

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### **CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

*Anuncio de 5 de agosto de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Huelva, relativa a la resolución de aprobación definitiva del proyecto de delimitación de suelo urbano y sus ordenanzas, del término municipal de Valdelarco.*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de 20 de julio de 2010, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, junto a sus Ordenanzas, del término municipal de Valdelarco.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 31 de julio de 2019 y con el número de registro 8131, se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Cuyo contenido es el siguiente:

- Resolución de la CPOTU en sesión celebrada el 20 de julio de 2010, de la extinta Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, hoy Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Huelva, relativa a Aprobación Definitiva del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, del Término Municipal de Valdelarco (Anexo I).

- Transcripción de las Ordenanzas Municipales. En los ámbitos suspendidos del Suelo Urbano Consolidado Casco Histórico, según Resolución de la CPOTU de fecha 20.7.2010 es de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Huelva, aprobadas por Orden de la Consejería de Política Territorial, de fecha 25 de junio de 1985. Publicado en BOJA núm. 82, de fecha 20 de agosto de 1985 (Anexo II).

#### ANEXO I

#### **RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALDELARCO. EXPEDIENTE: CP-123/2010**

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por la Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el Decreto del Presidente 14/2010, de 22 de marzo, sobre reestructuración de Consejerías, en sesión celebrada el día 20 de julio de 2010, por unanimidad, dicta la presente Resolución conforme a los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Valdelarco, tuvo entrada en esta Delegación, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, el objeto del proyecto de delimitación de suelo urbano es dotar al municipio de Valdelarco de un mínimo instrumento que establezca la ordenación urbanística básica que la propia legislación en materia de urbanismo atribuye o permite dicho instrumento, mediante el que se realiza el deslinde formal del suelo que materialmente tiene la condición de urbano conforme a la ley. El municipio de Valdelarco carece actualmente de instrumento de planeamiento municipal propio, siendo de aplicación las Normas Subsidiarias Provinciales y Complementarias en Suelo No Urbanizable, aprobadas por Orden del Consejero de Política Territorial el 25 de junio de 1985 y publicadas en BOJA núm. 82, de 20 de agosto de 1985.

Segundo. Consta en el expediente administrativo incoado, en lo que a materia sectorial se refiere, informe de la Consejería de Cultura, en sentido desfavorable, de fecha 16 de julio de 2010, Informe de la Consejería de Medio Ambiente, sobre la innecesariedad del sometimiento al trámite de prevención ambiental, aunque se establece algunos condicionantes ambientales o medidas correctoras a tener en cuenta, de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, Informe favorable del Servicio de Arquitectura y Vivienda, de fecha 16 de julio de 2010, informe de la Compañía Suministradora GIAHSA, avalando la suficiencia y capacidad de las instalaciones de abastecimiento, saneamiento y residuos sólidos urbanos.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Primero. El órgano competente para resolver es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de conformidad con lo establecido en los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c).1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el Decreto del Presidente 14/2010, de 22 de marzo, sobre reestructuración de Consejerías.

Segundo. La tramitación seguida ha sido la prevista en la disposición transitoria 7.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la tramitación del Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano consistirá en una aprobación inicial del Ayuntamiento, la apertura de un periodo de información pública no menor de 20 días y la aprobación definitiva por parte de la Consejería, siendo aplicable a dicha aprobación definitiva lo dispuesto en esta ley para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Tercero. El contenido documental del presente proyecto de Delimitación de Suelo Urbano cumple los requisitos establecidos en el artículo 103 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

**R E S U E L V E**

Primero. Aprobar definitivamente de forma parcial el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Valdelarco, en el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado (ED-1) y en el Suelo Urbano Consolidado no incluido en la delimitación del BIC, Conjunto Histórico, supeditando en su caso su publicación y registro conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y el Decreto 2/2004, de 7 de enero, a la subsanación de las deficiencias en los

términos expuestos en el siguiente apartado de este acuerdo, considerándose necesario la elaboración por parte de la Corporación Municipal de un texto unitario omnicomprendido que refunda los distintos documentos de la Modificación, una vez realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas y ratificado por el Pleno Municipal, debiendo ser sometidas a información pública las modificaciones que incorpore la subsanación que se consideren sustanciales, deberán ser remitidos dos ejemplares en formato papel y uno en soporte informático, de conformidad con lo establecido en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. Suspender el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Valdelarco, en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado incluido en la delimitación del BIC –Conjunto Histórico– hasta que no se elabore una adecuada normativa de protección y esta sea avalada por el informe favorable de la Consejería de Cultura.

Tercero. En relación con el documento definitivo será necesario en la Memoria, abundar en los contenidos sobre la estructura urbanística actual, la edificación existente, así como los valores estéticos o conjuntos urbanos que deban ser protegidos.

La planimetría deberá contener Planos de Información a escala adecuada reflejando datos sobre edificios, dotaciones y redes de servicios públicos existentes.

El plano de alineaciones deberá incorporar datos relativos a las rasantes generales del sistema viario.

Se deberá corregirse el error material detectado en el cálculo y asignación del valor de Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.

Asimismo para las distintas Zonas definidas en suelo urbano se asignan usos globales, fundamentalmente residencial en distintas tipologías, debiendo completarse con parámetros definitorios de Densidad Global y Edificabilidad Global, que resulten o sean consecuencia de la propia caracterización urbanística tradicional de cada Zona.

Se aprecia que el documento carece de una normativa adecuada para los elementos integrados en este ámbito de protección, por lo que se considera preciso que en las Ordenanzas se incorpore un apartado específico para garantizar el mantenimiento de los valores patrimoniales del ámbito y garantizar su adecuada preservación, la cual deberá estar avalada por el informe favorable de la Consejería de Cultura.

Del mismo modo, deberá considerarse la existencia o no de otros elementos y/o espacios urbanos que por su singular valor arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico deban ser considerados para su protección y preservación.

En la planimetría, la ordenación urbanística detallada del suelo urbano consolidado se define mediante las alineaciones, usos globales y tipologías edificatorias. Atendiendo a lo establecido en el artículo 10.2.A.a) de la LOUA, se considera necesario que esta ordenación detallada se complete con el trazado pormenorizado de las conexiones con el ámbito SUNC-ED 1 y, en su caso, se identifiquen los espacios públicos y dotaciones comunitarias.

Se delimita un único ámbito adscrito a la categoría de suelo urbano no consolidado, se deberá completar la ficha confirmando el uso global residencial que se le atribuye y la caracterización del área de reparto a la que se vincula.

Cuarto. Esta resolución se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y se notificará a los interesados, de acuerdo con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a su notificación, ante el Juzgado de lo

00160615

Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en los artículos 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, y el artículo 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo, de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada ley. Todo ello, sin perjuicio de que puede ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Asimismo contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de suspensión y denegación, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes desde su notificación, ante el titular de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, según se prevé en los arts. 24.4 del Decreto 220/2006, de 1 de julio, y 48.2, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente. El Vicepresidente segundo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Fdo.: Gabriel Cruz Santana.

## ANEXO II

En los ámbitos suspendidos del suelo urbano consolidado Casco Histórico, según Resolución de la CPOTU de fecha 20.7.2010, es de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en suelo no urbanizable de la provincia de Huelva, aprobadas por Orden de la Consejería de Política Territorial, de fecha 25 de junio de 1985. Publicao en BOJA núm. 82, de fecha 20 de agosto de 1985.

