

**TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS  
DE LAS NORMAS MUNICIPALES  
DE  
PUNTA UMBRIA**

ACTUALIZADO A LA 15ª MODIFICACION

## **TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

### **Capítulo I.- GENERALIDADES**

#### **Artículo 1 .- Naturaleza y ámbito territorial**

1.- El presente documento tiene la condición de Norma Subsidiaria Municipal, contemplando las determinaciones contenidas en el apartado b del artículo 91 del Rgtº de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2.- Las Normas Subsidiarias abarcan la totalidad del término municipal de Punta Umbría.

#### **Artículo 2 .- Vigencia**

1.- Las presentes Normas entrarán en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, teniendo vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, como legalmente esté determinado en cada momento.

2.- Sin perjuicio de lo indicado en el apartado anterior, las Ordenanzas Regulatoras deberán ser revisadas, en su contenido, definiciones y normativa, al finalizar los CUATRO años de la aprobación definitiva del presente documento.

#### **Artículo 3 .- Efectos**

1.- Las presentes Normas Subsidiarias Municipales, conforme a lo dispuesto en los artículos 55, 56 y 57 de la Ley del Suelo son públicas, ejecutivas y obligatorias.

2.- La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar debidamente ordenado y diligenciado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 164 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

3.- La ejecutividad implica la declaración de Utilidad Pública de las obras previstas en el presente Plan, y de la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios a las mismas.

4.- La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración, en cualquiera de sus esferas, como por los particulares administrados. Esta obligatoriedad supone, asimismo, la vinculación con este documento, de los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de las presentes Normas, así como los Proyectos Técnicos precisos para la ejecución de la Urbanización y de la Edificación.

#### **Artículo 4 .- Documentos y valor de los mismos**

1.- Los distintos documentos de las presentes Normas, tienen el contenido, alcance y valoración que a continuación se detalla.

2.- La Memoria explica la Ordenación desarrollada y justifica la adecuación de esta a las determinaciones contenidas en las disposiciones legales vigentes que le son de aplicación. En el caso de que existiese contradicción entre su contenido y los Planos de Ordenación y/u Ordenanzas, prevalecerán las determinaciones contenidas en estos últimos documentos.

3.- Los Planos de Información y la Memoria Informativa, recogen la situación fáctica del territorio, tanto en sus aspectos físicos, como de las infraestructuras y edificaciones que sobre el se asientan. Su valor no es normativo.

4.- Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones de la Ordenación que se establecen y, en los casos de contradicción, sus determinaciones prevalecerán sobre los documentos restantes.

5.- Las Normas Urbanísticas fijan las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones que hayan de realizarse ya sean de planeamiento, urbanización y edificación. Junto con los Planos de Ordenación, prevalecen sobre el resto de los documentos.

#### **Artículo 5 .- Revisión**

1.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento, se considerará revisión de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, por cualquiera de los motivos contemplados en el artículo antes mencionado.

2.- Las condiciones para la Revisión, serán idénticas a las precisas para la formulación del presente documento.

#### **Artículo 6 .- Modificación**

1.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento, se entenderá como modificación, la alteración de las determinaciones contenidas en el presente Documento, siempre que estas no supongan un nuevo modelo de ordenación para la localidad.

2.- La modificación seguirá idéntico trámite que el de la formulación del Plan, y siempre con las limitaciones que se contienen en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

### **Capítulo II.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

#### **Artículo 7 .- Alcance de la terminología de conceptos**

1.- La terminología de conceptos contenida en este Capítulo es de obligada utilización en el desarrollo de las Normas Subsidiarias Municipales de Punta Umbría.

2.- La terminología de conceptos engloba, asimismo, al grafismo utilizado en los planos de Ordenación, constituyendo (este grafismo) un precepto jurídico de idéntico valor a los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas.

La significación exacta de los grafismos utilizados es la que se contempla en las carátulas de los planos correspondientes.

## Artículo 8 .- Interpretación

1.- En los casos en que existiesen dudas sobre la correcta interpretación de la terminología de conceptos ó el grafismo contenido en el presente Documento, resolverá la Corporación Municipal a través de su órgano correspondiente.

2.- La interpretación se incorporará a la terminología de conceptos ó grafismo como Anexo, siendo su valor el mismo que el que originariamente tienen estos.

## Artículo 9 .- Terminología de conceptos

### A

#### - 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:

\* exteriores, que limitan la parcela edificable con los espacios exteriores a la misma, tales como vías, calles, plazas ó espacios públicos de uso y dominio público.

\* 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.[Ilustración nº 1]

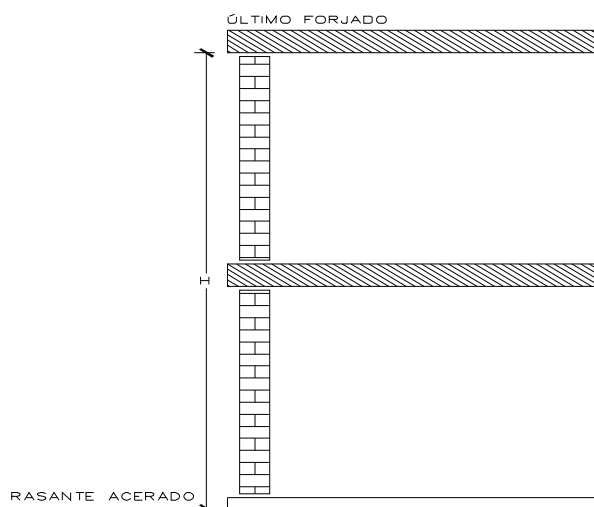


ILUSTRACIÓN N°1

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.

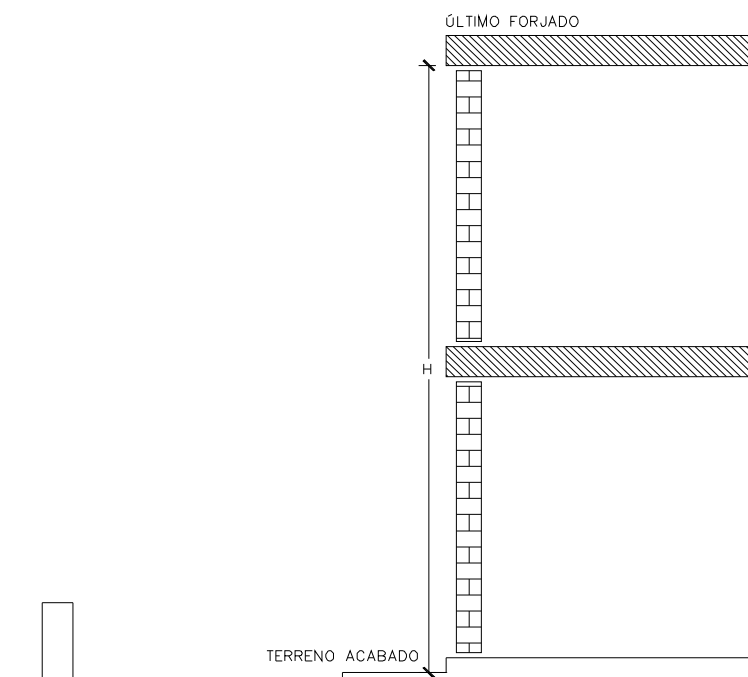


ILUSTRACIÓN N°2

En el caso de que la rasante ó 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.

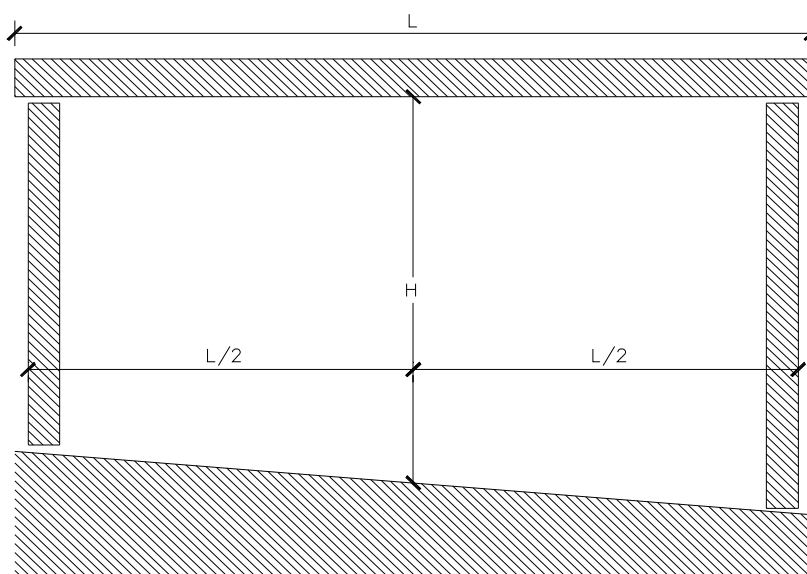


ILUSTRACIÓN N°3

- *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 cumbrera 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.-) 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 de una parcela*

Capacidad de edificar que le otorga la Norma, teniendo en cuenta los diversos usos permitidos.

- *Atico*

Ultima planta retranqueada de las alineaciones oficiales TRES (3,00) metros.

**B**

- *Bajos de un edificio*

Planta más cercana a la rasante o terreno acabado.

- *Balcón*

Véase "Salientes"

**C**

- *Cerramiento de parcela*

Cerca situada sobre los linderos de la parcela.

- *Coeficiente de edificabilidad*

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

*- Coeficiente de ocupación*

Porcentaje que expresa la capacidad de un terreno de ser ocupado por la edificación.

*- Cota de un punto*

Distancia vertical existente entre el punto y el plano de altitud cero, ya sea este tomado con base topográfica o por convención.

**D**

*- Distancia a linderos*

Véase "Separación a linderos"

*- Dotación*

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.

**E**

*- Edificabilidad de una parcela*

El máximo de superficie construible que se permite por cada parcela.

*- Edificios adosados o en hilera*

Aquella variante de edificaciones entremedianeras en la que existe una vivienda por cada parcela.

*- Edificio aislado*

Aquel que no tiene contacto, a través de su fachadas, con otros edificios.

*- Edificio de Uso Exclusivo*

Es aquel en el que en todos sus locales se desarrolla una misma actividad, diferente de la residencial, comprendida dentro del mismo uso.

*- Edificio entremedianeras*

Aquel que comparte con otras edificaciones, al menos dos de sus linderos opuestos.

- *Edificios pareados*

Aquellos que comparten una medianera entre ellos, cumpliendo el conjunto las condiciones de edificio aislado.

- *Equipamiento*

Ver " Dotación"

- *Espacio libre de parcela*

Es la superficie de la parcela excluida de la edificación.

**F**

- *Fachada*

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.

- *Fondo de la edificación*

Distancia máxima existente entre dos fachadas opuestas de un mismo edificio.

**G**

- *Garaje*

Edificio a parte de él destinado al estacionamiento de vehículos automóviles.

**H**

- *Hotel*

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.

**I**

- *Infraestructura*

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.



## **L**

### *- Linderos*

Líneas delimitadoras de un terreno respecto a las propiedades colindantes.

### *- Línea de edificación*

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación, pudiendo ser exterior e interior.

En el presente documento, las líneas de edificación exteriores coincidirán, obligatoriamente, con las señaladas en los planos de ordenación correspondientes.

Las líneas de edificación interiores, podrán, como máximo, alcanzar la alineación oficial interior.

### *- Local*

Parte de un edificio que sin habersele asignado un uso concreto mantiene una unidad espacial.

## **M**

### *- 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.

## **O**

### *- 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.

## **P**

### *- 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.

- *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 ó aparcamientos.

- *Planta*

Parte horizontal de la edificación delimitada en su cara inferior por la solería y por arriba 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 esta a nivel de la rasante o por encima de ella, sin que por debajo exista otra planta, salvo sótanos o semisótanos.

**R**

- *Rasante*

Línea que señala el perfil longitudinal de las vías públicas.

- *Rasante oficial*

Son los perfiles de las vías, calles, plazas ó 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, ó bien entre los restantes linderos de la parcela y la edificación.

