA DE SERVIDUMBRE (5 METROS DESDE EL CAUCE)

USOS COMPATIBLES E INCOMPATIBLES
 Usos compatibles:
 Residencial y Terciario
 Usos incompatibles:
 Industrial

Hasta su sectorización serán asimilables al SNU Natural o Rural y al SNEUP Específica Hidráulica.
CONDICIONES OBJETIVAS PARA SU DESARROLLO
 Para su incorporación al desarrollo urbanizador se deberá haber desarrollado el 50% de los suelos urbanizables previstos (Urbanización completada y recepcionada) o haber transcurrido dos cuatrenios desde la Aprobación Definitiva.



MANZANILLA													
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA													
DENOMINACIÓN: SURNS-3 "LA ALCANTARILLA"													
GESTIÓN:													
PROGRAMACIÓN: 2 CUATRIENIO													
FICHA Nº 17	HOJA Nº UNICA												
ESCALA 1:1500													
													
													
<table border="1"> <tr> <td>FECHA DE APROBACIÓN</td> <td>17/04/2019</td> </tr> <tr> <td>FECHA DE PROMULGACIÓN</td> <td>17/04/2019</td> </tr> <tr> <td>FECHA DE PUBLICACIÓN</td> <td>17/04/2019</td> </tr> <tr> <td>FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA</td> <td>17/04/2019</td> </tr> <tr> <td>FECHA DE CANCELACIÓN</td> <td>17/04/2019</td> </tr> <tr> <td>FECHA DE EXPIRACIÓN</td> <td>17/04/2019</td> </tr> </table>		FECHA DE APROBACIÓN	17/04/2019	FECHA DE PROMULGACIÓN	17/04/2019	FECHA DE PUBLICACIÓN	17/04/2019	FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA	17/04/2019	FECHA DE CANCELACIÓN	17/04/2019	FECHA DE EXPIRACIÓN	17/04/2019
FECHA DE APROBACIÓN	17/04/2019												
FECHA DE PROMULGACIÓN	17/04/2019												
FECHA DE PUBLICACIÓN	17/04/2019												
FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA	17/04/2019												
FECHA DE CANCELACIÓN	17/04/2019												
FECHA DE EXPIRACIÓN	17/04/2019												



CAPÍTULO 4.- SISTEMAS GENERALES (ESTRUCTURAL)**Artículo 158.- Definición**

Sistemas generales, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para la ubicación de aquellas infraestructuras o equipamientos que supongan un beneficio para la totalidad del Municipio del PGOU, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 159.- SISTEMAS GENERALES EXISTENTES EN MANZANILLA

El presente Plan General reconoce dentro del término municipal de Manzanilla, los siguientes Sistemas Generales:

- SGV15 Carretera a Paterna
- SGV6 Carretera del Valle
- SGV7 Carretera a Escacena
- Sistema General De Infraestructuras Abastecimiento/Saneamiento
 - SGIA1 Depósito de Agua
 - De Agua
 - SGI de Saneamiento y Eléctricas
 - SGPL1 Punto Limpio.
- d) Sistemas Generales De Espacios Libres
 - SGDEL Vereda del Pilar

SISTEMAS GENERALES**a) Sistemas Generales De Equipamientos.**

- Ayuntamiento.
- Biblioteca.
- Cementerio.
- Antiguo Mercado de Abastos (Centro Cultural).
- Centro de Salud.
- Piscina Municipal.
- Colegio Público Miguel Hernández.
- Campo de Fútbol.
- Apeaderos de autobuses.

b) Sistemas Generales De Infraestructuras

- b.1.1) Sgi De Comunicaciones
 - De Ámbito Estatal
 - SGIF 1 Ferrocarril de Sevilla a Huelva.
 - De ámbito Autonómico.
 - SGV2 Carretera A-472
 - SGV3 Rotonda y enlace de conexión de Manzanilla A-472 (Propuesto)
 - De Ámbito Municipal.
 - SGIV4 Carretera a Chucena

TÍTULO VII.- DE LAS CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE**CAPÍTULO 1.- DE CARÁCTER GENERAL****Sección 1.- Definición****Artículo 161.- Definición del Suelo No Urbanizable**

Constituye el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Manzanilla, los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológicos, etc..., o por razón del modelo territorial elegido, no quedan incluidos dentro del suelo clasificado por el Plan General como urbano o urbanizable, con objeto de evitarles del proceso urbanizador, a fin de preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva.

Además de esto constituye el suelo urbanizable aquellos suelos que poseen los siguientes valores:

1. Ser dominio público natural o estar sujeto a limitaciones o servidumbres públicas.
2. Estar sujeto a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la prevención de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
3. Ser perecedero de algún régimen especial de protección por sus valores territorial, natural, ambiental o paisajístico, cultural, científico o histórico, dentro de este término municipal no contemplado por la legislación sectorial.
4. Entenderse necesario para la protección del litoral, en los casos de municipios con litoral.
5. Ser objeto de prevención y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o por ordenación de usos, en los Planes de Ordenación del Territorio.
6. Ser necesario su prevención por su carácter natural o rural, de acuerdo con sus valores agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, actuales o futuros.

7. Constituir el soporte físico de asentamiento rural diseminado, constituyendo los hábitat rurales vinculados a actividades agropecuarias (actividades agrícolas y/o ganaderas productivas de materiales para la venta)
8. Ser necesaria su preservación por ser el asentamiento de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos.
9. Preservar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
10. Por razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Artículo 162.- Determinaciones generales

En el plano nº 7 de clasificación del suelo no urbanizable, se puede reconocer las tipologías de calificaciones propuestas para esta clasificación del SNU. Se ha tenido en cuenta toda la legislación específica, y en concreto de aquellas:

Derivadas de las afecciones al dominio público y zonas de servidumbre, de Aguas y Vías de Comunicación, Legislación Ambiental, Vías Pecuarias, Legislación Forestal, Patrimonio Arqueológico y Patrimonio Histórico y Cultural que afectan al Término Municipal de Manzanilla.