A continuación se transcriben los artículos tal y como queda:

### ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

En este capítulo se van a desarrollar las ordenanzas que se aplicarán a la edificación en Suelo Urbano.

De lo transcrito será de aplicación todo aquello que no vaya en contra del actual marco jurídico. Por prescripción legal prevalecerán, entre otras, las disposiciones contenidas en la siguiente normativa:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

- Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

- R.D. 314/2006 de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- 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.

### DEFINICIONES

Para la correcta comprensión de los distintos términos que se transcriben en los sucesivos artículos, se establece a continuación la relación, ordenada alfabéticamente, de aquellas definiciones que se han considerado oportunas.

A

Agregación de Parcelas. Unión de dos o más parcelas del plano catastral en una sola.

**Alineación.** Líneas establecidas por los planos que limitan las zonas edificables de las no edificadas o edificables.

**Alineación Actual.** Son aquellas alineaciones que limitan a las fincas con los espacios libres y viales públicos ya existentes.

**Alineación Oficial.** Linderos que, en su caso, puede trazar el Ayuntamiento, entre la parcela y la vía pública.

**Alineación Interior.** Línea que delimita la Edificación Principal del Espacio Libre de parcela.

**Altura de la Edificación.** 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. En el caso de forjados inclinados se tomará para la medición de la altura, la cara inferior del punto medio de cada forjado.

En el caso de que la rasante o terreno en contacto con la edificación sea inclinada, la altura se medirá desde el punto medio de la fachada, cuando ésta sea inferior o igual a 12 m (doce metros); en caso de medir la fachada mayor dimensión, se dividirá esta en porciones inferiores o iguales a 12 m (doce metros), midiéndose la altura en el punto medio de cada porción resultante.

**Altura Libre de Planta.** Distancia entre la cara superior del pavimento de esa planta y la cara inferior del revestimiento del techo de la misma.

**Altura de Planta.** Distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

**Ancho de Calle.** Distancia existente entre las dos alineaciones oficiales exteriores y opuestas, medidas perpendicularmente al eje de la misma, en cada punto.

**Azotea.** Cubierta plana visitable.

## C

**Cuerpo Saliente.** Son cuerpos salientes aquellos espacios habitables que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada:

a) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y en general aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; semicerrados, aquellos que tengan cerrados todos sus lados excepto su frente con cerramientos fijos; abiertos, aquellos cuerpos volados tales como balcones y terrazas, que mantienen sin cerrar al menos dos de los lados de su planta a partir de una altura de 1,20 metros.

b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente a la línea de fachada.

c) En la edificación ordenada según alineaciones viarias se prohíben los cuerpos salientes en planta baja. En el resto de plantas se limita su vuelo en función de la calle y de las condiciones de carácter estético.

d) En la edificación aislada no se limita el vuelo de los cuerpos salientes, que computarán a efectos de la ocupación máxima en planta, separación a los límites de parcela y edificabilidad; con excepción de cuerpos salientes abiertos, o de la parte abierta de los semicerrados, que no contabilizarán en cuanto a edificabilidad, ni ocupación. En caso de que se defina la edificación aislada alineada a calle, regirán las condiciones de fachada definidas en el apartado anterior.

**Cerramiento de Parcela.** Elemento de división situado sobre los linderos de una parcela.

## E

**Edificabilidad.** Parámetro definido por el num. máximo de metros cuadrados a edificar dividido por metros cuadrados de superficie edificable de la parcela.

**Edificación Auxiliar.** Espacio construido como soporte de actividad no fundamental del uso al que se destina la edificación principal.

**Edificación Principal.** Espacio construido soporte de la actividad fundamental del uso al que se destina la edificación.

**Eje de Calle.** Línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones de vial opuestas. Se señala en los planos de ordenación con una línea de puntos los ejes de las nuevas calles propuestas.

**Elementos Salientes.** Son elementos salientes los aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental, que se regulan en las condiciones estéticas de cada ámbito urbano.

Los elementos salientes de carácter no fijo (carteles, banderas, toldos, plafones...) vendrán regulados por las ordenanzas municipales que oportunamente se aprueben. Transitoriamente se equiparán a los elementos salientes fijos.

**Espacio Libre de Parcela.** Superficie de parcela excluida de la edificación.

#### F

**Fachada.** Superficie vertical de la edificación que separa a ésta del exterior. Se puede localizar sobre la alineación oficial, tanto exterior como interior, o a la distancia de estas que fije el planeamiento.

**Fondo Edificable.** Distancia perpendicular a fachada hasta donde puede alcanzar la edificación principal.

#### L

**Lindes o Linderos.** Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

#### M

**Manzana.** Superficie de terreno, delimitado en todos sus lados por alineaciones oficiales exteriores, esté o no edificado.

**Medianeras.** Plano de la edificación común con una construcción colindante.

#### O

**Ocupación.** Supone un porcentaje que expresa la capacidad de un terreno para ser ocupado en planta por la edificación.

#### P

**Parcela.** Se define como tal aquella propiedad recogida en el Parcelario del Ministerio de Hacienda, y toda aquella resultante de un proceso de parcelación legalmente desarrollado, prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable.

**Parcela Mínima Edificable.** A todos los efectos se considera edificable la parcela histórica, es decir aquella que esté o haya estado edificada. En la ordenación específica de cada zona se detalla la parcela de nueva creación, mínima.

**Patio.** Espacio no edificado, en horizontal y vertical, cuyo perímetro lo forman los paramentos interiores de los edificios.

**Planta.** Espacio de la edificación delimitada entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

**Planta Baja.** Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

**Planta de Piso.** Planta por encima de la planta baja.

**Planta Sótano.** Planta por debajo de la planta baja.

**Proyecto de Obras.** El Proyecto de Obras es aquel que no tiene por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación. Por tanto, al ámbito del Proyecto de Obras lo definen el propio Proyecto.

**Proyecto de Urbanización.** El proyecto de Urbanización es un Proyecto de Obras para la ejecución material de las determinaciones de las presentes Normas. Por tanto, solo



cabría hablar de Proyectos de Urbanización para la totalidad de cada una de las Unidades de Ejecución propuestas.

**R**

Rasante. Línea que señala el perfil de las vías públicas o de los terrenos.

Rasante Oficial. Perfiles de las vías, calles, plazas o espacios libres de uso y dominio público, definidos por la presente Norma.

Remates. Ver «Elementos Salientes».

Retranqueo. Espacio de terreno comprendido entre la alineación oficial y la edificación, o entre los linderos de la parcela y la edificación.

**S**

Segregación de Parcelas. División simultánea o sucesiva de una parcela en dos o más parcelas.

Semisótano. Aquella planta cuyo techo se encuentra a una altura inferior o igual a 1 m (Un metro) por encima de las rasantes definitivas en cada alineación oficial exterior, incluido su forjado.

Sector. Unidad de suelo para desarrollar mediante gestión de un Plan Parcial.

Separación a lindero. Distancia existente entre la fachada de la edificación y el límite de la parcela más próxima.

Solar. La superficie de Suelo Urbano apta para la edificación, urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Pleno Municipal correspondiente, y si éste no existiese o no las concretase, se precisará que además de contar con los servicios de abastecimiento de agua, evaluación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, la vía a que de frente la parcela, tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, de acuerdo con la tipología del Municipio. Además de lo anterior, deberá tener definidas sus alineaciones y rasantes.