**S**

*- 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.

a) 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 lo indicado en las Ordenanzas Particulares de cada zona, con el límite de no ser superior al ancho del acerado colindante con el edificio, menos 0,20 m. En ningún caso estará cerrado por su perímetro, salvo los elementos de protección.

b) Cuerpo Cerrado: Balcón cerrado, al menos por dos de sus lados exteriores.

c) Terraza: espacio utilizable, cubierto o no, cuyas dimensiones ortogonales a fachada superan los 0,50 metros, con la limitación de que al parte saliente de la alineación oficial de fachada, no supere lo indicado para los balcones.

d) 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.

*- 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 mas próximo.

*- 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 ó 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.

*- Superficie edificada*

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

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

Los espacios descubiertos no contabilizan superficie.

Las terrazas cubiertas y cerradas por tres lados, contabilizarán el 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 1,00 metro.

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

CRITERIOS DE EDIFICABILIDAD

1.- Terraza cubierta y/o apergolada, cerrada por tres lados: contabiliza la totalidad de la superficie.

2.- Terraza cubierta y/o apergolada, cerrada al menos por dos lados: contabiliza el 50% de la superficie.

3.- Planta abierta, cubierta y/o apergolada: contabiliza el 50% de la superficie

4.- Terraza no cubierta: no contabiliza la superficie

*- 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.

*- 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.

*- 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.

*- Superficie total edificada*

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

## **U**

*- Usos condicionados*

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

*- Usos permitidos*

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

*- 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.

- *Volumetría*

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

## **TITULO II.- DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

### **Capítulo I.- DE LA CLASIFICACION DE SUELO**

#### **Artículo 10.- Clases de Suelo**

1.- La Norma clasifica el Suelo del término municipal de Punta Umbría en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 91, b). del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2.- La delimitación de cada una de estas clases de suelo, es la contemplada en la documentación gráfica que se acompaña a las presentes Ordenanzas Reguladoras.

#### **Sección 1ª.- Del Suelo Urbano**

#### **Artículo 11.- Definición**

1.- Se entenderá como Suelo Urbano a aquel que la presente Norma incluye dentro de esta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, de acuerdo con los criterios de urbanización contemplados en la presente Norma.

2.- Asimismo se incluyen dentro de esta clase de Suelo, los terrenos que, sin contar con los requisitos infraestructurales contenidos en el apartado anterior, sin embargo se encuentran en áreas consolidadas por la edificación, al menos en dos terceras partes del ámbito que se delimita.

3.- Se incorporarán al Suelo Urbano aquellos Suelo Aptos para Urbanizar que, en ejecución de la Norma, adquieran los niveles infraestructurales contemplados en el apartado.1 del presente art.

#### **Artículo 12.- Ambito y subdivisión**

1.- Se recoge el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano aprobado definitivamente por la Corporación Municipal en fecha 19 de Abril del 1985.

2.- Dentro del Suelo Urbano las Normas subclasifican el mismo, distinguiendo:

- a.- Areas en Renovación
- b.- Areas Consolidadas
  - + Unidades de Actuación
- c.- Areas de Actuación –|
  - + Areas con Planeamiento diferido

#### **Artículo 13.- De las Areas en Renovación**

1.- Se incluyen dentro de esta subclasificación del Suelo Urbano, aquellas áreas en las que se está produciendo una modificación de la actual estructura urbana.

2.- En estas Areas se podrán consolidar los derechos otorgados por el planeamiento, cuando los terrenos adquieran la condición de solar, en los límites señalados por el art. 16 de las

presentes Normas.

#### **Artículo 14.- De las Areas Consolidadas**

1.- Se incluyen dentro de esta subclasificación del Suelo Urbano, aquellas áreas en las que no existen aprovechamientos urbanísticos residuales, por estar ya edificadas conforme al planeamiento anterior, que la Norma asume.

2.- En estas Areas tan solo se prevén operaciones destinadas al mantenimiento, conservación y mejora de la edificación existente, así como aquellas ampliaciones que no impliquen incrementos de volumen, ocupación de suelo, alturas o modificación de los usos actuales.

#### **Artículo 15.- De las Areas de Actuación**

1.- Se incluyen dentro de estas Areas, aquellos territorios del Suelo Urbano a los que las Normas, por propia iniciativa o en cumplimiento de legislaciones sectoriales, considera que deben ser objeto de actuaciones previas a su edificación. En ningún caso podrán consolidarse los derechos urbanísticos otorgados por estas Normas sin la aprobación de los correspondientes instrumentos de gestión y/o de planeamiento.

2.- Se dividen estas Areas en aquellas que están sometidas a Unidades de Actuación y a Planeamiento Diferido.

3.- Las Unidades de Actuación son áreas del suelo Urbano, generalmente de escasa superficie, en las que se prevé una nueva ordenación que, para alcanzarla, no precisa de un instrumento de planeamiento de los establecidos en la vigente Ley del Suelo, y sí actuaciones relativas a Gestión.

4.- Las Areas de Planeamiento diferido son aquellas a las que las Normas imponen un proceso posterior de definición urbanística, bien porque su extensión superficial es suficiente para realizar un análisis más detallado, o bien por que la problemática que en ellas concurre, es de tal entidad que precisa de un estudio específico.

#### **Artículo 16.- Solar**

1.- Se entiende por solar las superficies de Suelo Urbano que, siendo aptas para la edificación, estén urbanizadas conforme a los requisitos de urbanización contemplados en las presentes Ordenanzas Reguladoras, debiendo además tener señaladas las alineaciones y rasantes, bien por las presentes Normas o por los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las mismas.

2.- La aptitud para la edificación pasa en las Areas Consolidadas por el derribo de las actuales edificaciones y en las Areas de Actuación por la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y/o gestión que se imponen.



## **Sección 2ª.- Del Suelo Apto para Urbanizar**

### **Artículo 17.- Definición**

1.- Se entiende como Suelo Apto para Urbanizar a aquel que, por contener características idóneas en cuanto a situación, topografía, clinometría y otras, la Norma lo considera óptimo para recibir la futura urbanización y posterior edificación.

2.- Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, estos terrenos estarán sometidos a lo dispuesto para el Suelo No Urbanizable por las presentes Ordenanzas Reguladoras.

### **Artículo 18.- División**

La Norma divide esta clase de suelo en Sectores, de forma que sobre cada uno de ellos deberá realizarse, de acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo, los correspondientes Planes Parciales.

## **Sección 3ª.- Del Suelo No Urbanizable**

### **Artículo 19.- Definición**

Se entiende por Suelo No Urbanizable a aquel, al que las presentes Normas, no otorga aprovechamiento urbanístico alguno, por no ser precisos, en estos momentos, para los objetivos de este documento, o bien por que contienen elementos de interés natural que fuerzan a su protección de la urbanización y edificación.

### **Artículo 20.- División**

1.- El Suelo No Urbanizable se divide en Protegido y Normal

2.- El Suelo No Urbanizable Protegido es aquel en el que concurren causas especiales que obligan a su protección, ya sea esta derivada por alguna legislación de carácter sectorial, o bien por que así, lo indique la Norma.

3.- El Suelo No Urbanizable Normal es aquel en el que la Norma no define medidas de especial protección.

## **Capítulo II.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

### **Artículo 21.- En el Suelo Urbano**

Los propietarios incluidos dentro del Suelo Urbano, de acuerdo con lo dispuesto en las presentes Ordenanzas Reguladoras, deberán:

a.- Ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Punta Umbría, los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de EGB, al servicio del Area de Actuación correspondiente.

b.- Costear la urbanización, en los términos y características que se contemplan en las

presentes Ordenanzas Reguladoras.

c.- Edificar los solares en los plazos señalados en el artículo 154 de la vigente Ley del Suelo.

#### **Artículo 22.- En el Suelo Apto para Urbanizar**

Los propietarios incluidos dentro del Suelo Apto para Urbanizar, de acuerdo con lo dispuesto en las presentes Normas, deberán:

a.- Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento, los terrenos que se destinen con carácter de permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y de expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

b.- Ceder obligatoria y gratuitamente el 15 por 100 del aprovechamiento del Sector en donde estén incluidos.

c.- Costear la urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las presentes Ordenanzas Reguladoras.

d.- Edificar los solares en los plazos señalados en el apartado c) del artículo anterior.

#### **Artículo 23.- En el Suelo No Urbanizable**

Los propietarios incluidos dentro del Suelo No Urbanizable, además de estar sometidos a las limitaciones establecidas en el artículo 86 de la Ley del Suelo, se verán obligados por las Normas de Protección contenidas en las legislaciones de carácter sectorial que le sean de aplicación, así como las que se contuvieran en las presentes Ordenanzas Reguladoras.

## TITULO III.- DE LA EJECUCION DE LA NORMA

### Capítulo I.- EN EL SUELO URBANO

#### Artículo 24.- Operaciones tipo

1.- En el Suelo Urbano, la Norma se ejecutará por medio de las denominadas operaciones tipo, distinguiéndose las siguientes:

a.- Urbanización, que es la realización de las infraestructuras precisas para convertir este suelo en solares.

La Urbanización del Suelo Urbano se realizará por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, acogidos en cuanto a sus determinaciones, a lo establecido en la Norma que se presenta, y dando, además, respuesta a las Condiciones Mínimas de Urbanización que se definan.

b.- Ordenación de Detalle, consistente en el establecimiento para las Areas de Actuación de las condiciones a que han de someterse las edificaciones.

La Ordenación de Detalle se realiza dentro de las Areas de Actuación, por medio de dos instrumentos de Planeamiento diferido: por un lado los Estudios de Detalle y por otro los Planes Especiales, ya sean estos de Reforma Interior, de establecimiento de infraestructuras o de Saneamiento de las Poblaciones.

Las condiciones de estos instrumentos serán las recogidas en las presentes Ordenanzas Regulatoras.

3.- Agregación-Segregación de parcelas, precisas para adaptar las Areas de Actuación a la ordenación física contenida en las Ordenaciones de Detalle.

Las Agregaciones y Segregaciones de parcelas se adecuarán a las condiciones mínimas establecidas por las Normas, en los casos de no provenir de una ordenación de Detalle; en el último supuesto, la propia ordenación establecerá los límites y condiciones en que estas deben realizarse.

4.- Edificación nueva, como construcción de estructuras capaces de albergar actividades urbanas diversas.

Esta Actuación tipo consolida el derecho a edificar, otorgado por la Norma. Sus limitaciones se contienen en este documento en aquellos aspectos relativos al Uso, Aprovechamiento, Situación, etc.; es decir a las de carácter urbanístico.

Asimismo se ajustarán a las condiciones morfológicas y estéticas emanadas de este documento. Además cumplirán las legislaciones de carácter constructivo, tecnológico, de seguridad, etc., que confluyen en la ejecución de las obras.

5.- Cambio de Uso y/o Actividad, tanto para el Suelo como para las edificaciones.

Esta actuación queda regulada por las condiciones generales de los cambios de Uso, con el establecimiento de los Usos Permitidos, Condicionados y Prohibidos.

En términos generales se permiten los cambios de usos dentro de un mismo nivel de actividad, se prohíben los cambios de usos en los equipamientos y se condicionan las inclusiones de usos diferentes a los dominantes de la zona [ejemplo el paso del industrial al residencial].

6.- Reformas de las edificaciones, con la finalidad de adaptarlas a las nuevas necesidades.

Las reformas engloban los aspectos de mantenimiento, mejora y ampliación; estando en todo caso sometidas a las limitaciones emanadas desde la Norma en cuanto a estado de la Edificación, conservación y las generales de la Nueva Edificación.

7.- Derribo y Demolición, eliminando el edificio existente, para de nuevo reiniciar el proceso. Esta Actuación se concibe como el último proceso del edificio; las limitaciones se enmarcan dentro de las Normas para su Ejecución y en los casos así indicados, en su imposibilidad por ser edificio catalogado.

## **Sección 1ª.- De los Estudios de Detalle**

### **Artículo 25.- Base Legal**

- 1.- Los Estudios de Detalle están definidos y desarrollados en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento. Su interpretación normativa ha sido desarrollada por la Instrucción número 1 de la Dirección General de Urbanismo del MOPU.
- 2.- El Estudio de Detalle, es una figura de carácter complementario y de planeamiento previo, en su caso, del proyecto de Urbanización ó Edificación.

### **Artículo 26.- Contenido**

- 1.- Por su carácter complementario, los Estudios de Detalle que pudieran redactarse en desarrollo de la presente Norma, no pueden contener determinaciones propias de la misma.
- 2.- Su misión será la de completar y adaptar las determinaciones gráficas ó literarias contenidas en este documento.