Los usos permitidos y contemplados en este Plan, en lo que respecta a esta categoría de suelo especialmente protegido y que se describen en el capítulo DE SUELOS NO URBANIZABLES PROTEGIDOS POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA en función de cada clasificación de suelo, son los únicos que pueden llevarse a cabo y en todo caso deben ser compatibles con el régimen de protección a que está sometido por la Legislación Específica. Están sometidos a su aprobación y, en su caso, a licencia municipal, dependiendo de que se trate de actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga a la que estén efectivamente destinados a viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la explotación de la finca o a Actuaciones de Interés Público, teniéndose que regular necesariamente en este Plan, estos dos últimos supuestos, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

Los usos no recogidos en el capítulo de SUELOS NO URBANIZABLES PROTEGIDOS POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA se consideran no permitidos.



Artículo 163.- Determinaciones Estructurales del suelo no urbanizable

Se indican los articulados de carácter estructural de las presentes ordenanzas derivados de la aplicación del artículo 10.A.h de la LOUA que establece:

Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseñado, a los que se refiere el artículo 46.1.g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

Ante cualquier discrepancia entre el carácter estructural o pormenorizado de lo reflejado en el presente documento y lo recogido en el anterior artículo prevalecerá este último al ser la LOUA una norma de rango superior.

Artículo 164.- Zonas de riesgo

No existen en este suelo zonas de riesgo (inundabilidad, erosión, sismicidad, incendio, etc..) que se hayan constatado hasta la fecha tanto por la administración local como por otras administraciones o instituciones.

Artículo 165.- Limitaciones del suelo no Urbanizable

1. No se podrán realizar otras construcciones, edificaciones o instalaciones en el SNU, que las destinadas al uso y explotación de los terrenos donde se implanten, siempre, relacionadas con los usos agrícolas, forestal, ganadero, cinegético o análogo, que guarden relación con la naturaleza y el destino de la finca.
2. Las actuaciones localizadas en el SNU por lo que respecta a las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos o análogos, así como las actuaciones declarables de Interés Público deben ser necesariamente excepcionales.
3. Excepcionalmente y con las condiciones fijadas en el procedimiento, se permitirán edificaciones, construcciones e instalaciones declaradas de interés público, que deban de emplazarse en el medio rural, siempre que no exista suelo urbano o urbanizable con posibilidad la implantación de la actuación. Así

como se permitirán viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la explotación, siempre que no de lugar a la formación de núcleo de población.

4. En ningún caso se permitirán parcelaciones o segregaciones en el SNU, salvo en las condiciones que establece la legislación agrícola o forestal y según la reglamentación establecida en el presente Plan.
5. Las edificaciones construcciones e instalaciones que se emplacen en el SNU, con carácter general, no podrán formar núcleo de población, debiendo cumplir con las condiciones objetivas indicadas en el artículo. Además deberán cumplir con todas y cada una de las normas reguladas en legislación específica o sectorial (informes sectoriales) aplicables en el suelo donde se implanten.
6. Según el artículo 52 de la LOUA Las actuaciones localizadas en el SNU, que puedan estar afectadas por riesgos naturales, no serán autorizables.

Sección 2.- Afecciones en el Suelo No Urbanizable.

Artículo 166.- Legislación de Carreteras

REFERENCIAS JURÍDICAS

Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras, publicada en el B.O.E. nº 182 de 30/07/88.
Ley 8/2001 de Carreteras de la Junta de Andalucía

AFECCIONES

Las carreteras que se distribuyen por el Término Municipal son,

- a) Autonómicas
A-472
- b) Provinciales
HU-6109;
- c) Locales Carretera El Valle
y de Chucena.

LOCALIZACIÓN TERRITORIAL

En los planos correspondientes del Término Municipal se han señalado las distintas carreteras con indicación de su trazado.

Artículo 167.- Afecciones derivadas de la Legislación de Carreteras

Determinaciones generales.

En el plano de clasificación del suelo no urbanizable 07, se puede reconocer las tipologías afecciones derivadas de la Legislación de Carreteras. Se ha tenido en cuenta toda la legislación sectorial: derivadas de las afecciones al dominio público y zonas de servidumbre de y afecciones de vías de comunicación que afectan al Término Municipal de Manzanilla.

Los usos permitidos y contemplados por este Plan, son aquellos previstos por la clasificación de suelo que los mismos posean y estos son los únicos que se puede llevar a cabo. Asimismo, estos deben ser compatible con el régimen de protección a que está sometido por la Legislación sectorial Ley de Carreteras.

I.- Referencias Jurídicas.

Ley 25/88

Ley 42/1994, de 30 de diciembre.

Ley 13/1996, de 30 de diciembre.

Ley 66/1997, de 30 de diciembre.

Real Decreto Ley 15/1999, de 1 de octubre.

Ley 14/2000, de 29 de diciembre.

Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento

General de carreteras, modificado por:

Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre.

Real Decreto 597/1999, de 16 de abril,

Real Decreto 114/2001, de 9 de febrero.

Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las Vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.

Legislación Autonómica:

- Modificación del artículo 35.2 de la Ley 8/2001, de 12 de julio.
Por otro lado, las afecciones para este tipo de suelo vienen recogidas en el artículo 56 de la Ley de Carreteras, establece:

1. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.

3. En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.

4. Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos.

5. En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.

6. En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación. Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente Ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.



Además de estas clasificaciones existen afectaciones en el suelo no urbanizable que son las siguientes:
 Suelo No Urbanizable por Redes de Energía Eléctrica
 Suelo No Urbanizable afectado por las líneas del Ferrocarril.

Sección 3.- División del Suelo No Urbanizable

Artículo 168.- Clases o categorías de suelos no urbanizables.

Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica (SNU-PLE)

Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Medioambiental SNU-PLE-ME (ESTRUCTURAL)

Suelo No Urbanizable Protegido por la Legislación Hidráulica SNU-PLE-HI (ESTRUCTURAL)

Suelo No Urbanizable protegido por Patrimonio Histórico SNU-PLE-PH (ESTRUCTURAL)

Suelo No Urbanizable de especial Protección por Planificación Territorial (SNU-POT)

Suelo No Urbanizable Protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico SNU-POT-PEMF (ESTRUCTURAL)

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística. (SNU-POU)

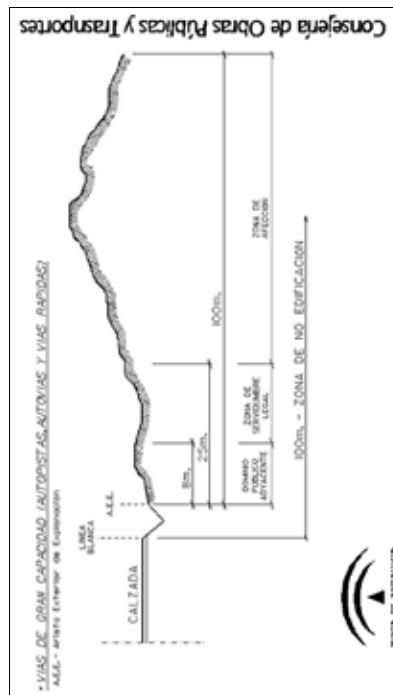
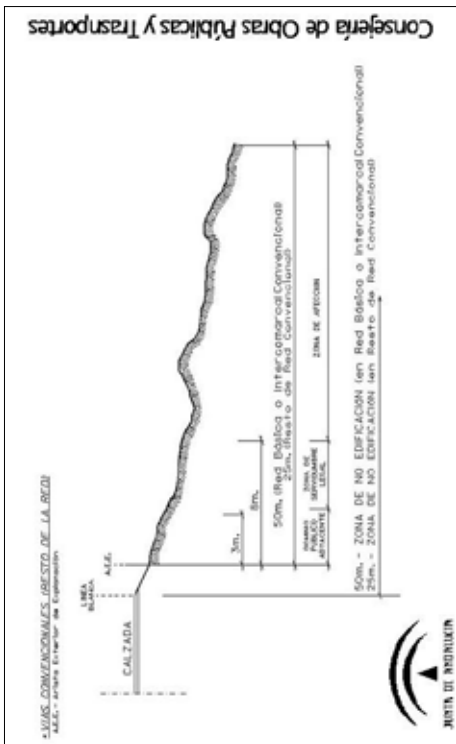
Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Bienes Patrimoniales SNU-POU-BP (ESTRUCTURAL)

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Protección Paisajística SNU-POU-PP (ESTRUCTURAL)

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (SNU-CN)

Forestal

Agrario



**CAPÍTULO 2.- SUELOS NO URBANIZABLES PROTEGIDOS POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNU-
PLE) (ESTRUCTURAL)**

**Sección 1.- Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Medioambiental SNU-
PLE (ESTRUCTURAL)**

Artículo 169.- Vías Pecuarias (ESTRUCTURAL)

Determinaciones generales

En el plano de clasificación del suelo no Urbanizable 07, se puede reconocer las tipologías de clasificaciones propuestas para esta clasificación de SNU. Se ha tenido en cuenta toda la legislación sectorial: derivadas de las protecciones de la Ley de Aguas y dominio público hidráulico que le afectan al Término Municipal de Manzanilla.

Los usos permitidos y contemplados por este Plan, en lo que respecta a esta categoría de suelo especialmente protegido son asimilables al uso Natural o Rural y son los únicos que se puede llevar a cabo, además deben ser compatible con el régimen de protección a que está sometido por la legislación. Decreto 155/98, de 21 de julio, Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

1.- Los propietarios afectados podrán proponer, justificadamente, en el ámbito de su parcela la desafección y nuevo trazado de la protección cauteriar por este Plan, proponiendo un trazado alternativo, que requerirá la autorización expresa de la administración municipal. En caso de producirse, el suelo quedará desafectado por el trazado y se afectará al trazado propuesto, sin necesidad de innovar el Plan.

2.- El Ayuntamiento, previo informe técnico, valorará la procedencia de la solicitud del nuevo trazado, denegándolo o solicitando de oficio a la Administración ambiental autonómica competente.

3.- Este procedimiento será siempre necesario por causas justificadas de actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegético o análogo a la que estén efectivamente destinadas las fincas, así como para la implantación de cualquier actuación de interés público.

4.- El sentido del informe del Órgano autonómico ambiental no será vinculante para la administración municipal.

Es de aplicación lo establecido en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y en su reglamento aprobado por Decreto 155/98 el 21 de Julio. En el término de Manzanilla existen normativas sectoriales de afectación de carácter cultural y medioambiental. Entre las normativas de carácter Medioambiental se encuentran las referidas al Reglamento de Vías Pecuarias recogidas en el decreto 155/1998. Se recogen como Suelo No Urbanizable de Especial Protección las veredas y cordeles que se encuentran clasificados por la Consejería de Medio Ambiente en el proyecto de clasificación de vías pecuarias aprobado por la Orden del 27 de Abril de 1976 (BOE 164 8/07/1976). Existiendo en el término de Manzanilla 4 vías pecuarias y un lugar asociado a las mismas.

VIA PECUARIA	Anchura aproximada	legal/Longitud	ESTADO LEGAL
COLADA PADRÓN DE LOS CARBONEROS	10 m 2.300 m		Clasificada como Nº1.
CORDEL DE SEVILLA A HUELVA (vereda real de ganados)	Las Definidas en la RESOLUCIÓN de Deslinde de 13 de Julio de 2010 de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada "Cordel de Huelva a Sevilla"	Deslinde por resolución de 13 de Julio del 2010 de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada "Cordel de Huelva a Sevilla"	Clasificada como nº 3
VEREDA DEL PILAR	20 m 3.500 m		Clasificada como nº 4
VEREDA DE BENAFIQUE (Vereda de la carne)	20 m 4.500 m		Clasificada como nº 4

LUGAR ASOCIADO	Superficie aproximada	ESTADO LEGAL
DESCANSADERO DEL PILAR Y ABREVADERO	1 has	Clasificado



Hay que mencionar que la Vereda del Pilar, es la única que discurre por suelo que está clasificado como Urbano desde la Aprobación del proyecto de Suelo Urbano de 1999 aprobado definitivamente con fecha 15 de febrero de 1999.

Por lo tanto y en base al reglamento de Vías Pecuarias y de la ley 17/99 se dispone:

Al respecto a la referida Ley 17/99 dispone:

"Disposición Adicional Segunda. Desafectación de vías pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico.