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

Superficie Construida. La suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y los ejes de las medianerías en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, forman parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario, se computará únicamente el 50% de su superficie medida de la misma forma.

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

Superficie Edificable. Superficie susceptible de ser edificada.

**T**

Terraza. Ver «Elementos Salientes».

**U**

Unidad de Ejecución. Ámbito de Planeamiento delimitado para la consecución de la ordenación, en el que se equidistribuyen las cargas y beneficios.

Uso. Es el destino y fin a que se dedican los terrenos que componen la ciudad o una ordenación urbana, así como el de las edificaciones que existen o se prevean en ellos.

Usos condicionados. Aquellos usos que para desarrollarse deben cumplir determinadas condiciones que se les impongan o se garantice previamente su cumplimiento.

Usos permitidos. Aquellos usos que se consideran adecuados para desarrollarse en las diferentes áreas delimitadas.

Usos prohibidos. Aquellos usos que no se permiten desarrollar en las diferentes áreas delimitadas.

Z

Zona. Superficie de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo.

## DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS DISTINTAS ZONAS. USOS Y TIPOLOGÍAS

### SECCIÓN I: ZONAS DE ORDENANZAS SEGÚN USO Y TIPOLOGÍA

#### Artículo 1. Zonas de Ordenanzas.

Atendiendo fundamentalmente a la estructura urbana y a los usos genéricos y pormenorizados, se establecen cinco zonas de Ordenanzas, grafiadas a tal efecto en el Plano núm. 02 «Calificación y gestión de suelo urbano. Alineaciones y rasantes». Las zonas son:

Zona núm. 1: Residencial Compatible Casco Histórico. (Suspendido por Resolución de CPOTU de 20.7.2010).

Zona núm. 2: Residencial Compatible Tipología Adosado en Manzana Cerrada.

Zona núm. 3: Residencial Compatible Tipología Adosado en Manzana Lineal.

Zona núm. 4: Residencial Compatible Tipología Adosado en Arrabal.

Zona núm. 5: Industrial.

Las edificaciones de nueva construcción deberán respetar las características morfológicas y tipológicas de las edificaciones de su entorno, adaptándose al mismo de forma que prevalezca la imagen de conjunto a la singularidad de cada una de las edificaciones.

Con carácter general deberán cumplirse las condiciones de composición y diseño establecidas para las distintas zonas de la Ordenanza Municipal de Edificación, tal y como queda reflejado en la planimetría.

### SECCIÓN II: NORMAS APLICABLES A LAS ZONAS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL (ZONAS 1 A 4)

#### CONDICIONES DE USO

#### Artículo 2. Uso Global. Usos Compatibles. Tipologías.

El Uso Global en las zonas 1 a 4 es el Residencial.

La tipología del uso será Adosado Unifamiliar o Bifamiliar.

El uso bifamiliar no está permitido en la Zona 1 (Zona 1 Suspendida por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20.7.2010) y, en las demás, sólo está permitido cuando cada vivienda disponga de una superficie construida mínima de 75 m<sup>2</sup>. Sólo se permitirá una única puerta de entrada en fachada, resolviendo el acceso a las viviendas en el interior de la parcela.

Los Usos Compatibles son los de Terciario, Industrial de 1.ª Categoría y Dotacional Equipamientos, estos son, SELDUP, Docente, Social y Aparcamientos.

#### Artículo 3. Sobre el Uso Equipamientos. Sistemas de Espacios Libres de Uso y Dominio Público.

Se permiten edificaciones de carácter complementario, tales como kioscos, aseos, etc., cuya superficie unitaria no podrá superar los veinte (20) m<sup>2</sup> y una altura máxima de cuatro (4) m. En ningún caso podrán, en su conjunto, superar el coeficiente de edificabilidad de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado a la totalidad del equipamiento.

00160615



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 elimina.

#### Artículo 4. Sobre el Uso Equipamientos. Docente y Social.

Sobre el uso genérico Dotacional Equipamientos y más concretamente sobre el uso pormenorizado Docente o Social y siempre que la actuación sea como consecuencia de una promoción y destino públicos, se tendrá absoluta libertad en cuanto a condiciones de parcelación y edificación, tanto en criterios estructurales como de composición y estética. La única determinación que sobre estas edificaciones se señala desde esta normativa en redacción es que deberán integrarse ambientalmente dentro de la estructura urbana donde se asienten.

### CONDICIONES DE PARCELACIÓN

#### Artículo 5. Condiciones de Parcelación.

A efectos de determinar la parcela mínima, se establecen las siguientes consideraciones:

1. Para las parcelas recogidas en el Catastro a la entrada en vigor de esta Delimitación de Suelo Urbano, se considera parcela mínima la registrada por ese Organismo.
2. En el caso de nuevas parcelaciones o en el de agregaciones y segregaciones de parcelas existentes, se considera parcela mínima aquella cuya superficie sea igual a 70 m<sup>2</sup>. Asimismo, la parcela mínima deberá disponer de frente mínimo 5 metros y 8 metros de profundidad. En la parcela podrá inscribirse un círculo de diámetro 5 metros.

#### Artículo 6. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

1. Las agregaciones de parcelas quedan limitadas a la agrupación con sólo una de las parcelas colindantes. La suma de las dos longitudes de fachada nunca será superior a tres (3) veces la de la más pequeña. Además de éstas, se establecen las condiciones particulares siguientes:

Zona 1: La agregación no podrá suponer la consecución de una parcela de más de 150 m<sup>2</sup> (Zona 1 Suspendida por Resolución de la CPOTU de fecha 20.7.2010).

Zona 3: La agregación sólo se permitirá si se mantiene o se consigue dar frente a dos vías públicas.

2. En segregación de parcelas se asegurará que las parcelas resultantes tengan fachada a vía pública. Asimismo, se respetarán las condiciones de parcela mínima y de alineación a vial. Se establece la condición particular siguiente:

Zona 3: La segregación sólo se permitirá si las parcelas resultantes dan frente a dos vías públicas.

3. Tanto en agregaciones como en segregaciones de parcelas, y como criterio general, se permitirán aquellas que conserven la estructura urbana consolidada de la zona en que se asiente la actuación.

#### Artículo 7. Cerramiento de parcelas.

1. Los cerramientos de parcelas se realizarán con muros de altura no inferior a 2,00 metros medidos desde la rasante de la vía pública.

2. Los muros tendrán terminación en piedra o pintados en color blanco; en la Zona 1 sólo se permite el acabado en piedra (Zona 1 Suspendida por Resolución de la CPOTU de fecha 20.7.2010). Sólo se permitirá el hueco de acceso y, en los casos necesarios, los mechinales correspondientes, dando siempre el cerramiento la imagen de predominio absoluto de macizo sobre hueco.

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN****Artículo 8. Composición y Estética de la Edificación.**

Todas las edificaciones a construir, así como las reformas de las existentes, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno. Para ello, se deberán emplear materiales y técnicas constructivas adaptables al carácter tradicional de la construcción. Asimismo, la escala, tamaño y proporciones de huecos deberán armonizar con el resto de las edificaciones.

Esta adecuación ambiental no debe suponer el abandono de expresiones arquitectónicas de nuestro tiempo, así como el rechazo de tecnologías actuales.