### **Artículo 27.- Limitaciones en los fines y contenido**

- 1.- No se podrán establecer alineaciones y rasantes si estas estuvieren ya definidas, ni al adaptar ó reajustar estas, reducir el espacio destinado a viales ó, sin reducir este, disminuir la anchura total definida. No se deberán alterar las alineaciones exteriores ya definidas por la Norma.
- 2.- No podrán modificarse las superficies asignadas a los Espacios Libres de Uso y Dominio Público, Centros Docentes, Equipamiento Deportivo y Social.
- 3.- No se podrán alterar los elementos determinantes o determinaciones fundamentales del presente documento, tales como aprovechamiento urbanístico absoluto de los terrenos comprendidos en el mismo y que definen los derechos y deberes de la

propiedad; la calificación concreta de Usos y los Sistemas de cualquier índole que forman la estructura del territorio.

- 4.- De acuerdo con lo expuesto, al plantearse alguna ordenación de volúmenes, que puede constituir uno de los objetivos del Estudio de Detalle, no se podrá ocupar con la edificación pública ó privada, mayor porcentaje de suelo que la establecida. No se podrán aumentar las alturas máximas permitidas, ni incrementar los volúmenes permitidos.
- 5.- No se pueden ocasionar perjuicios ó alterar las condiciones de los predios colindantes, salvo acuerdo expreso o pacto. Se estima que los colindantes queda afectados, cuando se modifican las características físicas de su territorio, por ejemplo reduciendo su capacidad portante, alterando su morfología, nivel freático, etc.

#### **Artículo 28.- Ambito de aplicación**

- 1.- La presente Norma, y dentro del Suelo Urbano establece los ámbitos en los que, de forma obligatoria, se deberán formular Estudios de Detalle.
- 2.- Se permiten la formulación de Estudios de Detalle, en ámbitos diferentes a los señalados con anterioridad y siempre dentro del Suelo Urbano, cuando se ordene:
  - una manzana completa, entendida esta como la superficie delimitada por una poligonal cerrada de alineaciones de la red de tráfico rodado.
  - un conjunto de manzanas.

#### **Artículo 29.- Documentación**

La documentación mínima será la contenida en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

### **Seccion 2ª.- De los Planes Especiales**

#### **Artículo 30.- Base Legal**

Los Planes Especiales están regulados por las disposiciones contenidas en el artº 76 del Rgtº de Planeamiento de la Ley del Suelo, desarrollando los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo.

#### **Artículo 31.- Objeto y Contenido**

- 1.- Los Planes Especiales podrán tener por objeto, entre otros:
  - a.- La Reforma Interior dentro del Suelo Urbano.
  - b.- El Saneamiento de poblaciones.
  - c.- El establecimiento de Infraestructuras e instalaciones
- 2.- El contenido de los Planes Especiales, con carácter genérico será, el de desarrollar las determinaciones contenidas en las presentes Normas y dentro de los ámbitos por ella

delimitados, no pudiéndose formular Planes Especiales en contradicción con dicho documento.

### **Artículo 32.- Documentación**

- 1.- Los Planes Especiales de Reforma Interior, así como los de Equipamiento, deberán desarrollarse con los siguientes documentos:

Memoria descriptiva y justificativa.

Estudios complementarios

Planos de información y de ordenación a escala adecuada

Ordenanzas

Estudio Económico-Financiero

- 2.- Los Planes Especiales de Equipamiento, además de los documentos anteriores, contendrán el relativo a las Normas mínimas a las que se hayan de ajustar los proyectos técnicos que vayan a desarrollar las infraestructuras y equipamientos correspondientes.

## **Capítulo II.- EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

### **Artículo 33.- De los Planes Parciales**

La ejecución de la Norma en este Suelo se realizará por medio de los correspondientes Planes Parciales, que otorgan a esta clase de suelo, la capacidad de ser urbanizados, iniciándose el proceso contemplado en la sección anterior.

### **Artículo 34.- Base Legal**

Los Planes Parciales se regulan por las condiciones establecidas en el Capítulo V del Reglamento de Planeamiento.

El desarrollo de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento a través de los Planes Parciales se referirá a terrenos incluidos en las áreas que aquellas declaren aptas para la urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71.4 de la Ley del Suelo.

### **Artículo 35.- De las Determinaciones**

Las determinaciones a desarrollar por estos documentos son las establecidas en los artículos 45 y siguientes del Rgtº de Planeamiento de la Ley del Suelo, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el Anexo del citado Reglamento.

### **Artículo 36.- De la Documentación**

1.- La documentación exigida es la contenida en la Sección Tercera del Capítulo V antes citado, y comprensiva de:

Memoria Justificativa  
Planos de información  
Planos de proyecto  
Ordenanzas reguladoras  
Plan de Etapas  
Estudio Económico-Financiero

2.- Cada uno de estos documentos se desarrollará de acuerdo con lo contenido en los artículos 58 y siguientes del citado Reglamento.

## **Capítulo III.- EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

### **Sección 1ª.- En el Suelo No Urbanizable Normal**

#### **Artículo 37.- Ejecución de infraestructuras**

- 1.- En el Suelo No Urbanizable Normal, la ejecución de la Norma se realizará por medio de los correspondientes proyectos de infraestructuras correspondientes a los Sistemas Generales de la localidad que hayan de transcurrir por esta clase de Suelo.
- 2.- La declaración de Utilidad Pública e Interés social de las obras e infraestructuras a realizar en este Suelo, siempre que no venga dada por su legislación específica, será previa a la realización de las mismas.

### **Sección 2ª.- En el Suelo No Urbanizable Protegido**

#### **Artículo 38.- De los Planes Especiales**

- 1.- En el Suelo No Urbanizable Protegido por la Norma, ya sea esta protección proveniente de una legislación específica o de la propia Norma, se actuará por medio de los Planes Especiales de Protección recogidos en el artículo 76 del vigente Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- 2.- La documentación que componga estos Planes, deberá estar ajustada a las finalidades que el mismo persiga, estableciendo los mecanismos de protección, mejora o mantenimiento del espacio delimitado.

## Capítulo IV.- DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

### **Sección 1ª.- Finalidad**

#### **Artículo 39.- Definición**

- 1.- Se entiende por Proyecto de Urbanización, el documento técnico preciso para llevar a la práctica la obras e infraestructuras contenidas en las presentes Normas Subsidiarias Municipales.
- 2.- Como tal documento técnico, deberá contener, detallar y programar todas aquellas obras que se contemplan a realizar en este documento, así como las formas de ejecución de las mismas, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de los redactores del trabajo.

#### **Artículo 40.- Limitaciones**

- 1.- El Proyecto de Urbanización no podrá, modificar las determinaciones contenidas en los documentos de planeamiento, ya sean estas contenidas en las presentes Normas o en instrumentos de planeamiento realizados en desarrollo de las mismas.
- 2.- El Proyecto de Urbanización podrá realizar las adaptaciones de detalle exigidas por un análisis en profundidad de las características del suelo y subsuelo, tanto en la fase de redacción del documento como en el periodo de ejecución de las obras.

### **Sección 2ª.- Documentación**

#### **Artículo 41.- Documentación**

- 1.- El proyecto de Urbanización, contendrá los documentos que se señalan en el presente artículo, siendo estos desarrollados al nivel que, asimismo, se indica.
- 2.- La Memoria Descriptiva, definirá literalmente las obras que se hayan de realizar, así como los métodos precisos para su ejecución. En dicha Memoria se señalarán los materiales que hayan de emplearse, la forma de su colocación y los ensayos a que hayan de ser sometidos.

Indicará las determinaciones de planeamiento contenidas en el documento urbanístico que desarrolla, demostrando el hecho de no modificarlas.

- 4.- La Memoria de Información, describirá las características del terreno e instalaciones e infraestructuras en él existentes; especialmente analizará las condiciones geotécnicas del suelo y subsuelo.

Analizará las acciones, que provenientes del exterior del ámbito de actuación, pudiesen afectar al mismo, y muy especialmente:

- a.- las posibles avenidas de agua provenientes de otras áreas.
- b.- los vertidos que hayan de desaguar por las redes de alcantarillado del ámbito



contemplado.

c.- analizará también las condiciones de los suministros de agua y energía eléctrica y preverá, de acuerdo con las Empresas suministradoras, las características futuras de los suministros.

- 5.- La Memoria de Cálculo, definirá las bases de partida que se toman para el dimensionado de las diversas infraestructuras, con indicación expresa de las fuentes de donde se adoptan dichas bases.

Se expresará el método de cálculo empleado para el dimensionado de las redes y los coeficientes de seguridad, simultaneidad u otros que se adopten.

Se justificará que el material empleado en cada tipo de red, resiste las solicitaciones exigidas en el cálculo.

- 6.- La Documentación Gráfica del Proyecto se compondrá de:

a.- Planos de Información, comprensivos de la topografía actual, instalaciones aéreas ó subterráneas que atraviesan el territorio. Su escala mínima será de 1:2.000. Asimismo contemplará los documentos gráficos del Planeamiento que desarrolla, referidos al área de actuación.

b.- Planos de Proyecto, comprensivos de:

b.1.- Red Viaria, con señalamiento de las alineaciones y las rasantes y definiendo los espacios destinados a tráfico rodado, peatonal y aparcamientos.

Definirán las Secciones transversales de las vías.

Definirán, asimismo, las diferentes capas que componen la red, indicando los materiales y sus espesores.

b.2.- Red de Alcantarillado, con señalamiento de las Secciones del mismo, pendientes y trazado.

Se incluirán los pozos de descarga, resalto y registro, con expresión de sus cotas y descripción de los materiales que lo componen.

Se definirán las arquetas de acometida de la edificación a la Red, sus características y sus materiales.

En los pasos de la Red por vías de tráfico rodado, se definirán y diseñarán los refuerzos de la canalización.

La red de pluviales incorporará los imbornales, areneros, cámaras de descarga, y demás elementos precisos para la evacuación correcta de las aguas de lluvia.

b.3.- Red de Suministro de Agua, definiendo las secciones, trazados y características de los materiales que la componen.

Se indicarán las llaves de corte, arquetas y bocas de riego, con expresión de sus características y su localización.

Se indicará la localización de la bocas de incendio.

b.4.- Red de Energía Eléctrica, con expresión de sus secciones, trazado y características de los materiales a emplear.

Se definirán los centros de transformación, sus dimensiones, las características de altura, ocupación, etc. de los mismos y se señalarán los materiales que hayan de intervenir en su construcción.

Se fijarán las arquetas de acometida a las parcelas, su localización y definición de sus materiales.

b.5.- Red de Teléfonos, con la definición de su trazado y materiales que la hayan de componer.

b.6.- Jardinería, con expresión y localización de las especies que hayan de colocarse, así como los sistemas de protección que sean precisos para su mantenimiento.

b.7.- Mobiliario Urbano, comprensivo de bancos, papeleras, señalizaciones, etc., indicando su forma, material y sistemas de colocación, así como su disposición y ubicación en el territorio.

Estos planos tendrán escala adecuada para su comprensión y explicación de las determinaciones en ellos contenidas. La escala mínima será de 1:1.000 para los planos del territorio, 1:50 para las edificaciones y 1:20 para los detalles.

c.- El Proyecto de Urbanización podrá, además, incluir documentación gráfica relativa a edificaciones tales como Kioscos, locales, zona deportiva y asistencial, siempre que ella no esté obligada por estar, dichas edificaciones incluidas en el Proyecto.

7.- El Pliego de Condiciones Técnicas, contendrá el conjunto de características que hayan de cumplir los materiales empleados, así como las técnicas de su colocación y de las obras accesorias y de su mantenimiento posterior.

8.- El Pliego de Condiciones Económicas y Administrativas, contendrá las disposiciones precisas para el funcionamiento de las obras bajo el aspecto económico, regulando el sistema de pagos, revisiones de precios, retenciones, etc, y los administrativos relativos a las condiciones contractuales, rescisiones, régimen jurídico, etc.

9.- El Cuadro de Precios Descompuestos, definirá el precio de cada unidad de obra definido por cada uno de sus componentes y su precio unitario.