1. Se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurren por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, quedan exceptuados del régimen previsto en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía .

2. El procedimiento administrativo para la desafectación será el siguiente:

- a) La Delegación Provincial de Medio Ambiente emitirá un informe sobre la procedencia de desafectación, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos antes expuestos, con determinación física del terreno a desafectar.
- b) Posteriormente, la Delegación Provincial acordará la apertura de un período de información pública, a fin de que, en el plazo máximo de 20 días, los interesados puedan presentar alegaciones.
- c) Una vez informadas las alegaciones, el Delegado Provincial correspondiente formulará propuesta de resolución que, acompañada del expediente instruido al efecto, será elevada al Secretario General Técnico de la Consejería de Medio Ambiente para su resolución."

Visto lo cual se adjunta planimetría en la que se propone la desafectación del tramo de Vereda del Pilar que discurre por suelo urbano que posea tal clasificación desde el 15 de febrero de 1999, al ser un suelo que posea tal clasificación legal con anterioridad a la aprobación de la Disposición adicional segunda.

Por otro lado, existe un suelo Municipal destinado a la construcción de viviendas de VPO y cuya clasificación actual es No Urbanizable, sobre el que puede que discurre la Vereda del Pilar, sin embargo,

y al no estar la misma deslindada, esta comprobación no es posible a día de hoy, y desde el PGOU, se propone su desafectación al considerarse que la misma puede también discurrir por los terrenos aledaños del campo de Fútbol, los cuales son urbanos desde el PDSU de 1999.

Ante esta incertidumbre, y ante la necesidad de dotar al municipio de Manzanilla de viviendas de VPO, que puedan ser promovidas por la administración Municipal, se considera posible la desafectación de este tramo de reflejado en la documentación gráfica.

Sección 2.- Suelo No Urbanizable Protegido por la Legislación de Aguas SNU-PLE-HI (ESTRUCTURAL)

Artículo 170.- Ley de Aguas

Determinaciones generales

En el plano de clasificación del suelo no Urbanizable 07, se puede reconocer las tipologías de clasificaciones propuestas para esta clasificación de SNU. Se ha tenido en cuenta toda la legislación sectorial: derivadas de las protecciones de la Ley de Aguas y dominio público hidráulico que le afectan al Termino Municipal de Manzanilla.

REFERENCIAS JURÍDICAS

Legislación Estatal:

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por:
Ley 24/2001, de 27 de diciembre.
Ley 16/2002, de 1 de julio,
Ley 53/2002, de 30 de diciembre.
Ley 13/2003, de 23 de mayo.

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por:

Real Decreto 1315/1992, de 30 de mayo.
Real Decreto 419/1993, de 26 de marzo.
Real Decreto 1771/1994, de 5 de agosto.

Real Decreto 995/2000, de 2 de junio.
Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

Legislación Autonómica:

- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

AFECCIONES

a) La Ley establece el dominio público hidráulico del Estado en el Artº 2:

Constituye el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

Las aguas continentales tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

b) El Artº 6 establece por riberas:

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público regulado por el Reglamento del DPH (RD 849/86 de 11 de abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artº 6 al 8 del Reglamento)

A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, debiéndose obtener autorización previa del Organismo de la Cuenca, para las siguientes actuaciones (artº 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):

Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno

Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas

Extracciones de áridos

Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.

Otro Uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrán modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

c) Áreas Inundables:-

Reguladas por los artículos 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Con carácter general para todos los cauces de Dominio Público Hidráulico existentes en el término municipal de Manzanilla, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidos las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce.

Las zonas inundables pueden ser compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:

m3/año, o realizar comunicación para volúmenes inferiores (art 184 al 188 del Rgtº y del 84 al 88 del mismo).

f) Depuración de Vertidos

Obtener autorización previa del Organismo de la Cuenca para efectuar vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico.

CAUCES URBANOS

De acuerdo con el Decreto 189/2002 de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, y en virtud del Inventario de Puntos de Riesgo, adjunto al presente Decreto, no existen dentro del término Municipal de Manzanilla, ningún cauce con riesgo de Avenida e Inundación.



Igualmente con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural del terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá informe previo de la Administración hidráulica Andaluza.

d) Aguas Superficiales

Se deberá obtener concesión administrativa, otorgada por el Organismo de la Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (artº 122 al 125 del Rgtº).

e) Aguas Subterráneas

Se deberá obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de la Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a los 7.000

Sección 3.- Suelo No Urbanizable protegido por Legislación Específica del Patrimonio Histórico SNU-PLÉ-PH (ESTRUCTURAL)

Determinaciones generales.

En el plano de clasificación del suelo no urbanizable 07 se puede reconocer las tipologías de calificaciones propuestas para esta clasificación del SNU. Se ha tenido en cuenta toda la legislación específica derivadas de las protecciones de las Zonas Arqueológicas, regulados por la Consejería competente en la materia, los Bienes de Interés Cultural que le afectan al Término Municipal de Manzanilla.

Los usos permitidos y contemplados por este Plan, en lo que respecta a esta categoría de suelo especialmente protegido y son lo de carácter Natural o Rural y estos, son los únicos que se puede llevar a cabo, no obstante estos usos deben ser compatibles con el régimen de protección a que está sometido por la Legislación del Decreto 168/2.003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, la Ley 141/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y Decreto 19/1.995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Los uso permitidos, Son las reguladas por el Decreto 168/2.003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, la Ley 141/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y Decreto 19/1.995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía

Artículo 171.- Normas de Carácter General

1) El Suelo No Urbanizable, está sometido a las normas de protección derivadas de la legislación del Patrimonio Histórico Español y Andaluz, que se materializa, en las áreas correspondientes.

2) En el Suelo No Urbanizable, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual deberá ser notificada a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de 5 días. La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, los Alcaldes de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes.

3) En el caso del SNU de Especial Protección por Legislación Específica en materia de Patrimonio Histórico, habrá que diferenciar el régimen de protección en función del propio régimen jurídico asociado a los distintos yacimientos. En todo caso, la caracterización de estos suelos como SNU de Especial Protección por Legislación Específica en materia de Patrimonio Histórico determina la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, debiendo limitar los usos principales y compatibles, cuya materialización quedará condicionada a la necesidad de garantizar la preservación de los restos.