**Artículo 9. Condiciones de Alineación.**

La edificación deberá alinearse según se determina de manera gráfica en el plano núm. 02 «Calificación y gestión de suelo urbano. Alineaciones y rasantes».

No obstante, para edificaciones que poseen patio y la ordenación establece alineación a fachada, en una futura actuación se podrá tanto respetar la alineación actual como consolidar la alineación oficial.

Se permite las «solanas», esto es, el retranqueo de la primera crujía en la planta alta (o plantas altas) en fachadas no orientadas al norte. Este espacio para ser considerado como tal y por tanto permitido, deberá estar techado por la cubierta general del edificio y diseñarse siguiendo la estética y tipología de las solanas existentes.

**Artículo 10. Ejecución de varias edificaciones.**

Si se ejecutan varias edificaciones dentro de un mismo proyecto, la fachada resultante se adecuará a la discontinuidad formal que las edificaciones existentes presentan en todo el conjunto urbano.

Simularán un crecimiento natural, no construyéndose fachadas idénticas en longitud y composición, con huecos de fachada de dimensiones, ubicación y proporciones diferentes, y cubiertas con quiebros en su composición, de tal manera que las edificaciones no parezcan construidas simultáneamente ni tengan la misma morfología.

**Artículo 11. Fondo Edificable.**

De manera genérica, el fondo edificable se adecuará a las alineaciones definidas en el plano núm. 02 «Calificación y gestión de suelo urbano. Alineaciones y rasantes». Todas las edificaciones darán fachada al espacio público.

1. Para el uso Residencial, la edificación principal tendrá un fondo mínimo edificable de 4 metros y un fondo máximo de 14 metros, con un margen de dos metros a edificar si con ello se adecua la edificación a las colindantes. El resto de parcela deberá dejarse como espacio libre privado o bien podrá ocuparse por edificaciones auxiliares descritas en el artículo 13 de estas Ordenanzas.

2. Para el uso Terciario o Equipamientos se fija el mismo fondo edificable que para el uso Residencial, menos en las Zonas 1 (Suspendido por la Resolución de CPOTU de 20.7.2010) y 2, en las que para estos usos en planta baja se fija un fondo mínimo de 4 metros, quedando libre el fondo máximo edificable. Para las otras zonas el resto de parcela deberá dejarse como espacio libre privado o bien podrá ocuparse por edificaciones auxiliares descritas en el artículo 13 de estas Ordenanzas.

3. En el caso de solares de esquina, y respetando los fondos edificables señalados en este Artículo, se permitirá la existencia de espacio libre privado alineado a vial secundario. Este espacio deberá mostrar al vial referido cerramiento de altura no inferior a la planta baja construida.

4. Exclusivamente en Suelo Urbano Consolidado y para las solares de superficie inferior a 70 m<sup>2</sup> –únicamente permitidos en caso de existir una parcela catastral de dichas dimensiones con anterioridad a la entrada en vigor del presente documento– se permitirá

aumentar la profundidad máxima, con objeto de que la edificación resultante disponga de una superficie de hasta 120 m<sup>2</sup> construidos máximo. En cualquier caso, los patios siempre habrán de cumplir las limitaciones indicadas.

5. La coexistencia de diferentes usos en una misma parcela implica que cada parte de la edificación cumpla las disposiciones contenidas en la presente norma.

6. Previo informe de la Corporación Municipal y con aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo, en aquellas manzanas en que el grado de consolidación sea tal que sea irrelevante el mantenimiento de los catorce (14) m de profundidad máxima, se podrán autorizar mayores ocupaciones de parcelas salvo en los casos de que estas provengan de una modificación (por agregación o segregación) del parcelario contenido en los planos catastrales.

#### Artículo 12. Sobre la edificación de Uso Residencial: Condiciones higiénicas.

##### Patios.

1. Las estancias podrán ventilar a patios internos de parcela siempre que estos posean unas dimensiones mínimas recogidas en el Código Técnico de la Edificación.

2. Los baños, aseos y pasillos podrán ventilar a patios interiores de parcela siempre que estos posean unas dimensiones mínimas recogidas en el Código Técnico de la Edificación.

3. No se permitirán patios abiertos a fachada.

##### Estancias.

4. No se permiten viviendas interiores con luces exclusivas a patios de parcela ni de manzana.

5. Todas las viviendas deben tener al menos una estancia dando al espacio público, entendiendo como estancias los dormitorios, salas de estar, comedores, salitas y cocinas.

6. Las estancias deberán poseer las dimensiones mínimas exigidas por las Viviendas de Protección Oficial incluyendo las presentes Normas como de obligado cumplimiento lo dispuesto en las Ordenanzas núm. 16 «Superficie de iluminación y ventilación», la Ordenanza núm. 17 «Superficies mínimas de las habitaciones» y Ordenanza núm. 18 «Retretes y aseos».

7. La altura mínima de las estancias será de dos con sesenta (2,60) metros desde la solería acabada hasta el techo (enfoscado) de la misma planta.

##### Escaleras.

8. Las escaleras de acceso a viviendas, las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas y las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, cumplirán lo establecido en el Código Técnico de la Edificación así como en la normativa en vigor referente a la accesibilidad.

9. En los aspectos no considerados se requerirán los criterios contenidos en la Ordenanza núm. 19 de las viviendas de Protección Oficial. En lo no contemplado, se atenderá a la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944, del Ministerio de la Gobernación.

#### Artículo 13. Edificaciones Auxiliares.

Cuando el espacio libre privado en una parcela sea superior a 3 metros en la dimensión perpendicular a fachada, se admitirá la construcción de una edificación auxiliar. Sobre esta edificación auxiliar se establecen las siguientes determinaciones:

- **Altura:** La altura máxima será la misma que la de la planta baja de la edificación principal. En parcelas con desnivel descendente se podrá permitir las dos plantas como consecuencia del desnivel sin que se supere la altura de la planta baja.

- **Superficie:** La superficie construida máxima de las construcciones auxiliares en ningún caso superará la cuarta parte de la superficie construida en planta baja.

• Disposición: La disposición en el espacio libre privado podrá variar atendiendo a la dimensión perpendicular a fachada de ese espacio libre.

Tendremos que:

1. Dimensión menor de cinco metros. En ese caso, la edificación auxiliar deberá adosarse a la edificación principal, debiendo separarse como mínimo 3 metros de un lindero lateral de la parcela.
2. Dimensión mayor de cinco metros. En este caso, la edificación podrá o disponerse según el apartado anterior o bien separarse de la edificación principal y constituir un cuerpo auxiliar independiente. En este segundo caso, la citada construcción auxiliar deberá apartarse un mínimo de cinco metros de la edificación principal.

• Uso: El uso de la edificación auxiliar vendrá condicionado tanto por la zonificación como por la dimensión del espacio libre privado.

• Zonas 1 a 3: El uso será como prolongación del uso de la planta baja o como servicio de la vivienda (lavaderos, trasteros, cuartos de baño, etc). En ningún caso se admitirán usos ganaderos. (Zona 1 Suspendida por Resolución de CPOTU de fecha 20.7.2010).

• Zona 4: Atendiendo a la disposición del cuerpo auxiliar tendremos:

- Adosado a la edificación principal. El mismo uso que para la Zona 1 a 3.
- Separado una distancia mayor de 5 metros de la edificación principal. En ese caso se permite los usos de almacenes, garajes, corrales, aperos para labranza, etc.