10.- El Presupuesto, definirá el coste global de la obra proyectada, asignando a las diversas unidades su precio unitario, agrupándolos posteriormente por capítulos.

Se definirá el presupuesto de ejecución material y el de contrata. En el presupuesto se

incluirán, en todo caso, los honorarios de los facultativos, en el caso de que estos existiesen.

### **Sección 3ª.- Características de las infraestructuras**

#### **Artículo 42.- Viales. Tráfico rodado**

- 1.- Previo al cálculo de las secciones de la Red Viaria destinada al tráfico rodado, se analizarán las características del terreno, realizándose los ensayos CBR, de compactación y expansividad, así como todos aquellos que sean precisos para conocer las características mecánicas del terreno.
- 2.- Las secciones se adoptarán considerando que se les otorga una IMH de 1.000 vehículos de carácter ligero y medio.
- 3.- Las pendientes de las vías, en su sentido longitudinal, se aproximarán, a las señaladas dentro de la documentación gráfica.

Las secciones transversales nunca serán inferiores al 2%, garantizando la evacuación de las aguas.

Las secciones mínimas de calzada serán de TRES CON CINCUENTA (3,50) M. para cada sentido de circulación. Los aparcamientos de las dimensiones indicadas en el anexo al Rgtº de Planeamiento. Los Acerados mínimos de CINCUENTA [0,50] centímetros.

- 4.- Se recomienda que las calzadas se realicen en las siguientes etapas:
  - a.- La primera servirá para ejecutar la urbanización del Sector ó Etapa contemplada. En esta etapa se puede realizar una sub-base sobre una base definitiva, con una capa de rodadura provisional.
  - b.- La segunda contemplaría la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa anterior, siempre que no se apreciasen deterioros importantes que forzasen a su reconstrucción.
  - c.- El plazo entre una y otra capa debería ser el que mediara la realización de las obras de edificación colindantes con la vía, de forma que una vez terminadas estas tuvieran su calle acabada.

#### **Artículo 43.- Viales. Tráfico peatonal**

- 1.- Dentro de este concepto se incluyen tanto el acerado como caminos y sendas peatonales que pudieran realizarse.
- 2.- El cálculo de estos pavimentos deberá garantizar su estabilidad superficial a acciones climatológicas, tales como lluvias, dilataciones térmicas, etc.. Asimismo deberá preverse su resistencia ante la acción de la vegetación de los jardines contiguos, especialmente de las especies arbóreas.

- 3.- El pavimento que se utilice será antideslizante, de fácil limpieza y deberá buscarse que los materiales a emplear, tengan garantizada su reposición en el tiempo.
- 4.- Todas las sendas, caminos y aceras, estarán protegidos en sus extremos por elementos de borde.
- 5.- El diseño garantizará la evacuación de las aguas pluviales, así como su limpieza.
- 6.- Se incorporarán todos aquellos elementos que se consideran necesarios para eliminar las barreras arquitectónicas, de forma que en ningún caso se impida su utilización por disminuidos físicos.
- 7.- Las dimensiones mínimas de las sendas peatonales serán de DOS (2) m. y los acerados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior.

#### **Artículo 44.- Alcantarillado**

- 1.- EL cálculo de la red, deberá analizar las acciones provenientes del exterior, teniendo en cuenta :
  - a.- las aguas pluviales que, atravesando el ámbito de actuación, provengan de otras áreas.
  - b.- las aguas residuales que provengan de otras áreas edificadas y que conecten, en el futuro, con la red que se proyecta.
- 2.- La red se proyectará fundamentalmente de tipo separativo.
- 3.- La base de cálculo se realizará considerando que existe una precipitación de 40 mm/hora por m<sup>2</sup>. de Suelo.
- 4.- Los coeficientes de escorrentía que se han de adoptar, según los diferentes tratamientos superficiales, serán:

* Terreno natural .....	0.75
* Pavimentos .....	0,95
* Cubiertas .....	1,00
* Espacios Libres .....	0,35
- 5.- 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.
- 6.- Los pozos de resalto, registro, etc., se colocarán siempre que exista conexión a la red de desagüe domiciliario, de imbornales, conexiones de redes, cambios de dirección ó 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 estas obras.

- 7.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 44.6 de la Ley de Costas, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la ribera del mar, cumplirán las determinaciones señaladas en el mismo, en el sentido de no poder localizarse dentro de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de servidumbre de protección.

#### **Artículo 45.- Abastecimiento de agua y riego**

- 1.- La base de cálculo para el suministro de agua a las edificaciones, se realizará teniendo en cuenta:
  - a.- la dotación mínima por persona y día no será nunca inferior a los 250 litros.
  - b.- la dotación mínima por cada 100 m<sup>2</sup>. de local comercial no será inferior a los 10.000 litros por día.
  - c.- la dotación mínima para los Centros Escolares, no será inferior a :
    - Preescolar..... 20 m<sup>3</sup>/día.
    - EGB ..... 35 m<sup>3</sup>/día.
    - BUP y FP ..... 60 m<sup>3</sup>/día.
  - d.- la dotación mínima del área deportiva no será nunca inferior a los 60 m<sup>3</sup>/día.
- 2.- La base de cálculo relativa a bocas de riego, deberá cumplir el requisito de garantizar un caudal de 1.500 litros/día por cada 1.000 m<sup>2</sup>. de jardín ó área de recreo y juego de niños, y un mínimo de 600 litros/día por cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie destinada a viario, ya sea peatonal o rodado.
- 3.- Se recomienda como criterio de diseño y ejecución, la aplicación de lo dispuesto en la NTE- ISA.
- 4.- En todo caso deberá garantizarse el mantenimiento racional de la instalación.

#### **Artículo 46.- Bocas de Incendio**

- 1.- El Proyecto de Urbanización, dispondrá de las bocas de incendio suficientes para que:
  - a.- se garantice la actuación en todas y cada una de las edificaciones contenidas en el ámbito de su urbanización.
  - b.- En ningún caso serán inferior a las del TIPO 100.
  - c.- Su situación será tal que permitan su rápido acceso por parte de los Servicios Municipales de Extinción de Incendios.
- 2.- La distancia máxima de colocación de bocas de incendio será de 200 metros.

- 3.- Las bases de cálculo de dotación y caudal, serán las establecidas en la NTE-ISA.

#### **Artículo 47.- Suministro de Energía Eléctrica**

- 1.- La base de cálculo para el dimensionado de la red de baja que dote de suministro a las edificaciones localizadas en el ámbito será:
- a.- En viviendas, se considerará un nivel eléctrico Medio, conforme a lo que se dispone en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, garantizando un suministro de 5.000 W. por vivienda.
  - b.- En las áreas docentes se garantizará un suministro con el siguiente margen de variación, a decidir en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización:
    - \* Preescolar..... 35.000 a 60.000 KVA
    - \* EGB ..... 50.000 a 75.000 KVA
    - \* BUP o FP ..... 70.000 a 100.000 KVA
  - c.- En el área deportiva deberá garantizarse una recepción de suministro de 75.000 a 100.000 KVA.
- 2.- Las unidades de transformación no podrán localizarse a una distancia menor de 4 metros, contados desde cualquier edificación.
- 3.- Las instalaciones de suministro de energía eléctrica serán subterráneas.

#### **Artículo 48.- Alumbrado público**

- 1.- Las bases de cálculo para el alumbrado público en las vías de tráfico rodado del Sector serán:
- a.- Vías de tráfico intenso, que conectan carreteras con destino a otras localidades:
    - \* nivel de luminancia de la calzada de 2 candelas por m<sup>2</sup>.
    - \* nivel de iluminancia de 30 lux.
    - \* factor de uniformidad media de la iluminancia de 0,35.
    - \* índice de limitación del deslumbramiento, mínimo de 6.
  - b.- Resto de vías
    - \* nivel de luminancia media de la calzada de 1 candela por m<sup>2</sup>.
    - \* nivel de iluminancia de 15 lux.
    - \* factor de uniformidad media de iluminancia de 0,25.
    - \* índice de limitación del deslumbramiento, mínimo de 5.

- 2.- La disposición de los báculos será, en ambos tipos de vías, bilateral, bien pareada o al tresbolillo.
- 3.- El tipo de luminaria recomendable será la "SEMI CUTT-OFF".
- 4.- El tipo de lampara recomendada, es la de vapor de sodio de baja presión.
- 5.- La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:
  - a.- los pasos de un tipo de vía a otro, sean graduados.
  - b.- los cruces, cambios de curvatura y rasantes, queden perfectamente iluminados.
- 6.- Las áreas destinadas al tráfico de peatones, deberán poseer un nivel de iluminancia de 10 LUX, con un factor de uniformidad de 0,25.

#### **Artículo 49.- Red de Telefonía**

En la redacción del Proyecto de Urbanización se contemplará la realización de la red de telefonía subterránea, para lo que se solicitará de la Compañía Telefónica todos los datos precisos para su trazado.

#### **Artículo 50.- Jardinería**

- 1.- El Proyecto de Urbanización deberá contener un estudio detallado de las especies vegetales que hayan de implantarse.
- 2.- Deberá el proyecto recurrir a especies arbóreas casi preferentemente, quedando prohibidas aquellas que precisen de cuidados extremos y atenciones constantes, por no ser adecuadas al clima ni al tipo de suelo.
- 3.- Las especies arbóreas que arrojen sombra a las edificaciones, deberán ser caducifolias.
- 4.- Las especies arbóreas que se localicen, tendrán un porte tal que, como mínimo, sea el de un tercio de su desarrollo normal.

#### **Artículo 51.- Mobiliario urbano**

- 1.- El Proyecto de Urbanización, contendrá todos aquellos elementos que conformen ó estén incluidos, dentro de los Espacios Públicos.
- 2.- La calidad de los elementos que formen el mobiliario urbano deberá ser muy alta.

#### **Artículo 52.- Supresión de barreras arquitectónicas**

- 1.- El Proyecto de Urbanización deberá formularse y proyectarse de forma que:
  - a.- los accesos a las edificaciones sean diseñados de forma que se posibilite el

acceso a los disminuidos físicos.

- b.- los accesos a las distintas áreas de equipamiento, ya sea este social, asistencial, deportivo, docente o de uso y dominio público, garanticen su utilización por los disminuidos físicos.
- c.- los bordillos de los accesos a los pasos de peatones, queden rebajados hasta el nivel de la calzada.
- d.- los cambios de rasante en las vías destinadas a los peatones, se resuelvan, además de con escaleras con rampas de pendientes no superiores al 8 %, y siempre con pavimentos antideslizantes.
- e.- el mobiliario urbano que se localice, pueda ser utilizado por los minusválidos.



## TITULO IV.- DE LAS DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

### Capítulo I.- DE LOS USOS

#### Sección 1ª.- Uso Residencial

##### **Artículo 53.- Condiciones de la vivienda familiar**

- 1.- Toda vivienda constará al menos, de las siguientes piezas:
  - Un Salón-comedor
  - Una Cocina
  - Un Dormitorio doble
  - Un Cuarto de baño completo
- 2.- Todas las viviendas tendrán, al menos una estancia dando a espacio público o patio abierto a fachada.
- 3.- No se permiten viviendas, ni estancias de las mismas, en sótanos o semisótanos.
- 4.- Las condiciones de diseño y construcción, tanto en las viviendas como en las zonas comunes de las edificaciones que las contengan, serán las contempladas para las viviendas de Protección Oficial.

##### **Artículo 54.- Condiciones de la vivienda turística**

Las condiciones para la vivienda turística son similares a las establecidas en el apartado anterior, salvo:

- La cocina podrá estar integrada en el salón comedor
- Se posibilita la realización de una sola estancia salón - cocina - comedor - dormitorio, con una superficie nunca inferior a los VEINTE [20] m<sup>2</sup>.

##### **Artículo 55.- Condiciones de los Usos Hoteleros**

- 1.- Los establecimientos hoteleros estarán regulados por su legislación específica.
- 2.- Los apartoteles, apartamentos turísticos, etc. estarán acogidos a las normas contenidas en el artículo 54.

##### **Artículo 56.- Condiciones de las Residencias**

- 1.- Las condiciones de los edificios destinados a residencia serán las establecidas en la legislación hotelera para Hoteles de dos estrellas.
- 2.- Los albergues de Juventud estarán sometidos a su propia regulación.