4) Para la totalidad de los yacimientos existentes en Manzanilla en el suelo no urbanizable, a excepción de la Mesa del Castillo serán de aplicación lo exigido para los yacimientos incluidos en el Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía, S.I.P.H.A., o cualquier otro inventario de contenido patrimonial de los gestionados por la Consejería de Cultura, o yacimientos inscritos con Carácter Genérico en el C.G.P.H.A, se deberá señalar que cualquier actividad o actuación que implique remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la delimitación de Yacimientos Arqueológicos, deberá llevar aparejada una intervención arqueológica previa, de las

determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, intervención que deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso, la materialización de estos usos quedará condicionada a los resultados de estas intervenciones arqueológicas previas.

5) Para yacimientos inscritos con Carácter Específico en el C.G.P.H.A., las Ordenanzas deberán transponer la normativa desarrollada en las Instrucciones Particulares, cuyo establecimiento lleva aparejado la propia inscripción específica del bien, en virtud de lo determinado en el artículo 11 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

6) El yacimiento de la Mesa del Castillo, al tratarse de un elemento defensivo y en virtud de la Disposición segunda de la LPHE y de los decretos 04/1949 DEL Ministerio de Educación Nacional sobre protección de los Castillos Españoles, posee la categoría de yacimiento declarado BIC, con categoría de Zona Arqueológica, las únicas actuaciones posibles serán las propuestas en el marco de la conservación preventiva, mantenimiento, restauración o puesta en valor de los restos arqueológicos, y en todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 20.3 y artículos 22.1 y 22.2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, en relación al otorgamiento de licencias en Zonas Arqueológicas declaradas BIC, las cuales precisarán Resolución Favorable de la Consejería de Cultura, todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 47 al 60 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

YACIMIENTOS DE NATURALEZA ARQUEOLÓGICA

Con consideración de Bien de Interés Cultural:

Nº210470001 MESA DEL CASTILLO Protección C.G.P.H.A y categoría BIC

Como Bienes de naturaleza arqueológica:

Nº210470003 ARROYO DEL PILAR
210470004 LA ALAMEDA

CAPÍTULO 3.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR ORDENACIÓN TERRITORIAL (SNU-POT) (ESTRUCTURAL)

Determinaciones generales.

En el plano de clasificación del suelo no urbanizable 07, se puede reconocer las tipologías de calificaciones propuestas para esta clasificación del SNU. Se ha tenido en cuenta los Planes de Ordenación del Territorio que afectan al Término Municipal de Manzanilla, así como el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) y el Mapa de Usos del Suelo de la Red de Información Ambiental (REDIAM) de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, con objeto de proteger, por este Plan, las zonas que se consideran de interés su protección por los valores agrícolas, forestales, paisajísticos o análogos, así como por sus valores naturales o ambientales por reconocimiento municipal.

Sección 1.- Suelo No urbanizable Protegido desde el Plan Especial de Protección del Medio Físico SNU-POT-PEMF (ESTRUCTURAL)

Artículo 172.- Catálogo del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Huelva.

Determinaciones generales.

El Plan Especial de Protección del Medio Físico, es un documento de la Consejería de Política Territorial, que dispone de las competencias en materia urbanística y ordenación del territorio, que se redacta con la intención de proteger el medio físico en el ámbito del planeamiento y gestión del territorio. Es de carácter supletorio de los instrumentos de planificación ambiental y vinculante para los instrumentos de planeamiento.

Este Plan que se redacta de ámbito provincial, se inscribe en el desarrollo de las líneas de actuación trazados por la Dirección General de Urbanismo en septiembre de 1.982. PEPMF, Orden de 07.07.86. B.O.J.A. nº 75 de 01.08.86, publicado en el BOJA W 70 de 10 de abril de 2.007.

El PEPMF, es un documento regional que está redactado en documentos provinciales, en el que se han grafado en todo el territorio zonas concretas, agrupadas por categorías: Zonas, Complejos, Parajes, Espacios, Paisajes, Riberas y Marismas, con unas características a proteger. Presentan una Normativa

General, de aplicación en todo el territorio y otras normas particulares de regulación de usos y actividades por cada zona.

Legislación de aplicación

Orden de 7 de Julio del 1986 del Consejo de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

2) Las afecciones son

Dentro del Catálogo de Espacios y Bienes protegidos, se delimita el área RA-2 Arroyo de Pilas



CAPÍTULO 4.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACION URBANÍSTICA (SNU-POU) (ESTRUCTURAL)

ESPACIO PROTEGIDO: ARROYO DE PILAS. RA-2

CARACTERÍSTICAS FÍSICO-TERRITORIALES

- Municipios afectados.
- Villaba del Acor, Manzanilla, Lucena, Pílas e Hinojos.
- Superficie aproximada: 180 Hts.
- Información fisiográfica.
- Arroyo que discurre sobre los materiales miocénicos y pliocénicos de la Campaña de Huelva, siendo su principal fuente de abastecimiento los arroyos y regatos que drenan la Campaña, de régimen pluvial.
- La vegetación, muy degradada, se compone de un denso bosque galería con especies racionales y matorral herbáceo. La fauna es muy rica, sobre todo en especies orníticas invernales, estivales y permanentes, acompañadas de algunos anfibios y reptiles y del conejo, como mamífero.
- Uvas y aprovechamientos.
- Olivar de verdeo, vi y cultivos de secano en los terrenos adyacentes.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN

- Valoración cualitativa.
- El simple hecho de constituir una ribera, con bosque galería, justifica su protección, debido a la escasez de estos espacios naturales en la actualidad. A este hecho hay que añadir el que constituye el único paisaje natural del área, así como refugio de fauna, poseyendo asimismo un alto valor paisajístico.
- Problemática.
- Debido a y falta de vegetación en las orillas por motivos económicos.
- Ventos resacaes procedentes de las poblaciones circundantes, de las almazaras o de los productos empleados en los cultivos del entorno.
- Incendios provocados.