En ningún caso se admitirá el uso de estas edificaciones como viviendas que tendrán la consideración de interiores, extremo éste que queda prohibido.

Artículo 14. Altura Máxima. Altura de Edificación. Altura de Pisos.

a) La altura de la edificación máxima permitida viene recogida gráficamente en el plano núm. 02 «Calificación y gestión de suelo urbano. Alineaciones y rasantes».

b) La altura máxima de cornisa (cara superior de último forjado) para la edificación es la siguiente:

- Una Planta 4 m
- Dos Plantas 7 m
- Tres Plantas 10 m

c) Por encima de la altura permitida solo se permitirá la realización de la cubierta. El uso de este espacio no podrá ser el propio de estancias destinadas al uso Residencial ni se permite apertura de huecos en los paños de dicha.

d) La altura libre mínima de la planta baja y de las plantas altas será de 2,60 metros.

e) En las edificaciones de una planta de altura se permite el aprovechamiento bajo cubierta. El uso de este espacio no podrá ser el propio de estancias destinadas al uso Residencial.

f) Como criterio general y siempre como consecuencia de la adaptación al entorno, las alturas máximas fijadas podrán sufrir ligera variación, tanto por exceso como por defecto. Esta discrecionalidad quedará a criterio de la autoridad municipal, pero siempre fundada sobre informes técnicos pertinentes.

g) Cuando la cara superior del forjado-suelo de planta baja se sitúe a más de uno con veinte (1,20) metros de algún punto del acerado en contacto con la edificación, el semisótano se considerará planta, computando a tales efectos.

Artículo 15. Altura de Edificaciones en parcelas con pendiente acusada.

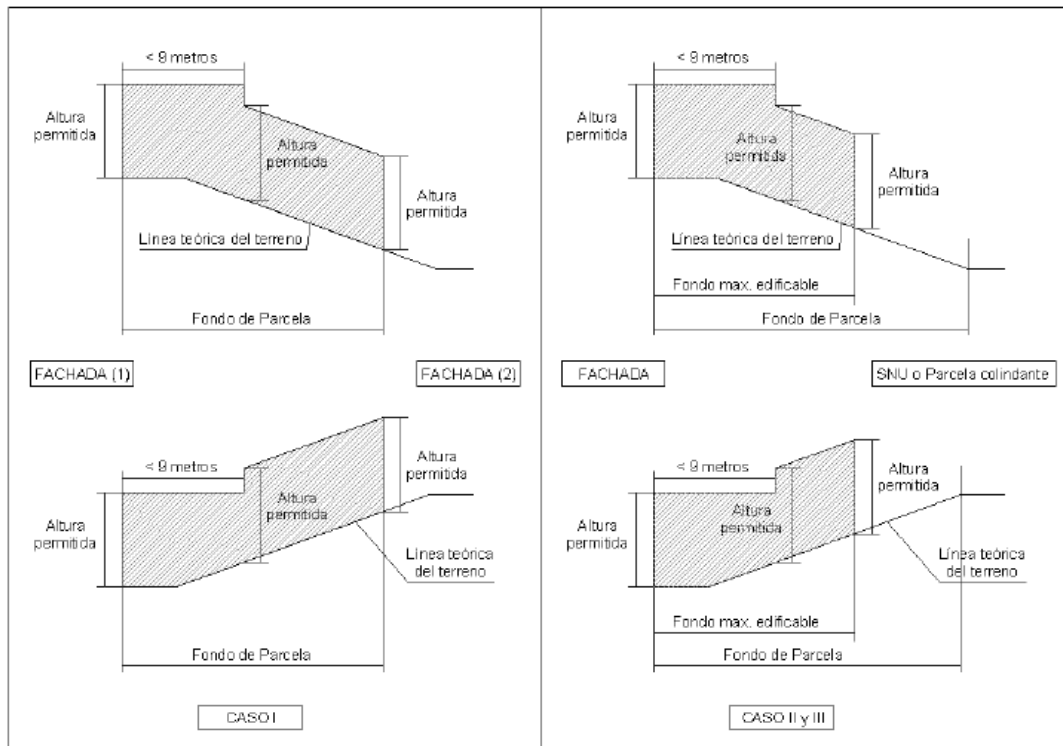
1. La pendiente máxima en cualquier caso no deberá superar el 30%. En caso de parcelas con pendiente superior, se estudiará el caso de forma concreta con los servicios técnicos municipales.

a) Cuando la «Línea teórica del terreno» sea mayor del 15% en los casos de:

- I. Parcela con fachadas opuestas a calles distintas.
- II. Parcela adosadas en sus lindes traseras.
- III. Parcela en el borde urbano con linde trasera a Suelo No Urbanizable.

La altura permitida en cada fachada podrá mantenerse en el interior de la parcela una profundidad máxima de 9 m, a partir de los que se deberá escalonarse la edificación, computándose la altura máxima permitida a partir de la línea teórica del terreno y siempre sometida al art. anterior.

b) En el caso de que la rasante o terreno en contacto con la edificación sea inclinada, la altura se medirá desde el punto medio de la fachada, cuando ésta sea inferior a diez m (10 metros); en caso de medir la fachada mayor dimensión, se dividirá esta en porciones iguales o inferiores a diez m (10 metros), midiéndose la altura en el punto medio de cada porción resultante.



AREA DE MOVIMIENTO DE EDIFICACIÓN

c) La línea teórica del terreno se define para cada uno de los casos:

- I y II. Línea de unión de las rasantes exteriores.
- III. Línea de unión de la rasante exterior y la cota del terreno natural en la linde trasera.

2. Los criterios de medición de la altura de edificación se establecen en el Punto «Definiciones».

Artículo 16. Altura de Edificaciones con más de una fachada.

a) En edificios en esquina con igual altura permitida podrá obtenerse esta midiendo sobre los puntos medios de acerado de cualquiera de las dos calles, según el criterio de medición contemplado en estas normas.

b) Si la altura permitida en solares en esquina fuera distinta, podrá volverse con la altura mayor siempre que se resuelva compositivamente el cambio global de altura en la manzana.

c) En solares en esquina con alturas máximas distintas, se permitirá la altura mayor volver en las edificaciones con altura menor una dimensión máxima de la 1/3 de la longitud de la fachada, resolviéndose el cambio de altura compositivamente.

d) Si a un solar con dos fachadas sin formar esquina le corresponden diferentes alturas permitidas, se supondrá el solar dividido en dos zonas mediante una línea paralela a una de las dos fachadas y que pase por el centro del solar. A cada una de estas zonas se le aplicarán por separado sus condiciones de altura.

e) En los solares situados en el borde urbano con fachada a calles o caminos, la edificación resolverá de forma natural la transición de alturas hacia el medio natural. En el caso de presentar medianeras visibles desde los accesos al núcleo se tendrá un especial cuidado en el tratamiento de las mismas, debiendo quedar pintadas en color blanco.

#### Artículo 17. Sótanos. Semisótanos.

a) Se podrá edificar una planta de sótano o semisótano.

b) En estos sótanos no se permitirá el uso de viviendas, terciario o equipamientos.

c) La altura libre mínima del sótano será 2,20 metros.

d) Los semisótanos podrán elevar sobre la rasante del terreno la altura necesaria que posibilite la adecuación de la edificación a las condiciones topográficas de la parcela y a la rasante del viario.