## **Sección 2ª.- Uso Industrial**

### **Artículo 57.- Definición**

- 1.- El Uso Industrial es el que tiene por objeto llevar a cabo las siguientes operaciones referidas a objetos y productos:
  - a.- Producción, consistente en el conjunto de operaciones tendentes a la obtención y transformación de productos por medio de procesos técnicos, mecánicos, químicos, energéticos, etc., incluyendo en el mismo el almacenamiento del producto acabado, el almacenaje de las materias primas así como todas las instalaciones precisas para la producción.
  - b.- Almacenaje, consistente en las labores de depósito de materiales, objetos, mercancías, etc., destinadas a la utilización por minoristas o venta pública. Incluye las instalaciones precisas para este fin.
  - c.- Talleres, destinados a la reparación, mantenimiento y revisión de útiles y maquinarias, sin introducir modificaciones que pierdan su carácter.
  - d.- Talleres artesanales, destinados a la producción de objetos en pequeñas series o individualizados, cuya finalidad es la venta directa al público o a través de intermediarios.
- 2.- A los efectos de su permisividad en los distintos tipos de suelo, se clasifican en Industrias no molestas, molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. La definición y listado de cada una de ellas según lo dispuesto en el Rgtº de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

### **Artículo 58.- Industrias permitidas**

- 1.- Se consideran actividades industriales permitidas dentro del ámbito del término municipal de Punta Umbría a aquellas que no se encuentren incluidas dentro del Rgtº de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- 2.- Asimismo se permiten las instalaciones anejas de oficinas, almacenes, despachos, vestuarios, aseos, etc., todos ellos como complementarios de la actividad principal que es la industrial.
- 3.- Se considera compatible con el Uso Industrial el Terciario y/o Dotacional, de acuerdo con lo establecido en las Secciones 3ª y 4ª de las Normas Municipales de Punta Umbría.

### **Artículo 59.- Industrias Condicionadas**

- 1.- Se permiten en las condiciones indicadas en el presente artículo, las actividades definidas como molestas en el Rgtº de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y siempre que alguna de ellas, no esté incluida dentro de las Industrias prohibidas.

- 2.- Las actividades industriales cuya molestia radique en la producción de ruidos, deberán garantizar, en la forma que se indica en este artículo, que sus niveles de emisión máximos, no superen los 55 dB A. entre las 22 y 08 horas y los 65 dB A en el resto del día, medidas estas cantidades en el eje de la calle contigua a la parcela donde se produzca la emisión.
- 3.- Las industrias cuya molestia radique en la producción de vibraciones, deberán garantizar:
- a.- en la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones: 30 Pals.
- b.- en el límite de la edificación en el que se encuentre funcionando el generador de vibraciones: 17 Pals.
- c.- en la vía pública, en contacto con la edificación donde se localice el generador : 5 Pals.
- 4.- Las industrias cuya molestia radique en la producción de polvo, deberán garantizar, en el límite de su propiedad la recogida de dicho polucionante, de forma que no se superen las cantidades establecidas en el Anexo IV del Decreto 833/1.975 de 6 de Febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1.972 de 22 de Diciembre de Protección del Ambiente Atmosférico.
- 5.- Las actividades industriales cuyas aguas residuales posean características tales que se consideran inadmisibles para verter en colector público, deberán, a costa de los propietarios, eliminar dichas características.

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

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

Cloruros	Menos de 1.600 mg/l
Manganeso	Menos de 1 mg/l
Hierro	Menos de 2 mg/l
Fluoruros	Menos de 9 mg/l
Fosfatos	Menos de 100 mg/l
Arsénico	Menos de 1 mg/l
Sulfatos	Menos de 500 mg/l
Cromo total	Menos de 2 mg/l
Cianuros	Menos de 0,1 mg/l
Plomo	Menos de 0,6 mg/l
Selenio	Menos de 0,4 mg/l
Cobre	Menos de 1 mg/l
Zinc	Menos de 5 mg/l
Níquel	Menos de 4 mg/l
Susts. fenólicas	Menos de 5 mg/l
Dureza	25° Franceses
Resistividad	Mayor de 1.000 cm <sup>2</sup> /cm a 18° C.
Radioactividad	Nula
Color	Biodegradable en planta

b.- Materias orgánicas depurables en planta

Quedan prohibidos los vertidos con demanda de  $DBO_5$  superior a 500 mg.

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

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

Materias inflamables o explosivas en cualquier cantidad.

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

En relación con el contenido de gases. estos deberán ser inferiores a:

Monóxido de Carbono	Menos de 50 ppm
Amoniaco	Menos de 100 ppm
Cloro	Menos de 1 ppm
Bromo	Menos de 1 ppm
Cianhídrico	Menos de 5 ppm
Anhídrido carbónico	Menos de 5.000 ppm
Sulfhídrico	Menos de 20 ppm
Sulfuroso	Menos de 10 ppm

Aguas con PH no inferior a 5 ni superior a 10.

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.

Aguas con temperaturas superiores a 40 grados C.

Disolventes orgánicos y pinturas

Compuestos cíclicos hidroxilados y sus compuestos halógenos

Carburo cálcico en cualquier proporción.

Materias grasas o aceites minerales a partir de 250 mg/l

Gases procedentes de motores de explosión

Materias que puedan reaccionar con las aguas de la red de alcantarillado, produciendo sustancias incluidas en los apartados anteriores.

Sulfatos en concentraciones superiores a 500 mg/l

Detergentes no biodegradables

- 6.- Se permiten las siguientes industrias consideradas como peligrosas por el RAMINP, siempre que por parte de los industriales se adopten medidas tendentes a eliminar su peligrosidad, en las formas en que se determinan por la legislación vigente, y especialmente en lo establecido en la Sección 3ª del Reglamento de Actividades antes señalado.

CLASIFICACIÓN DECIMAL	NATURALEZA DE LA ACTIVIDAD
612-48	Puestos de venta de gasolina
714-23	Estaciones de autobuses y camiones
714-24	Estaciones de servicio para transportes de carretera
722	Garajes

- 7.- Siendo las estaciones de Venta de Carburantes una Actividad reglada por el RAMINP, la localización de los futuros puestos de venta que se puedan realizar a iniciativa de los particulares, serán estudiados y resueltos por el Pleno Corporativo, previo los informes que en cada caso se estimen oportunos.
- 8.- Actividades relacionadas con la producción, envase, almacenamiento, transporte y distribución de combustibles gaseosos de base hidrocarburada, como propano, butano, etc., y sus isómeros.(sin clasificar decimalmente)

#### **Artículo 60.- Industrias prohibidas**

Quedan prohibidas, expresamente las industrias clasificadas por el RAMINP como insalubres, nocivas y peligrosas, con la salvedades indicadas en el artículo anterior.

#### **Sección 3ª.- Uso Terciario**

##### **Artículo 61.- Definición**

- 1.- El Uso terciario tiene como finalidad la de prestar servicio a las personas.
- 2.- Se establecen los siguientes Usos terciarios:
- a.- Comercial, destinado a suministrar mercancías y productos a las personas, por medio de la venta directa.
  - b.- Oficinas, destinadas a prestar servicios de carácter administrativo a las personas. Engloban tanto las de titularidad pública como privada.
  - c.- Salas de reunión, destinadas a prestar servicios variados a las personas, de carácter cultural, lúdico, docente, etc.

### **Artículo 62.- Comercios**

- 1.- A los efectos de su pormenorización, se distinguen los siguientes tipos de establecimiento comercial:
  - a.- Local comercial, cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a los SETECIENTOS CINCUENTA (750) m<sup>2</sup> en todos los casos, salvo en los destinados a distribución de alimentos que podrá alcanzar los MIL (1.000) m<sup>2</sup>.
  - b.- Agrupación comercial, cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con accesos e instalaciones comunes, en formas de galerías o complejos comerciales.
  - c.- Grandes superficies comerciales, cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que, operando bajo una sola firma, alcanzan superficies superiores a la indicada en el apartado a) del presente punto.
- 2.- Las condiciones que han de reunir los comercios, será la recogida en la normativa que le sea de aplicación, a las que se añadirá la indicada en el apartado siguiente.
  - a.- Las grandes superficies comerciales podrán realizarse siempre que, de forma previa se analicen los impactos que las mismas pudieran tener en el conjunto de la localidad, y muy especialmente en el tráfico y la estructura comercial existente.

La evaluación de estos impactos por la Corporación será causa del otorgamiento o denegación de la licencia de obras.

### **Artículo 63.- Oficinas**

- 1.- Las condiciones que han de reunir las oficinas, serán las indicadas en los apartados siguientes:
  - a.- La altura libre de planta, en edificios de Uso exclusivo será de TRES (3) m., en los restantes la indicada en la normativa particular de cada zona, pero nunca inferior a los DOS CON SESENTA (2,6)m.
  - b.- Las oficinas deberán contar con los siguientes servicios sanitarios: hasta CIEN (100) m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; para cada DOSCIENTOS (200) m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a CIEN (100), se aumentará con otro retrete y lavabo, separándose en este caso, para cada uno de los sexos.
- 2.- Los despachos profesionales domésticos, cumplirán con las condiciones señaladas en la vivienda en la que se desarrollen.

### **Artículo 64.- Salas de reunión**

Cumplirán las condiciones de uso comercial, así como las establecidas en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

## **Sección 4ª.- Uso Dotacional**

### **Artículo 65.- Definición**

Es aquel que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, salud, ocio, deportes, etc., y en general todo aquel que posibilite su desarrollo integral en el marco de sus derechos como hombre.

### **Artículo 66.- División**

- 1.- A los efectos de su detalle, se dividen en:
  - a.- Equipamientos, en los que distinguimos: Administrativo, Docente, Sanitario, Asistencial, Religioso, Cultural, Deportivo, Lúdico, Parques y Jardines y Mercados de Abastos.
  - b.- Servicios Municipalizados, tales como bomberos, policía, limpieza, cementerios, etc.
  - c.- Servicios Institucionales, tales como Policía, Correos, Teléfonos, etc.
  - d.- Infraestructuras, destinadas a dar servicio a los ciudadanos, tales como abastecimiento de agua, energía eléctrica, evacuación de aguas fecales, etc..

### **Artículo 67.- Equipamiento Administrativo**

- 1.- Cumplirán las condiciones establecidas para las Oficinas.
- 2.- Se deberá reservar, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción.

### **Artículo 68.- Equipamiento Docente**

- 1.- Cumplirán las condiciones establecidas por las Normas de carácter particular de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía.
- 2.- En ningún caso los edificios docentes podrán superar las TRES (3) plantas.

### **Artículo 69.- Equipamiento Sanitario**

- 1.- Las edificaciones destinadas a estos Usos deberán cumplir las condiciones establecidas en su normativa de carácter particular.
- 2.- La ocupación máxima de la parcela será del 50%
- 3.- Se deberá reservar, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

### **Artículo 70.- Equipamiento Asistencial**

- 1.- Los edificios de estas características no podrán superar el número de DOS (2) plantas.
- 2.- La ocupación máxima de la parcela donde se asiente este equipamiento, no podrá

superar un máximo del 50%.

- 3.- Se deberá reservar, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

#### **Artículo 71.- Equipamiento Religioso**

- 1.- No se establecen limitaciones a la altura máxima de la edificación.
- 2.- Las partes de la edificación no destinadas al culto, no podrán superar el número de DOS (2) plantas.
- 3.- La ocupación máxima de la edificación no podrá superar el 50% de la parcela donde se asiente.

#### **Artículo 72.- Equipamiento Cultural**

- 1.- Cumplirán las condiciones establecidas para los edificios de oficinas.
- 2.- No podrá superar el número de DOS (2) plantas.

#### **Artículo 73.- Equipamiento Deportivo**

- 1.- La edificación de carácter complementario, destinada de forma exclusiva a usos tales como vestuarios, aseos, guardarropas, etc., no podrá superar el coeficiente de edificabilidad de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2.- En ningún caso la ocupación máxima de estas edificaciones complementarias podrá superar el 15% de la superficie de la parcela.
- 3.- Se deberá preservar una plaza de aparcamiento por cada 20 plazas de asiento de la instalación deportiva y 100 m<sup>2</sup> de edificación complementaria.