ORDENACIÓN

- Normas de protección.
- Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial, a este espacio le son de aplicación particularmente las relativas a Ribera Forestal de Interés Ambiental (Norma 40).
- Programa de Actuación.
- Normas subsidiarias de Lucena del Puerto.
- Acciones Territoriales.
- Las MNSB de Hinojos (el resto de municipios carente de planeamiento urbanístico) clasifica este espacio como Suelo No Urbanizable.
- Ley de Aguas y su Reglamento.
- Recomendaciones de gestión.
- Control de las actuaciones sobre la vegetación de las orillas.
- Control de la caza.

De acuerdo con el Mapa de Usos del Suelo (REDIAM), se han graficiados en el Plano 07, una serie de sectores que por sus valores naturales (agrarios), ambiental, paisajístico o histórico de carácter local, Científico. Preservar infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos, Riesgos naturales ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o inundaciones y Sostenibilidad, racionalidad o condiciones estructurales del municipio, a proteger por este Plan de Manzanilla. La división propuesta es la que sigue:

Artículo 173.- División

Las presentes Normas distinguen en el Suelo No Urbanizable Protegido los siguientes territorios:

- a) Por su valor Patrimonial (ESTRUCTURAL)
 - Zona de Protección.- La fuente del Pilar.
 - Zona de Protección.- La ermita del Valle y su entorno.
- b) Por su valor Paisajístico (ESTRUCTURAL)
 - Zona de Protección.- Las Dehesas.
 - Zona de Protección.- Área recreativa medioambiental "Vereda del Pilar".

Los ámbitos de cada uno de estos territorios es el señalado en la documentación gráfica aneja.



Sección 2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA EN VIRTUD DE SUS BIENES PATRIMONIALES SNU-POU-BP. (ESTRUCTURAL)

Artículo 174.- Zonas de Protección.- La fuente del Pilar

Se pretende proteger el área y el antiguo abrevadero recientemente restaurado en la zona.

USOS NO PERMITIDOS

Serán usos no permitidos cualquier otro que no sea de Espacio Libre. En este ámbito, no se permiten edificios ni instalaciones de utilidad pública ni interés social debiendo localizarse como mínimo a una distancia de CIEN (100) metros. No se permiten viviendas unifamiliares aisladas en un radio de 300 metros.

No se permiten actividades que supongan alteraciones del medio, especialmente los movimientos de tierra, aterrazamientos y/o actividades extractivas y en general todos aquellos que supongan alteración de las condiciones naturales aunque sea de forma localizada o parcial..

USOS PERMITIDOS

ESPACIO LIBRE.

Artículo 175.- Zona de Protección de la Ermita del Valle (ESTRUCTURAL)

No se considera suficiente desde el PGOU la protección realizada por la Consejería de Cultura de la edificación Ermita del Valle, desde el PGOU se considera que la protección del Monumento debe estar complementada con su entorno próximo típico de la campiña del Condado. Se dibuja en el PGOU de Manzanilla un entorno de Especial Protección a fin de evitar la construcción de ninguna nueva edificación en este ámbito, salvo las casetas temporales durante la Feria de Manzanilla.

USOS NO PERMITIDOS

Serán usos no permitidos cualquier otro que no sea de Espacio Libre y el uso pomenorizado religioso para la edificación de la Ermita.

En el ámbito la Ermita del Valle, no se permiten edificios ni instalaciones ligadas a las obras públicas, ni de utilidad pública o interés social ni viviendas unifamiliares aisladas. No se permitirán la realización de otras nuevas edificaciones agrícolas en el entorno de la ermita del Valle.

No se permiten actividades que supongan alteraciones del medio, especialmente los movimientos de tierra, aterrazamientos y/o actividades extractivas y en general todos aquellos que supongan alteración de las condiciones naturales aunque sea de forma localizada o parcial..

USOS PERMITIDOS

El uso de ESPACIOS LIBRE. Se permitirán por lo tanto actividades de recreo, incluyendo en el mismo la realización de actividades como la feria de Manzanilla y similares, en todo caso de carácter temporal que no alteran las condiciones del Uso Permitido para este suelo.

Sección 3.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA SNU-POU-PP. (ESTRUCTURAL)

Artículo 176.- Zonas de Protección.- Las Dehesas (ESTRUCTURAL)

La prolongación Norte del término presenta, como se ha dicho, los mayores niveles de naturalidad del municipio con formaciones adeshadas de encina que se densifican y diversifican a medida que nos acercamos al río Corumbel y en torno al arroyo de la Zarza, afluente del anterior.

Sin embargo la aparente naturalidad queda matizada por el dominio cada vez mayor de los pies de eucalipto rojo que mezclados con la vegetación autóctona dan al monte una desordenada apariencia. La vegetación arbustiva está constituida por matorral mediterráneo con acebuche, lentisco, coscoja, retama blanca, esparraguera y otros arbustos bajo pies arbóreos de eucaliptos de alto porte, encinas y algarrobos.

La ribera del río Corumbel y del arroyo de la Zarza, en su día orladas por blancas choperas y fresnedas, se encuentran hoy plantadas también de eucalipto rojo con un estrato arbustivo en el que, gracias a la persistente humedad del suelo y a su mayor complejidad estructural, se instalan enredaderas de zarzaparrilla, Smilax aspera, y zarzamora, Rubus ulmifolius, junto con otras especies marcadamente higrófilas ocupando las primeras líneas de la ribera, caso de la enea, Thypha domingensis, o el carrizo, Phragmites australis.



USOS NO PERMITIDOS

Cualquier otro diferente del Uso Global Forestal.

En este ámbito no se permiten viviendas unifamiliares aisladas ni ningún otro tipo de construcción que no sustituya a una existente.

No se permiten usos o actividades que supongan alteraciones del medio, especialmente los movimientos de tierra, aterrazamientos y/o actividades extractivas y en general todos aquellos que supongan alteración de las condiciones naturales aunque sea de forma localizada o parcial.

No se permite el arranque de la vegetación autóctona de encinas, alcornoques, chopos, etc...

USOS PERMITIDOS

El Uso Global Forestal.

Con las siguientes condicionantes.

Los propios del trabajo de este tipo de cultivos.

La sustitución de eucaliptos por Encinas, alcornoques o vegetación de dehesa.

Artículo 177.- Unidades mínimas de cultivo.