#### Artículo 18. Cubiertas.

a) Las edificaciones se cubrirán con cubierta inclinada, rematada con tejas de tipo árabe o similar.

b) El faldón de primera crujía verterá en dirección al viario. Solo cuando la topografía de la parcela haga inviable que la cubierta vierta a vial se aceptará otra solución para el caso concreto. Esta discrecionalidad quedará a criterio de la autoridad municipal, pero siempre fundada sobre informes técnicos pertinentes.

d) La altura máxima de cumbrera será de 2,75 metros sobre la cara superior del último forjado. Como criterio general y siempre como consecuencia de la adaptación al entorno, las alturas máximas fijadas podrán sufrir variación, tanto por exceso como por defecto. Esta discrecionalidad quedará a criterio de la autoridad municipal, pero siempre fundada sobre informes técnicos pertinentes.

e) Cuando se ejecuten varias viviendas (tres o más) dentro de una misma promoción, se buscarán los saltos en cubierta, de tal manera que las edificaciones no parezcan construidas simultáneamente ni tengan la misma morfología.

#### Artículo 19. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura permitida sólo se permitirá la realización de la cubierta y la construcción del castillete de acceso a la misma, siempre que el mismo quede retranqueado de la fachada un mínimo de tres (3) metros, no permitiéndose ninguna edificación más.

También estarán permitidas las chimeneas, antenas de TV y FM y pararrayos retranqueándose, siempre que sea técnica y económicamente posible, de la primera crujía y como mínimo de tres (3) metros desde la fachada (deben cumplirse sendas limitaciones).

En cuanto a las instalaciones para la utilización de energía solar en las cubiertas de los edificios, dadas las diferencias notables de cotas dentro del núcleo urbano de Valdelarco y en su entorno más inmediato, entendemos que el tratamiento de las cubiertas debe ser considerado como una quinta fachada, minimizando el impacto visual de este tipo de instalaciones.

Nunca darán el viario público, y cada proyecto se estudiará pormenorizadamente, viendo las distintas soluciones posibles, y sometiéndose la ubicación de este tipo de instalaciones a una valoración por parte de la Corporación Municipal.

Por otra parte, y tal como se indica el Código Técnico de la Edificación en el documento Básico HE-Ahorro de Energía en sus secciones «HE4-Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria» y «HE5-Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica» las exigencias marcadas podrán disminuirse justificadamente cuando así lo determine el órgano competente que deba dictaminar en materia de protección histórico-artística.



**Artículo 20. Materiales de Fachada.**

1. Los materiales utilizados en fachada tomarán como referencia los utilizados en el conjunto ambiental al que pertenecen, y habrán de justificar la elección de materiales y colores en función de su entorno.

2. El acabado de fachada será enlucido o pintado en blanco. La utilización de un color distinto deberá justificarse con relación a un conjunto ambiental.

3. Se admite la diferenciación del zócalo a nivel de relieve o bien revocado y pintado en colores oscuros y apagados.

4. 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 azulejos, ladrillos, piedra artificial o gres. Se permitirá el aplacado de los zócalos previa autorización expresa de la Corporación del material a emplear, y siempre que los materiales y colores no sean ajenos a la tradición arquitectónica del lugar.

**Artículo 21. Huecos en fachada. Carpintería exterior. Cerrajería.**

1. La proporción de hueco sobre macizo en fachada no superará el 30%.

- Los huecos se dispondrán según composición rítmica de ejes verticales.
- La separación del hueco a la medianera será como mínimo 1,5 veces la dimensión del hueco (con un mínimo de 60 cm), menos los huecos de acceso a la edificación.
- La proporción del hueco tendrá un dominante vertical (relación de 1 a ¼ mínimo), siendo siempre su altura superior a su anchura.

2. La carpintería exteriores será preferentemente de madera, pintada en tonos oscuros. Las puertas serán obligatoriamente de madera o metálicas imitando a madera en color, forma y composición. Para las ventanas, se podrá usar como carpintería tanto la madera como el aluminio o el PVC, con terminación de lacado imitando a madera, marrón tabaco oscuro o color verde apagado. Cuando se apruebe una ayuda específica por parte de los organismos supramunicipales competentes en materia de Conjuntos Históricos a la adecuación de materiales de fachada, se eliminará la posibilidad de utilización de aluminio. Se recomiendan los tapaluces y persianas de madera.

3. Se admite la cerrajería de rejas en ventanas, puertas y balcones. Éstas serán de hierro y pintadas en colores oscuros. Se situarán en el plano de fachada o sobresaliendo levemente de él.

**Artículo 22. Cuerpos y elementos salientes.**

1. Cuerpos salientes:

a) Solo se admitirán como cuerpos salientes los balcones, situados en planta alta y en aquellos edificios frente de fachada superior a 6 metros. Quedará a criterio de autoridad municipal su colocación fundamentado en informes técnicos (evitar obstáculos en calles estrechas).

b) El vuelo de estos balcones no superará nunca el 10% del ancho de la calle ni sobrepasará los 60 cm

c) El piso del balcón no superará los 15 cm de espesor.

d) En ningún caso el balcón estará cerrado por su perímetro, salvo los elementos de protección.

2. Elementos salientes: Los elementos salientes, en general, podrán volar un máximo de 30 cm. sobre el plano de fachada.

**Artículo 23. Medianeras.**

Las medianeras y traseras que se observan desde la vía pública deberán ser tratados dignamente, llegando como mínimo al pintado de las misas, permitiéndose su aplacado por medio de tejas.

**SECCIÓN III: NORMAS APLICABLES A LA ZONA DE USO GLOBAL INDUSTRIAL  
(ZONA 5)****CONDICIONES DE USO**

Artículo 24. Uso Principal. Usos Compatibles. Tipologías.

1. El Uso Global será es de Industrial: Como uso pormenorizado podemos citar que será el industrial intensivo de primera o segunda categoría.
2. Los Usos Compatibles son el Terciario y los de Equipamientos, en particular SELDUP y aparcamientos.
3. La tipología será de nave adosada.

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

Artículo 25. Condiciones de Parcelación.

Toda parcela tendrá un frente a vía pública de al menos seis (6) metros.

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

Artículo 26. Alineaciones

La alineación de la edificación es la marcada en el Plano núm. 02 «Calificación y gestión de suelo urbano. Alineaciones y rasantes».

Artículo 27. Condiciones de Volumen.

1. La altura máxima será de 1 planta y 9 metros de altura, medidas desde rasantes hasta la cumbre.
2. La cubierta serán inclinadas.
3. En las naves se permite la construcción de entreplantas.

Artículo 28. Materiales y Acabados.

1. Las edificaciones irán enfoscadas y pintadas en blanco.
2. Las cubiertas estarán acabadas en teja cerámica curva de tipo árabe o similar.
3. No se dejarán medianerías vistas, debiendo su tratamiento ser similar al de las fachadas. Asimismo se deberán ocultar los desmontes que pudieran realizarse en las laderas, y el perfil de la edificación podrá adecuarse a la pendiente preexistente.

**SECCIÓN IV: RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE USO, DE PARCELACIÓN Y DE  
EDIFICACIÓN**

Artículo 29. Cuadro Resumen: Regulación de Usos para cada Zona de Ordenanza.