#### **Artículo 74.- Equipamiento Lúdico**

Cumplirán las condiciones establecidas para los Espectáculos Públicos.

#### **Artículo 75.- Equipamiento Parques y Jardines**

- 1.- Las superficies mínimas serán las establecidas en el Anexo al Rgtº de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- 2.- 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.

#### **Artículo 76.- Mercado de Abastos**

- 1.- Cumplirán las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones.
- 2.- El número máximo de plantas no podrá superar la de DOS (2).



**Artículo 77.- Servicios Municipalizados**

Aquellos servicios que desarrollen oficinas, cumplirán las condiciones establecidas para ellas.

**Artículo 78.- Servicios Institucionales**

Aquellos servicios que desarrollen oficinas, cumplirán las condiciones establecidas para ellas.

**Artículo 79.- Infraestructuras**

Las condiciones para estas edificaciones responderán a las necesidades derivadas de sus condiciones de implantación.

**Sección 5ª.- De los cambios de Uso**

**Artículo 80.- Condiciones en los cambios**

- 1.- Los cambios de uso estarán limitados por las condiciones, emanadas de la aplicación del cuadro siguiente

USO ACTUAL	USO FUTURO			
	RESIDEN	TERCIAR	DOTAC	INDUSTR
RESIDENCIAL	****	CON	SI	NO
TERCIARIO	CON	****	SI	CON
DOTACIONAL	NO	NO	****	NO
INDUSTRIAL	CON	SI	SI	****

- 2.- La transformación residencial-terciario queda condicionada al acceso al futuro comercio, de forma que este se realice directamente desde el espacio público, no compartiéndolo con el acceso a otras residencias.
- 3.- La transformación terciario-residencial, queda condicionada a que se cumplan las condiciones higiénicas establecidas por estas Ordenanzas Regulatoras.
- 4.- La transformación terciario-industrial queda condicionada a que la industria resultante no esté incluida dentro de las englobadas en el RAMINP.
- 5.- La transformación industria-residencia, quedará condicionado a la inactividad industrial de los terrenos al menos durante DIEZ [10] años.

## CAPITULO II.- DE LAS CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS

### Artículo 81.- Relativas a las viviendas

- 1.- Toda vivienda dará, al menos con una estancia, a una fachada que dé a espacio público. Se entienden como estancias, los estares, comedores, dormitorios, etc.
- 2.- Los patios interiores de parcela serán de las dimensiones que se indican en la Normativa para las Viviendas de Protección Oficial. En ningún caso las dimensiones que se deban reservar para los patios interiores, podrán ser reducidas por vuelos, galerías, aleros, etc., que sobresalgan de las fachadas del patio.
- 3.- Todas las estancias y cocinas tendrán ventilación directa a espacio público o patio interior de parcela.
- 4.- Los cuartos de baño y aseos, podrán ventilar por medio de conductos de aireación forzada o patios interiores de luces con superficies no inferiores a UN [1] m<sup>2</sup>.
- 5.- Las presentes Normas Higiénicas no serán de aplicación a las edificaciones actualmente existentes.

### Artículo 82.- Relativas a las otras residencias

- 1.- Las edificaciones destinadas a residencias que no sean viviendas, tendrán, al menos un 30% de sus estancias, en una fachada que dé a espacio público, debiendo las restantes ventilar por medio de patios interiores de parcela.
- 2.- Las dimensiones de estos patios serán similares a las indicadas en el artículo anterior.
- 3.- Las presentes Normas Higiénicas no serán de aplicación a las edificaciones actualmente existentes.

### Artículo 83.- Relativas a otros usos

Los aseos, siempre tendrán ventilación, ya sea esta forzada por medio de conductos de aireación, o bien directa a un espacio público o patio de parcela.

## TITULO V.- DE LAS CONDICIONES DEL NUCLEO DE PUNTA UMBRIA

### Capítulo I.- AREAS EN RENOVACION

#### Sección 1ª.- Casco Antiguo

##### **Artículo 84.- Parcelación**

- 1.- Se considera como parcela mínima la catastral, actualmente existente.
- 2.- Las agregaciones de parcelas son libres.
- 3.- Las segregaciones de parcelas que se realicen, deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:
  - \* Fachada mínima CINCO CON CINCUENTA [5,50] m.
  - \* Fondo mínimo DIEZ (10) m.
  - \* Superficie mínima OCHENTA Y CINCO (85) m<sup>2</sup>.
  - \* Diámetro mínimo inscribible de CINCO (5) m.
- 4.- En ningún caso de la realización de agregaciones o segregaciones de parcelas actuales, se obtendrán aprovechamientos superiores a los otorgados por las Normas a la parcela o parcelas iniciales.
- 5.- Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

##### **Artículo 85.- Uso**

- 1.- El Uso predominante dentro del Casco Antiguo de Punta Umbría es el Residencial.
- 2.- Son usos permitidos junto al residencial en todas sus categorías; los comerciales, salvo las grandes superficies destinadas a este uso; la industrial vinculada a los talleres de automóviles y talleres artesanales; las oficinas en todas sus categorías; los servicios administrativos; las dotaciones y los servicios municipalizados e institucionales.
- 3.- 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. En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 80 de las presentes Ordenanzas.
- 4.- Las obras e instalaciones del Casco Antiguo, localizadas dentro del dominio público, ó sometidas a la servidumbre de 20 m. definida en la disposición transitoria Tercera.3 de la Ley de Costas, y erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley, se regirán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de dicho Texto Legal.
- 5.- Las áreas del Casco Antiguo, situadas dentro de la franja de servidumbre de protección, estarán sometidas a las limitaciones contenidas en los artículos 24, 25 y 26

de la Ley de Costas.

- 6.- La zona de servidumbre de tránsito, definida en el artículo 27 de la Ley de Costas, estará sometida a las limitaciones contempladas en dicho Texto Legal.

#### **Artículo 86.- Número de plantas y su altura**

- 1.- Dentro del Casco Antiguo de Punta Umbría se permitirán el número de plantas que se señalan en la documentación gráfica.
- 2.- En general en todo el Casco se permite una altura de dos plantas, salvo las siguientes calles que tendrán las que se indican:

##### CUATRO PLANTAS + ATICO

- \* Acera incluida dentro del Casco Antiguo en la Avdª de Andalucía.
- \* Avenida de la Ría.
- \* Frente de la Calle Cisne que da fachada al Parque.
- \* Manzana delimitada por la calle Ancha, Pza. Aguilar, Avdª de la Ría y Avdª de Andalucía.

##### TRES PLANTAS + ATICO

- \* Calle Ancha, salvo el último tramo desde calle Cisne hasta Lepanto.

##### DOS PLANTAS Y ATICO

- \* Calle Fragata, ambas aceras
- \* Calle Cisne, ambas aceras
- \* Calle Virgen de Montemayor, ambas aceras
- \* Calle Delfín, ambas aceras
- \* Calle Ancha desde calle Cisne hasta Lepanto
- \* Calle Carpa

- 3.- Cuando por aplicación de las Normas contenidas en el apartado anterior, pudieran darse inadecuaciones de edificios respecto de los colindantes, la Corporación podrá, puntualmente, incrementar el número de plantas a fin de posibilitar la adecuación de la nueva edificación a la existente o prevista, con las siguientes limitaciones.

a.- Tan solo se permitirá un incremento de altura en aquellos casos en los que los solares colindantes tengan un número de plantas, ya edificada u otorgada por la Norma superior a las tres plantas (el ático cuenta como una mas).

b.- Tan solo se permitirá cuando las diferencias en el número de plantas, entre el que es objeto de incremento y uno de los colindantes, sea como mínimo de DOS plantas (el ático cuenta como planta).

c.- El número de plantas a incrementar serán aquellas que igualen el asignado al

edificio con el colindante que tenga menor número de plantas, sin contar el ático, toda vez que la unificación de alturas debe realizarse en el paño de fachada.

Aplicando estos criterios se obtendrían los siguientes cuadros:

SOLARES A LOS QUE LA NORMA ASIGNA INICIALMENTE DOS PLANTAS

COLINDANTE IZQUIERDO EXISTENTE O PREVISTO	SOLAR DE APLICACIÓN ALTURA RESULTANTE	COLINDANTE DERECHO EXISTENTE O PREVISTO
2	2	2
2+Ático	2	2+Ático
3+Ático	2	2+Ático
3+Ático	3	3+Ático
4+Ático	2	2+Ático
4+Ático	3	3+Ático
4+Ático	4	4+Ático

SOLARES A LOS QUE LA NORMA ASIGNA INICIALMENTE DOS PLANTAS Y ATICO

COLINDANTE IZQUIERDO EXISTENTE O PREVISTO	SOLAR DE APLICACIÓN ALTURA RESULTANTE	COLINDANTE DERECHO EXISTENTE O PREVISTO
4+Ático	2+Ático	2+Ático
4+Ático	3	3+Ático
4+Ático	4	4+Ático

- 4.- En el número de plantas definidas se incluirán, en todo caso las entreplantas, plantas bajas diáfanas y semisótanos, que superen la altura de UN (1) m.. En los accesos a garajes a semisótano, el paso de los vehículos al mismo se realizará eliminando el forjado de la planta baja.
- 5.- En los tramos de calle cuya anchura no sea superior a CUATRO (4) m. no se permitirá semisótano, destinado a garaje.
- 6.- La altura de las edificaciones no superará:
 

* CUATRO PLANTAS+ATICO	DIECISIETE TREINTA (17,30) m.
* TRES PLANTAS+ATICO	CATORCE VEINTE (14,20) m.
* DOS PLANTAS+ATICO	ONCE DIEZ (11,10) m.
* DOS PLANTAS	OCHO ( 8,00) m.
- 7.- La altura de la planta baja será de TRES NOVENTA (3,90) m. a la que, en los casos en que este se permita, se podrá añadir UN (1) m. de semisótano.

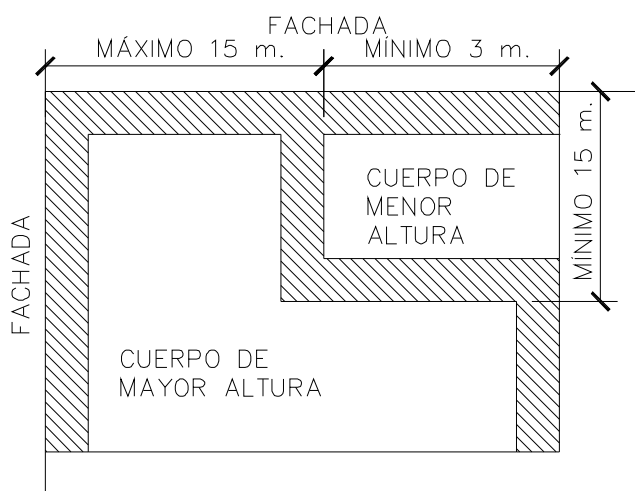
- 8.- Las alturas de las plantas restantes serán, como máximo de TRES DIEZ (3,10) m, y como mínimo de DOS OCHENTA (2,80) m.
- 9.- Sobre las alturas antes señaladas se permite tan solo los castilletes de salida a la cubierta, siempre que esta sea plana, los castilletes de ascensores y espacios destinados a depósitos. 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. Los castilletes de ascensor tendrán las dimensiones precisas para albergar la maquinaria y su mantenimiento. Los cuartos de depósitos no superarán los CUATRO (4) m<sup>2</sup>, existiendo uno por cada bloque de escaleras. La altura libre de estos cuerpos no será superior a los DOS SETENTA (2,70) m. Estas edificaciones se situarán, al menos, a TRES (3,00) m. retranqueadas de las alineaciones de fachada.

**Artículo 87.- Parcelas afectadas con diferentes números de plantas**

- 1.- Aquellas parcelas situadas en esquina y que den a calles con diferente número de plantas, se edificarán de forma que la mayor altura vuelva por la calle de menor altura hasta una longitud que sea la menor de las siguientes dimensiones:
- \* QUINCE (15) m.
  - \* La longitud de fachada en la alineación de la parcela en la calle de menor altura menos TRES (3) m.

Una vez definido este punto, la fachada posterior del cuerpo de mayor altura seguirá una línea paralela a la fachada de la parcela de mayor altura, y en toda la longitud de la misma, hasta:

- a.- un mínimo de QUINCE (15) m.
- b.- el límite del solar si está a menor dimensión de la indicada en el punto anterior.