Las unidades mínimas de cultivo serán de 5 Ha, no se podrán segregar fincas por debajo de estas superficies exceptuando los siguientes supuestos, según lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias

- Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.
- Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación. Se excluyen de este supuesto las edificaciones regularizadas

en base al 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.

- Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.
- Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa. O la misma es obtenida por parte de la Administración Pública con un fin distinto a la explotación agraria.

Artículo 178.- Zonas de Protección.- Parque Periurbano Vereda del pilar (ESTRUCTURAL)

El parque periurbano "Vereda del Pilar" de reciente creación se creó con la plantación de pinos en un entorno muy degradado, en parte utilizado como escombrera, en el mismo se han realizado senderos y áreas recreativas para la realización de barbaicos, así como lugares para la realización de espectáculos ecuestres.

USOS NO PERMITIDOS

Cualquier otro diferente del de ESPACIO LIBRE

No se permiten actividades que supongan alteraciones del medio, especialmente los movimientos de tierra, aterrazamientos y/o actividades extractivas y en general todos aquellos que supongan alteración de las condiciones naturales aunque sea de forma localizada o parcial.

USOS PERMITIDOS ESPACIO LIBRE.

CAPÍTULO 5.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU-CN)**Artículo 179.- Concepto:**

El suelo no urbanizable de carácter natural o rural será la parte del territorio que no se incluye como suelo no urbanizable especialmente protegido ni por legislación específica, territorial o urbanística, así como ni los Hábitat Rural Diseminados.

se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación. Se excluyen de este supuesto las edificaciones regularizadas en base al 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.

- Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.
- Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa. O la misma es obtenida por parte de la Administración Pública con un fin distinto a la explotación agraria.

Sección 2.- SUELO USO FORESTAL.

Comprenden aquellos cultivos de explotación forestal normalmente liados al eucalipto destinados a la producción de pasta de papel (celulosa), o aquellos suelos de aprovechamiento forestal de Dehesa. En estos espacios se permitirá la explotación agroforestal de la madera y/o derivados.

USOS NO PERMITIDOS

No se permite el arranque de la vegetación autóctona de encinas, alcornoques, chopos, etc.

USOS PERMITIDOS

Los propios del trabajo de este tipo de cultivos.

La sustitución de eucaliptos por Encinas, alcornoques o vegetación de dehesa en Suelo No Urbanizable de Especial protección.

Sección 3.- SUELO USO AGRARIO.

Tipicas de la zona del condado, sus cultivos principales están formados por la vid y el olivo cultivos intensivos en mano de obra, y más recientemente los cultivos cerealísticos fundamentalmente de trigo los cuales han supuesto un deterioro de la mano de obra empleada. La inmensa mayoría de los cultivos son de secano. Se permitirá la explotación natural del bien.

USOS NO PERMITIDOS

No se permiten usos o actividades que supongan alteraciones del medio, especialmente los movimientos de tierra, aterrazamientos y/o actividades extractivas y en general todos aquellos que supongan alteración de las condiciones naturales aunque sea de forma localizada o parcial, a no ser que las mismas cuenten con la oportuna licencia de obras, según lo dispuesto en el reglamento de planeamiento. No se permite el arranque de la vegetación autóctona de encinas, alcornoques, chopos, etc..

USOS PERMITIDOS

Los usos agrícolas propios de este tipo de cultivos. Entre otros:
La poda, y plantación de especies arbóreas.

Artículo 180.- Unidades mínimas de cultivo

La unidad mínima de cultivo será de 3 Has de secano y 2500 m2 para regadío, no se podrán segregar fincas por debajo de estas superficies exceptuando los siguientes supuestos, según la Ley de Modernización de las explotaciones Agrarias:

- Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.
- Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que

CAPÍTULO 6.- EDIFICIOS E INSTALACIONES PERMITIDAS DENTRO DEL SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con lo establecido en las presentes Normas, en el Suelo No Urbanizable se permitirán tan solo las siguientes edificaciones, que deberán, además de cumplir las Normas contenidas en esta Sección, las que, con carácter particular se señalan para cada una de ellas.

Las construcciones en el suelo No Urbanizable de especial protección, estarán limitadas a los requisitos exigidos por la legislación sectorial de afección o por la Propia recogida en el presente PGOU.

- a) Construcciones vinculadas a las actividades agrarias (Agropecuarias/Forestales/Cinegéticas/Análogas)
- b) Viviendas Unifamiliares vinculadas a la actividad agrícola.
- c) Edificaciones vinculadas a las obras públicas
- d) Edificaciones de Utilidad Pública o Interés Social

Artículo 182.- Condiciones Generales de la edificación.

Las presentes condiciones se establecen para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Es criterio de la presente Norma que los edificios que se proyecten en el Suelo No Urbanizable, deben responder en sus características tipológicas y morfológicas al ambiente rural donde se asienten, y en este sentido se considerará que una edificación es impropia de esta clase de Suelo, cuando:

- a) Las edificaciones superen una altura de dos plantas.
- b) Las edificaciones tengan acceso directo desde un espacio de uso y/o dominio público, dando fachada a estos.
- c) Las diversas edificaciones estén dispuestas de forma que formen conjuntos urbanos, tales como plazas, calles, paseos, etc., salvo en los casos especialmente previstos en las presentes Normas.
- d) Se utilicen materiales, texturas y composiciones volumétricas impropias del medio rural; en este sentido las edificaciones deberán:

La roturación de la tierra.

La quema de restos agrícolas con permiso previo.

La ubicación de pozos y casetas de bombeo previa autorización administrativa.

El vallado de las fincas conforme a la Normativa vigente.

Artículo 181.- Unidades mínimas de cultivo.

Las unidades mínimas de cultivo serán de 3 Has para seco y 2500 m² para regadío, no se podrán segregar fincas por debajo de estas superficies exceptuando los siguientes supuestos:

- Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.
- Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación. Se excluyen de este supuesto las edificaciones regularizadas en base al 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.
- Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.
- Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa. O la misma es obtenida por parte de la Administración Pública con un fin distinto a la explotación agraria.