Se establecen cinco zonas de Ordenanzas, grafiadas a tal efecto en el Plano núm. 02 «Calificación y gestión de suelo urbano. Alineaciones y rasantes». Las zonas son:

Zona núm. 1: Residencial Compatible Casco Histórico. (suspendido por Resolución de CPOTU de fecha 20.7.2010).

Zona núm. 2: Residencial Compatible Tipología Adosado en Manzana Cerrada.

Zona núm. 3: Residencial Compatible Tipología Adosado en Manzana Lineal.

Zona núm. 4: Residencial Compatible Tipología Adosado en Arrabal.

Zona núm. 5: Industrial.

Los usos permitidos y, por tanto, compatibles en cada zona se regulan en el siguiente cuadro:

ZONA	USOS PERMITIDOS							
	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	TERCIARIO	DOTACIONAL (EQUIPAMIENTOS)			
	TIP. UNIF. ADOSADO	TIP. BIF. ADOSADO			SELDUP	DOCENTE	SOCIAL	APARC.
1	SUSPENDIDA POR RESOLUCION DE LA CPOTU DE FECHA 20/07/2010							
2	SI	SI	*	SI	SI	SI	SI	SI
3	SI	SI	*	SI	SI	SI	SI	SI
4	SI	SI	*	SI	SI	SI	SI	SI
5	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI

(\*) Se permite el industrial de primera categoría.

Artículo 30. Cuadro Resumen: Regulación de Condiciones para cada Zona de Ordenanza.

CONDICIONES ZONIFICACIÓN	USOS		PARCELACIÓN			EDIFICACIÓN				
	PREDOMINANTES	COMPATIBLES	FRENTE MÍNIMO	PROFUNDIDAD MÍNIMA	SUPERFICIE MÍNIMA	ALINEACIÓN	PROFUNDIDAD MÍNIMA/MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	SEPARACIÓN A LINDEROS	EDIFICACIÓN AUXILIAR
1	SUSPENDIDO POR RESOLUCIÓN DE CPOTU DE FECHA 20.07.2010									
2	RESIDENCIAL ADOSADO MAN. CERRADA	INDUSTRIAL 1.ª CAT. TERCIARIO DOTACIONAL	6 m	8 m	70 m <sup>2</sup>	EN PLANOS	4 m/14 m	EN PLANOS	EN PLANOS	CONDICIONADA
3	RESIDENCIAL ADOSADO MAN. LINEAL	INDUSTRIAL 1.ª CAT. TERCIARIO DOTACIONAL	6 m	8 m	70 m <sup>2</sup>	EN PLANOS	4 m/14 m	EN PLANOS	EN PLANOS	CONDICIONADA
4	RESIDENCIAL ADOSADO ARRABAL	INDUSTRIAL 1.ª CAT. TERCIARIO DOTACIONAL	6 m	8 m	70 m <sup>2</sup>	EN PLANOS	4 m/14 m	EN PLANOS	EN PLANOS	CONDICIONADA
5	INDUSTRIAL 1.ª Y 2.ª CATEGORÍA	TERCIARIO SELDUP APARCAMIENT				EN PLANOS		1 PLANTA (+ENTREPLANTA) 9M	NO	

## SECCIÓN V: ORDENANZAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

La finalidad de la normativa contenida en esta sección es la definir las condiciones mínimas que habrán de cumplir los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, jardinería y demás obras de urbanización, así como establecer las determinaciones referentes a las características del sistema viario.

Artículo 31. Proyecto de Urbanización.

El objeto del Proyecto de Urbanización será integral. Comprenderá las obras de vialidad, saneamiento, instalaciones de las redes de suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, jardinería, así como otras análogas que se estimen necesarias en el ámbito a urbanizar.

La tramitación del Proyecto de Urbanización así como su contenido y documentación se llevará a cabo según prescripciones recogidas en la Ley del Suelo Andaluza, así como en el Reglamento de Planeamiento vigente.

Artículo 32. Supresión de Barreras Físicas.

En la medida de lo posible, se tenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

Artículo 33. Viales.

1. La dimensión mínima de calzada será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) en el caso de vía de un solo sentido de circulación. Para el caso de viario con doble sentido, la dimensión mínima de cada carril será de tres metros (3 m).

2. Los aparcamientos adosados a viario tendrán una dimensión rectangular mínima de 2,20 m por 4,50 m. Los reservados para minusválidos tendrán dimensión rectangular mínima de 3,60 x 5,00 m.

3. Tanto los viales como aparcamientos se ejecutarán con material de terminación que será o bien asfalto, empedrado, imitación a empedrado (tipo hormigón impreso o similar) u hormigón. El cálculo de la sección se realizará conforme a las previsiones de intensidad de tránsito y a las características del suelo.

4. Para el tránsito peatonal se dispondrá de Acerados anexos al viario rodado.

5. La dimensión de los Acerados será como mínimo de un metro y veinte centímetros (1,20 m). El cálculo de los pavimentos deberá garantizar la estabilidad así como la resistencia necesaria.

6. El pavimento a usar para Acerados será antideslizante, de fácil limpieza y que tenga garantizada su reposición en el tiempo. Se permite la utilización de empedrados o baldosas de hormigón.

7. En el caso de que por condiciones estéticas en la vía no se pueda conseguir un Acerado de 1,20 m, se formalizará la vía como paramento continuo y uso tanto rodado como peatonal.

8. En los viarios se incorporarán todos los elementos que se consideren necesarios para la accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas, cumplimentando siempre toda la legislación en vigor a este respecto.

Artículo 34. Normas Generales para tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

1. No se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiéndose proceder al enterramiento de la totalidad del cableado proyectado.

2. Para las instalaciones de captación (antenas TV/FM, parabólicas, etc.) se tendrá especial cuidado en su implantación, a fin de evitar el impacto negativo que pudieran producir sobre el entorno.

3. Se prohíbe la instalación de contadores de luz y agua en fachada a no ser que su modo de colocación sea tal que se integre en la referida fachada, debiendo estar en todo caso enrasados en la misma y con elementos de panelación integradores y no discordantes.

4. Se prohíbe expresamente la colocación de aparatos de aire acondicionado o climatización en fachada. Las torres de refrigeración deberán ser colocadas de manera que no desentonen en el conjunto.

5. Para todas las instalaciones reseñadas, se establece un retranqueo mínimo la primera crujía y de tres (3) metros, medidos desde la alineación oficial (se cumplirán sendas limitaciones).

Artículo 35. Alcantarillado.

1. La red de alcantarillado canaliza las acciones provenientes del exterior, teniendo en cuenta:

2. Las aguas pluviales que, atravesando el ámbito de actuación, provengan de otras áreas.

3. Las aguas residuales que provengan de otras áreas edificadas y que conecten con la red que se proyecta.

4. La red de alcantarillado se proyectará de manera unitaria.

5. La base de cálculo se realizará según criterio justificado del servicio municipal y en su defecto considerando que existe una intensidad de lluvia de 150 l/seg/ha. El diámetro mínimo de los colectores será de 300 mm.

6. Los coeficientes de escorrentía se han de adecuar a los diferentes tratamientos superficiales.

7. Los imbornales se colocarán como máximo a 50 metros unos de otros; su fabricación deberá garantizar la recepción de arenas y lodos, sin impedir su correcto funcionamiento. Se garantizará el cierre hidráulico de las acometidas de imbornales en el caso de redes unitarias.