En todos los casos los paramentos exteriores del cuerpo de mayor altura deberán ser tratados como fachada.

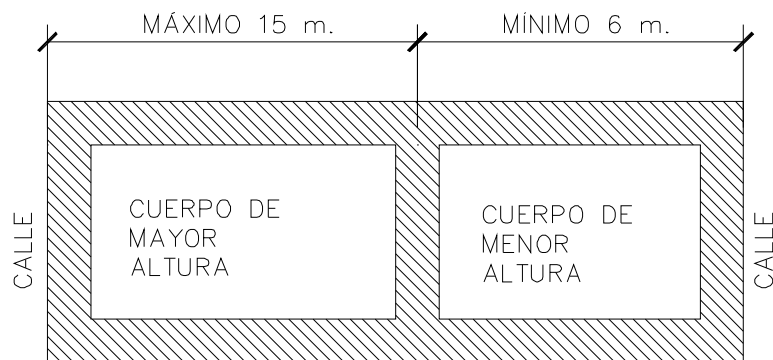
- 2.- Aquellas parcelas que den a dos calles con número de plantas diferentes, se edificarán de forma que la mayor altura profundice a lo largo de la parcela en una longitud que en ningún caso supere las siguientes dimensiones:

\* QUINCE (15) m.

\* Aquella que resulte de sustraer a la profundidad del solar la cantidad de SEIS (6) m, medidos en el punto medio de la fachada de menor altura.

La fachada posterior del cuerpo de mayor altura seguirá una línea paralela a la fachada de la calle donde se da la mayor altura, y en toda la longitud de la misma.

En todos los casos los paramentos exteriores del cuerpo de mayor altura deberán ser tratados como fachada.



### Artículo 88.- Situación

- 1.- Todas las edificaciones se localizarán en la alineación oficial definida por las presentes Normas.
- 2.- Sobre la línea definida por el correspondiente Plano de alineaciones, no se permitirán más que los salientes señalados en el Código de Conceptos y que a continuación se señalan:
  - a) Balcón: con un máximo de CINCUENTA (50) centímetros perpendicular a fachada.
  - b) Terraza: idem a los balcones.
  - c) Vuelo: idem a los balcones.
- 3.- 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.

### **Artículo 89.- Condiciones Higiénicas particulares**

- 1.- En ningún caso se permitirán viviendas dando a espacios no considerados públicos, ni a patios abiertos a fachada.

### **Artículo 90.- Condiciones Estéticas**

- 1.- Las fachadas irán, preferentemente pintadas en tonos claros.
- 2.- Las cubiertas serán, preferentemente planas.
- 3.- Las fachadas de las plantas bajas, sea cual sea su uso, deberán quedar definidas en el Proyecto Técnico, y compuestas con el resto del edificio

### **Anexo 1.- Condiciones Urbanísticas Del Mercado Municipal Y De Su Entorno**

#### **1. Alineaciones.**

Básicamente se definen unas nuevas alineaciones conforme a los siguientes criterios:

- Alineación a calle Ancha: como continuidad de las alineaciones oficiales en los frentes de manzana contiguos.
- Alineación Paseo de la Ría: línea paralela a calle Ancha situada a una distancia de 41,00 metros.
- Alineación calle Combes Ponzones: línea paralela a la alineación oficial del frente opuesto de la calle, situada a una distancia de 8,00 metros.
- Alineación calle Proa: línea paralela a la alineación oficial del frente opuesto de la calle, situada a una distancia de 9,00 metros.

La edificación deberá ajustarse a las alineaciones así definidas.

#### **2. Uso.**

Se permite el uso de Equipamiento Mercado en las plantas baja y entreplanta y el uso de Equipamiento Aparcamiento en las plantas superiores.

La cubierta podrá ser utilizada para aparcamiento, permitiéndose en éste caso la cubrición parcial de la misma con elementos que procuren sombra a los vehículos tales como marquesinas, parasoles, etc.

#### **3. Altura de la edificación.**

La altura máxima permitida, en sintonía con las edificaciones existentes en el Paseo de la Ría, será de planta baja y entreplanta, más tres plantas y ático, permitiéndose que ésta planta ático no quede retranqueada de la alineación oficial a viario. *La altura que alcancen éstas plantas, no superará la dimensión establecida por el artículo 86.6 de las Ordenanzas para las edificaciones de cuatro plantas más ático, es decir 17,30 metros.*



Sobre las plantas indicadas se permitirán los castilletes de salida a cubierta, cuartos de instalaciones y los elementos tales como marquesinas, parasoles, etc., que procuren sombra a los vehículos.

Las alturas libres serán las que se precisen en función de los usos permitidos.

#### **4. Ocupación.**

100% de la parcela.

#### **5. Edificabilidad.**

Vendrá determinada en función de la ocupación y número de plantas

#### **6. Vuelos.**

Se permiten, dada la singularidad de los usos previstos y del carácter singular de la edificación que se pretende, vuelos abiertos y/o cerrados, con la única limitación de que no superen los 0,50 metros en su dimensión perpendicular a fachada.

Los vuelos podrán realizarse a partir del suelo de la primera planta de aparcamiento.

### **Sección 2ª.- Viviendas adosadas**

#### **Artículo 91.- Parcelación**

- 1.- Se considera como parcela mínima la catastral, actualmente existente.
- 2.- Las agregaciones de parcelas son libres.
- 3.- Las segregaciones de parcelas que se realicen, deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:
  - \* Fachada mínima CINCO (5) m.
  - \* Fondo mínimo DIEZ (10) m.
  - \* Superficie mínima SESENTA (60) m<sup>2</sup>.
  - \* Diámetro mínimo inscribible de CINCO (5) m.
- 4.- En ningún caso de la realización de agregaciones o segregaciones de parcelas actuales, se obtendrán aprovechamientos superiores a los otorgados por las Normas a la parcela o parcelas iniciales.
- 5.- Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

#### **Artículo 92.- Uso**

- 1.- Tan solo se permiten viviendas adosadas, entendiendo estas como aquellas que, teniendo acceso directo desde el espacio público mantienen medianerías con las edificaciones colindantes. Por cada parcela tan solo se admiten DOS (2) viviendas.

- 2.- Se permiten garajes anejos a las viviendas, así como locales comerciales que no sean galerías ni grandes superficies comerciales; también se permiten oficinas ligadas a la vivienda.

### **Artículo 93.- Número de plantas y altura**

- 1.- Se permiten DOS (2) plantas.
- 2.- La altura de edificación será como máximo de OCHO (8,00) metros.
- 3.- Se permite un semisótano en las condiciones indicadas en la terminología de conceptos.

4.- *Se permiten cubiertas planas e inclinadas, así como el conjunto de ambas cubiertas como solución mixta.*

5.- *En el caso de cubiertas planas, se permite la realización de un castillete de salida a la misma, con la superficie necesaria para contener la escalera y el descansillo de acceso y estarán retranqueados al menos TRES (3) metros de la alineación oficial. La altura hasta remate de este cuerpo no será superior a TRES CON VEINTE (3.20) metros medida desde la cara inferior del último forjado, por lo que la altura total de la edificación no podrá superar los ONCE CON VEINTE (11.20) metros. Se admite que el castillete se sitúe en fachada siempre que se resuelva con cubierta inclinada en los términos establecidos en el apartado 6 del presente artículo.*

*Los pretilos que delimitan la cubierta, no superarán la altura de UNO CON SESENTA (1.60) metros medida desde la cara inferior del último forjado.*

6.- *En el caso de que se resuelvan cubiertas inclinadas ó mixtas (planas e inclinadas), el tramo de cubierta inclinada deberá de formalizar la fachada de la edificación en toda su longitud y no profundizar más de SEIS (6) metros en dimensión perpendicular a fachada principal. Se podrá utilizar el espacio bajo cubierta debiendo estar comunicado mediante escalera a la planta inmediatamente inferior no computando a los efectos de edificabilidad, pudiéndose destinar a uso auxiliares de la vivienda como trasteros, lavaderos, etc...*

*La altura de cumbrera no será superior a TRES CON VEINTE (3.20) metros medida desde la cara inferior del último forjado, por lo que la altura total de la edificación no podrá superar los ONCE CON VEINTE (11.20) metros. El arranque de la cubierta inclinada estará justamente donde comienza la arista superior del último forjado y con una pendiente de faldón nunca superior al 55% de pendiente, debiéndose resolver dicho encuentro mediante cornisa o vuelo sin aumentar en altura con petos en la fachada. No se permiten huecos en astiales, ni mansardas en los faldones de las cubiertas inclinadas, si en ambos casos éstos dan directamente a viario público.*

### **Artículo 94.- Edificabilidad**

La edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta será el resultado de multiplicar su superficie por UNO CON OCHO (1,80) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **Artículo 95.- Situación**

- 1.- Todas las edificaciones se localizarán en la alineación oficial definida por las presentes Normas.

- 2.- Sobre la línea definida por el correspondiente Plano de alineaciones, no se permitirán más que los salientes señalados en el Código de Conceptos y que a continuación se señalan:
  - a) Balcón: con un máximo de CINCUENTA (50) centímetros perpendicular a fachada.
  - b) Terraza: idem anterior.
  - c) Vuelo: idem anterior.
- 3.- 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.

#### **Artículo 96.- Condiciones Higiénicas particulares**

- 1.- No se permiten estancias de las viviendas en semisótanos.
- 2.- Los patios serán los indicados en el artículo 81.2 de las presentes Normas para edificaciones de DOS (2) plantas.

#### **Artículo 97.- Condiciones Estéticas**

- 1.- Los tonos de las fachadas serán preferentemente claros.
- 2.- Las fachadas de las plantas bajas, sea cual sea su uso, deberán quedar definidas en el Proyecto Técnico, y compuestas con el resto del edificio

### **Sección 3ª.- Edificación en bloque aislado**

#### **Artículo 98.- Parcelación**

- 1.- Al estar esta tipología sometida en gran número de casos a las determinaciones emanadas de las Unidades de Actuación, serán estas las que definan las dimensiones mínimas de cada parcela.
- 2.- En los casos en que no se dé la condición señalada en el apartado anterior, la parcela mínima será la catastral.
- 3.- En los casos de segregación, no derivadas de Unidades de Actuación, la parcela mínima será de SEISCIENTOS (600) m<sup>2</sup>.
- 4.- Toda agregación y segregación estará sometida a la previa licencia municipal.

#### **Artículo 99.- Uso**

- 1.- Se permite el uso residencial en todas sus categorías.
- 2.- Se permite el comercial, salvo el de las grandes superficies comerciales.

- 3.- Se permiten los Usos terciarios.

#### **Artículo 100.- Altura y número de plantas**

- 1.- La altura máxima de las edificaciones será de DIECISIETE TREINTA (17,30) m.
- 2.- El número de plantas máximo será de CINCO (5).
- 3.- La altura de la planta baja será de TRES NOVENTA (3,90) m. a la que, en los casos en que este se permita, se podrá añadir UN (1) m. de semisótano.
- 4.- Las alturas de las plantas restantes serán, como máximo de TRES DIEZ (3,10) m. y como mínimo de DOS OCHENTA (2,80)m.
- 5.- Sobre las alturas antes señaladas se permite tan solo los castilletes de salida a la cubierta, siempre que esta sea plana, los cuartos trasteros, los castilletes de ascensores y espacios destinados a depósitos. 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. Los cuartos trasteros no podrán, en numero ser superiores a uno por cada vivienda del edificio ni superar unitariamente una superficie de CUATRO (4) m<sup>2</sup>, no tendrán ventilación a fachada y su único hueco será el de acceso al mismo. Los castilletes de ascensor tendrán las dimensiones precisas para albergar la maquinaria y su mantenimiento. Los cuartos de depósitos serán similares en superficies a un Trastero, existiendo uno por vivienda. La altura libre de estos cuerpos no será superior a los DOS CINCUENTA (2,50) m.