Artículo 184.- Construcciones vinculadas a las actividades agrarias.(Agrarias, Forestales o Cienagéticas)

En el plano de clasificación del SNU se pueden reconocer las tipologías de clasificaciones propuestas para este PGOU, el uso forestal existente no es un uso protegido en base a la legislación sectorial al no ser un monte público y estar destinado a la explotación de la finca teniendo por consiguiente la categoría de suelo de Natural o Rural.

Este tipo de obras o infraestructuras son las necesarias para el desarrollo de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadero, forestal, cienagético o análogos la que estén efectivamente destinados, Las edificaciones e instalaciones que se ejecuten como servicio y apoyo a las actividades agrícola, ganadero, forestal, cienagético o análogos, deberán guardar relación con la naturaleza y destino de las fincas donde se asientan.

Asimismo estas construcciones servirán para la realización de actividades transformadoras primarias sobre estas fincas, definidas tales conforme a los dispuesto en el Plan Especial del Medio Físico de Huelva, esto es para las primeras transformaciones del producto de la explotación (almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc..) así como de las unidades de clasificación preparación y embajaje de productos, siempre y cuando estas construcciones sirvan solo a la explotación donde se ubican.

La tramitación de estos actos será mediante la solicitud de licencia Municipal de obras, no siendo necesario la realización de un Proyecto de Actuación previo.

Se entenderá que una edificación está al servicio de una explotación agraria, cuando:

1.- Se ubique en el ámbito de la explotación, pudiéndose entenderse esta como fraccionada, en cuyo caso, la edificación podrá ocupar aquella parcela que mejores condiciones reúna para el servicio a las restantes que componen la explotación.

Se entiende por edificación agraria a aquella vinculada a una explotación agrícola, forestal o ganadera, localizada dentro del ámbito de dicha explotación.

Se entenderá que una edificación está vinculada a una explotación agraria, cuando:

Resolver sus fachadas de forma que en ningún caso se dejen paredes que pudieran recordar medianerías.

En las fachadas, la proporción del hueco será como máximo de VEINTE (20) por ciento de la total.

Los materiales utilizados para la ejecución de la fachada serán de ladrillo para enfoscar y pintar.

La terminación de la fachada, caso de que sea pintada, utilizará colores claros, preferentemente blanco.

En ningún caso se permitirá la terminación de la fachada por medio de alcatados o con utilización de muros de cortinas.

Se prohíben en fachada los vuelos cerrados, y en los casos de vuelos abiertos, estos se ejecutarán volando exclusivamente la losa y resolviendo la barandilla por medio de elementos metálicos.

La cerrajería de protección y de seguridad que se emplee estará pintada en colores oscuros.

Las cubiertas serán inclinadas y acabadas con teja curva para viviendas. En las naves agrícolas se permitirá la cubierta de chapa no reflectante, la cual deberá ser de imitación teja excepto en aquellas construcciones que por sus dimensiones requieran otro tipo de solución constructiva.

Artículo 183.- Cierre de fincas.

a) Los cerramientos de las parcelas serán por medio de cerca metálica cienagética transparente, con altura no superior a los dos metros, estos cerramientos se retranquearán hacia el interior 1,50 metros en el caso de que se trate de caminos, y de 30 cms respecto a las lindes con otros propietarios a fin de no dificultar la labor de los campos colindantes, los servicios técnicos Municipales podrán aumentar estas distancias por motivos debidamente justificados.



a) Se ubique en el ámbito de la explotación, pudiéndose entender esta como fraccionada, en cuyo caso, la edificación podrá ocupar aquella parcela que mejores condiciones reúna para el servicio a otorgar a las restantes que componen la explotación.

b) Responda, en cuanto a superficie construida y tipología edificatoria, al carácter de la explotación a la que da servicio.

c) Sirva para el aprovechamiento de los productos y subproductos que se obtengan de la explotación a la que da servicio. Dentro de este apartado se encuentran englobados tanto los productos agrícolas como la transformación primaria de los mismos.

Las edificaciones vinculadas a la explotación agrícola, así como las instalaciones e infraestructuras que en la misma se ejecuten, en ningún caso se podrán considerar que constituyen un núcleo de población a los efectos del cumplimiento de las medidas para evitar su formación de orden edificatorio e infraestructural.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

d) Parcela mínima edificable.- Dependiendo del tipo de cultivo o la actividad se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela, a efectos de la posibilidad de edificar:

Regadío	2.500 m ² .
Secano	10.000 m ² .

Para los cuartos de aperos la superficie mínima será de 2.500 m² de parcela con independencia del tipo de cultivo.

Las construcciones agrícolas deberán mantener una distancia mínima al casco urbano de 100 mts, excepto los cuartos de aperos que no tendrán ninguna limitación.

En el caso de que la construcción esté destinada a actividades de carácter ganadero no de autoconsumo, la superficie mínima de la parcela será de 5.000 m², en todo caso. Estas construcciones deberán ubicarse a un mínimo de QUINIENTOS (500) metros del casco urbano, en caso de que la normativa sectorial sea más restrictiva prevalecerá esta última.

Por otro lado, la distancia entre edificaciones agrícolas que se desarrollen en una misma finca, deberán ser de un máximo de 30 metros, a fin de favorecer su agrupación.

Los cuartos de aperos deberán tener una superficie no superior a los 25 m², y ubicarse en parcelas superiores a los 2.500 m² independientemente del tipo de cultivo, se deberán cumplir igualmente los requisitos siguientes.

Los linderos de los cuartos de aperos deberán de ser de 3 metros a los bordes de la finca, y su altura de una planta (3 metros).

El acabado estético deberá cumplir con los mismos condicionantes que el resto de las edificaciones agrarias.

Los usos que pueden englobarse dentro del de construcciones agrarias son:

e) Almacén de productos agrícolas y maquinaria, pequeños silos y depósitos vinculados a la explotación de la finca.

f) Cuadras, establos, porquerizas y gallineros.

g) Lagares, molinos e instalaciones destinadas a la primera transformación de los propios productos de la finca.

Las condiciones de las edificaciones agrarias (salvo cuartos de apero) serán:

h) ALTURA.- Dos plantas con altura total de SEIS [6] mts máximo. Se autorizarán alturas de hasta QUINCE [15] Mts. para instalaciones de silos.