8. Los pozos de resalto, registro, etc. se colocarán siempre que exista conexión a la red de desagüe domiciliario o de imbornales, conexiones de redes, cambios de dirección o de pendientes. Su ejecución deberá garantizar el normal discurrir de las aguas, debiendo dimensionarse de forma que resista las solicitaciones derivadas de los asientos diferenciales previsibles, golpes de ariete, etc. Se deberá garantizar la estanqueidad de estos elementos.

9. Las acometidas domiciliarias e imbornales se conectarán siempre a un pozo. Se dispondrá de una arqueta de registro por cada acometida domiciliaria situándola en el acerado.

#### Artículo 36. Abastecimiento de Agua y Riego.

1. La base de cálculo para el suministro de agua a las edificaciones se realizará según criterios de la compañía suministradora y en su defecto teniendo en cuenta:

- a) El caudal mínimo para suministro de agua en suelo industrial será de 0,5l/seg/ha.
- b) La dotación mínima por persona y día no será nunca inferior a los 250 litros.
- c) La dotación mínima por local comercial será de 0,02 l/seg/m<sup>2</sup>.
- d) La dotación del área deportiva no será nunca inferior a 60 m<sup>3</sup>/día.

2. Se recomienda como criterio de diseño y ejecución, la aplicación de lo dispuesto en la NTE-ISA. Se considerará en el cálculo la posible repercusión sobre otras áreas de la población.

3. En todo caso deberá garantizarse el mantenimiento racional de la instalación.

4. Se proyectarán los refuerzos, ampliaciones o mejoras de la red municipal de manera que la implantación de los nuevos consumos no perjudiquen a los existentes.

#### Artículo 37. Suministro de Energía Eléctrica.

La base de cálculo para el dimensionado de la red de baja tensión que dote de suministro a las edificaciones localizadas en el ámbito definido, se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y criterios justificados de la Compañía Suministradora.

Se exigirá que todas las instalaciones de baja tensión sean subterráneas.

Se definirán los elementos complementarios protectores de la instalación, cajas de empalme y derivación, arquetas, registros de tuberías y cruces de calzadas, así como cualquier otro dispositivo o mecanismo necesario.

#### Artículo 38. Alumbrado Público.

1. El cálculo para el alumbrado público en las vías de tráfico rodado se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y criterios justificados de la Compañía Suministradora. En su defecto se establecerá:

Para la vía de general de conexión:

- Nivel de iluminación de la calzada: 2 candelas por m<sup>2</sup>.
- Nivel de iluminación: 30 lux.
- Factor de uniformidad media de iluminación: 0,35.
- Índice de limitación del deslumbramiento: Mínimo de 6.

Resto de vías:

- Nivel de iluminación de la calzada: 1 candela por m<sup>2</sup>.
- Nivel de iluminación: 15 lux.
- Factor de uniformidad media de iluminación: 0,25.
- Índice de limitación del deslumbramiento: Mínimo de 5.

2. En las calzadas y zonas de espacios libres se colocarán las luminarias sobre báculos, colocados de forma unilateral sobre el acerado.
3. La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:
  - Los cambios de un tipo de vía a otro sean graduados.
  - Los cruces, cambios de curvatura y rasantes queden perfectamente iluminados.
4. Las áreas destinadas al tráfico de peatones tendrán un nivel de iluminación mínimo de 10 lux. Con un factor de uniformidad de 0,25.
5. La red discurrirá siempre enterrada.
6. Los cuadros de mando irán provistos de todas las protecciones previstas en la Reglamentación de Baja Tensión, con circuito de encendido manual y además un alojamiento para el reloj de discriminación horaria.
7. La alimentación desde el cuadro de mando a los distintos receptores serán de dos líneas (de 4 hilos) independientes; una para el circuito permanente y otra para el circuito reducido.
8. La puesta a tierra de farolas y báculos del alumbrado público, irá acompañada de una arqueta para el circuito eléctrico y alojamiento de pica de tierra, de 50 x 50 cm de dimensión y tapa de fundición rotulada como alumbrado público.
9. Todos los circuitos irán protegidos por canalizaciones de diámetro 65 mm. Los pasos de calles irán con canalizaciones de diámetro 110 mm, con arquetas de 60 x 60 cm de dimensión y tapa de fundición rotulada como alumbrado público.

#### Artículo 39. Red de Telefonía.

En la redacción del Proyecto de Urbanización se contemplará el trazado de la red de telefonía subterránea, para lo que se solicitará de la Compañía Suministradora todos los datos precisos para su construcción, debiendo reflejar en el proyecto las dimensiones de redes, arquetas y armarios necesarios, así como todos los detalles constructivos para su correcta ejecución.

#### Artículo 40. Conservación de los espacios libres.

Los espacios libres privados deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendiéndose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento, una vez recepcionados.

#### Artículo 41. Jardinería, Arbolado y Vegetación.

1. El Proyecto de Urbanización deberá contener un estudio detallado de las especies vegetales que hayan de implantarse.

2. Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo, en las zonas que se indiquen en la ordenación.

3. Se deberá recurrir preferentemente a especies arbóreas, no siendo conveniente utilizar aquellas que precisen de cuidados excesivos y atenciones constantes. Las especies arbóreas que se utilicen, tendrán un porte tal que, como mínimo, sea el de un cuarto de su desarrollo adulto; y se deberá tener prevista la colocación de tutores.

4. El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambio de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quién podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.



5. Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

#### Artículo 42. Mobiliario Urbano.

1. La calidad de los elementos que compongan el mobiliario urbano, deberá responder a cotas de confort, resistencia y durabilidad.

2. Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta, quioscos, puestos, etc., que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno.

3. Para la instalación de mobiliario urbano, se deberá definir en Proyecto de Urbanización un estudio con los distintos tipos de elementos a colocar.

4. En el diseño o elección de los elementos de amueblamiento urbano, sobre todo los de juego de niños, se deberá tener en cuenta los materiales y su morfología para evitar el peligro de accidentes en sus usuarios. El Ayuntamiento podrá vetar los que por su experiencia considere inadecuados.

#### Artículo 43. Rótulos y Anuncios Comerciales.

1. Para estos elementos se tendrá especial cuidado, a fin de que no lesionen la estética ambiental, pudiendo el Excmo. Ayuntamiento exigir al propietario del establecimiento comercial la presentación de un croquis de los rótulos o anuncios a colocar.

2. Dentro del Conjunto Histórico quedan expresamente prohibido los carteles luminosos.

3. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se observarán las siguientes restricciones:

- a) Se prohíbe la colocación de rótulos perpendiculares a fachada.
- b) Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados, considerados de interés o dentro del Conjunto Histórico, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
- c) Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta alta, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno.
- d) En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- e) No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- f) La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas quedará desde la entrada en vigor de las mismas como «fuera de ordenación» y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de Ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- g) El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

4. Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento. El Ayuntamiento deberá en todo caso otorgar las licencias para la instalación de los rótulos.

**Artículo 44. Señalización.**

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

**Artículo 45. Cerramientos de solares.**

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, de 2 m de altura como mínimo, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

**Artículo 46. Servidumbres urbanas.**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas condiciones de protección.

Huelva, 5 de agosto de 2019.- El Delegado, José Manuel Correa Reyes.