#### **Artículo 101.- Edificabilidad**

- 1.- La edificabilidad será la señalada en las correspondientes Unidades de Actuación.
- 2.- En los casos de parcelas no incluidas dentro de alguna de las Unidades antes mencionadas, la edificabilidad total será de DOS (2,00) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 102.- Situación**

- 1.- La edificación se localizará aislada dentro de la parcela.
- 2.- La distancia a los linderos será, en todos los casos, igual o superior a la altura de la edificación dividida entre TRES (3). En todo caso se medirá desde el cuerpo volado cerrado caso de existir.
- 3.- En los casos de bloques aislados dentro de una misma parcela, la distancia entre ellos será igual al doble de la señalada en el apartado anterior, aplicada a la altura de los bloques si esta es igual en ambos, o a la suma si es diferente. Los planos de aplicación serán los señalados en el apartado anterior.

#### **Artículo 103.- Condiciones Higiénicas particulares**

- 1.- Los patios se realizarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 81 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

- 2.- Los aseos y cuartos de baño que no tengan ventilación exterior lo harán por medio de conductos de ventilación forzada.

#### **Artículo 104.- Condiciones Estéticas**

Las fachadas de las plantas bajas, sea cual sea su uso, deberán quedar definidas en el Proyecto Técnico, y compuestas con el resto del edificio

### **Sección 4ª.- Ciudad Jardín del Cerrito [CJ-1]**

#### **Artículo 105.- Parcelación**

- 1.- La parcela mínima es la existente en la actualidad.
- 2.- Se permiten agregaciones de parcelas.
- 3.- Se permiten segregaciones de parcelas sometidas a las siguientes limitaciones:
  - \* Siempre será el resultado posterior de un proceso de agregación de parcelas. Las parcelas del actual parcelario se consideran por tanto mínimas e indivisibles.
  - \* El número de parcelas resultantes de la segregación serán igual o inferior al número de parcelas provenientes de la agregación.
  - \* Las parcelas resultantes de la segregación tendrán una fachada mínima de QUINCE (15) mts. y una superficie mínima de TRESCIENTOS (300) m<sup>2</sup>, una vez deducidas las superficies que hayan de destinarse a viario público.
- 4.- Tanto las agregaciones como las segregaciones estarán sometidas a las previa licencia municipal.

#### **Artículo 106.- Uso**

- 1.- Vivienda unifamiliar o bifamiliar pareada; en este último caso no se podrá producir segregación física o registral de la parcela. Se admiten los garajes añejos a las viviendas, así como las oficinas ligadas a las mismas.
- 2.- Se permite el Uso hotelero en las mismas condiciones que las edificaciones destinadas a viviendas.
- 3.- Se permite el uso terciario-restaurante, bien como edificio de uso exclusivo o como anejo de otros usos autorizados, condicionado a la resolución de un Estudio Previo a presentar al Ayuntamiento Pleno en el que se analicen las siguientes cuestiones:
  - Estado actual de la edificación en el que se informe respecto a su estado de conservación, usos actuales, distancias a los linderos, cuerpos de edificación considerados FUERA DE ORDENACIÓN conforme artículo 115.3 de las Normas Subsidiarias, y todo aquello que permita un conocimiento del estado físico y urbanístico de la edificación.
  - Propuesta de inclusión del nuevo uso de restaurante en la edificación resultante tras

la eliminación de los cuerpos considerados FUERA DE ORDENACIÓN y la ampliación en su caso que posibilite las ordenanzas.

- Propuesta de solución del aparcamiento para los clientes, trabajadores y propietarios en el interior de la parcela, así como análisis del tráfico para el acceso a la instalación.

- Propuesta de solución para evitar las molestias de todo tipo (ruidos, vistas, etc.) que se puedan producir en el entorno.

A la vista de este Estudio Previo, la Corporación decidirá sobre la conveniencia y oportunidad de autorizar el referido uso en base a los siguientes criterios:

- a. Que las obras definidas en la Propuesta de inclusión del nuevo uso, sean autorizables desde el punto de vista urbanístico.
- b. Que se cumplan las condiciones que para los cambios de uso se establecen en las ordenanzas urbanísticas.
- c. Que se prevea en la parcela un número mínimo de plazas de aparcamiento calculadas como sigue:
  - una plaza por la actividad.
  - una plaza por la vivienda si ésta se mantiene.
  - una plaza por cada 4 trabajadores o fracción.
  - una plaza por cada 8 plazas de comedor o fracción.

Quedarán exentas de ésta condición aquellas parcelas que no cuenten con acceso directo desde vías de circulación rodada.

- d. Que se utilicen materiales naturales para la eliminación de las vistas, considerando que han de cumplirse las condiciones que las ordenanzas establece para las vallas. Asimismo, quede resuelto la eliminación de ruidos mediante la acreditación técnica necesaria, con la limitación de altura que se establece para las vallas.
- e. Que se obtenga tras la tramitación correspondiente la licencia de instalación y apertura del establecimiento.

Verificándose el cumplimiento de los extremos anteriores, la Corporación autorizará el uso indicado.

- 4.- En los casos de existir otros usos, o bien un número superior de viviendas, las edificaciones no se considerarán fuera de ordenación por este hecho. En los casos de sustitución deberán adecuarse a lo dispuesto en el apartado número 1 del presente artículo.

### **Artículo 107.- Altura y número de plantas**

- 1.- El número de plantas permitidas es de DOS (2), medidas conforme se indica en el código de conceptos. No se permiten castilletes, ni cuartos trasteros, ni ninguna edificación por encima del número de plantas definidas.
- 2.- En ningún caso una topografía adversa en la parcela posibilitará un número de plantas superior al indicado en el apartado anterior.
- 3.- La altura de la edificación medida en cada una de las caras de la misma, no superará los SIETE CINCUENTA (7,50) m.
- 3.- En los casos de existir alturas superiores a la indicada en los puntos anteriores, las edificaciones no se considerarán fuera de ordenación por este hecho. En los casos de sustitución deberán adecuarse a lo dispuesto en los apartados anteriores.

### **Artículo 108.- Edificabilidad**

- 1.- La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela neta será de CERO CON CINCUENTA (0,50) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para usos de vivienda. En los casos de que la parcela se destine a uso Hotelero, se permitirá una edificabilidad de CERO CON SETENTA (0,70) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2.- En ningún caso una topografía adversa en la parcela posibilitará una edificabilidad superior a la indicada en el apartado anterior.
- 3.- En los casos de existir construcciones con edificabilidad superior a la indicada, las edificaciones no se considerarán fuera de ordenación por este hecho. En los casos de sustitución deberán adecuarse a lo dispuesto en los apartados anteriores.

### **Artículo 109.- Situación**

- 1.- Las edificaciones se separarán de los linderos medianeros un mínimo de CUATRO (4) m.; mientras que del lindero de fachada se separarán un mínimo de SEIS (6) m., estableciéndose en la parcelas de esquina la existencia de un solo lindero de fachada a decidir por la Corporación Municipal.
- 2.- No se podrá adosar a los linderos de la parcela ningún tipo de construcción.  
  
En los casos en los que se realicen construcciones adosadas a los linderos, estas deberán [en la franja de separación marcada por las Normas], adecuarse a las condiciones de ejecución de los cerramientos señalados por la normativa específica para cada una de las zonas.
- 3.- Los cuerpos no vinculados constructivamente con el edificio principal, situados dentro del área libre delimitada por el retranqueo señalado en el punto 1 del presente artículo, se considerarán FUERA DE ORDENACION.
- 4.- Aquellas parcelas que por aplicación de las condiciones de situación no pudiesen ejecutar la edificabilidad asignada por estas Ordenanzas, podrán realizar la que se

dedujese, que podrá ser menor a la autorizada, de un estudio previo que, presentado ante la Corporación deberá ser sometido a la consideración de los colindantes y aprobado por aquella. En ningún caso se podrán autorizar incrementos en el número de plantas definidas.

- 5.- Las vallas se localizarán en l alineación oficial y estarán formadas por un cuerpo macizo de fábrica de OCHENTA (80) cm. sobre el que se colocará un elemento transparente, hasta una altura máxima de UNO OCHENTA (1,80) m. Sobre esta última parte se podrán adosar elementos vegetales de separación.

#### **Artículo 110.- Condiciones particulares**

- 1.- Los edificios que superen las condiciones urbanísticas de Uso, altura y edificabilidad, no podrán realizar más que las labores de mantenimiento, reforma, mejora y consolidación de las actuales edificaciones, no permitiéndose ampliaciones a los mismos. La licencia de obras de reforma, mejora o consolidación, estará vinculada, además del cumplimiento de las presentes normas, a la demolición de las edificaciones consideradas como fuera de Ordenación.
- 2.- las edificaciones que no agoten las condiciones urbanísticas señaladas, podrán ampliarse hasta alcanzar los límites señalados, y siempre bajo las siguientes condiciones:
  - a.- Si la edificación principal no respeta las distancias a los linderos, no podrá realizarse la ampliación reduciendo estas.
  - b.- Los edificios que posean más de las dos plantas permitidas, o los que teniéndolas, puedan ampliarse, no podrán hacerlo en una planta por encima de las permitidas o como ampliación de la ya existente.
  - c.- En todo caso la licencia de ampliación quedará condicionada a la demolición de las edificaciones declaradas como FUERA DE ORDENACION.
- 3.- La demolición de las edificaciones no protegidas, supondrá la pérdida de la edificabilidad existente, estando las nuevas construcciones que se realicen en la parcela, sometidas a todas y cada una de las limitaciones señaladas en la presente Sección, con la salvedad contenida en el punto 4 del artículo 109.

#### **Artículo 111.- Condiciones Higiénicas y Estéticas**

Serán las señaladas para las Viviendas Adosadas.

#### **Anexo 2.- Modificación En Las Parcelas Catastrales 03, 04, 05 Y 06 De La Manzana 14.673, Comprendida Entre Las Calles Jazmín, San Juan Bautista, Malvasia (Extremadura) Y Camelia.**

- a) Se definen para las citadas parcelas edificios comunes, esencialmente el sótano.
- b) Se fija la separación a linderos entre las edificaciones de estas parcelas en 3 metros, manteniéndose los 4 metros previstos en las NN. SS. para las parcelas colindantes.
- c) Se prevén las condiciones de accesibilidad al sótano común, convirtiendo la parte de la calle San Juan Bautista que hace esquina con la calle Camelia en una rampa de



pendiente descendente del 7.5%, que permite el acceso a dicho sótano, resolviendo la continuidad de la calle hacia la calle Jazmín con una escalera ascendente, que salva una diferencia de cotas de 2.25 metros.

## **Sección 5ª.- Ciudad Jardín Avenida del Oceano [CJ-2]**

### **Artículo 112.- Parcelación**

- 1.- La parcela mínima es la existente en el actual parcelario.
- 2.- Se admiten segregaciones que den como resultado parcelas con:
  - a.- Superficie no menor de SETECIENTOS (700) m<sup>2</sup>.
  - b.- Frente de fachada no inferior a VEINTE (20) m.

Las segregaciones que se realicen tendrán en cuenta la edificabilidad ya existente en la parcela origen. El acto de segregación estará sometido a la previa licencia municipal.

- 3.- Las agregaciones estarán limitadas a la incorporación de una sola de las parcelas colindantes, y a la previa obtención de la licencia municipal de obra.

### **Artículo 113.- Uso**

- 1.- Vivienda unifamiliar o bifamiliar pareada; en este último caso no se podrá producir segregación física o registral de la parcela. Se admiten los garajes añejos a las viviendas, así como las oficinas ligadas a las mismas.
- 2.- Se permite el Uso hotelero en las mismas condiciones que las edificaciones destinadas a viviendas.
- 3.- Se permite el uso terciario-restaurante, bien como edificio de uso exclusivo o como anejo de otros usos autorizados, condicionado a la resolución de un Estudio Previo a presentar al Ayuntamiento Pleno en el que se analicen las siguientes cuestiones:
  - Estado actual de la edificación en el que se informe respecto a su estado de conservación, usos actuales, distancias a los linderos, cuerpos de edificación considerados FUERA DE ORDENACIÓN conforme artículo 115.3 de las Normas Subsidiarias, y todo aquello que permita un conocimiento del estado físico y urbanístico de la edificación.
  - Propuesta de inclusión del nuevo uso de restaurante en la edificación resultante tras la eliminación de los cuerpos considerados FUERA DE ORDENACIÓN y la ampliación en su caso que posibilite las ordenanzas.
  - Propuesta de solución del aparcamiento para los clientes, trabajadores y propietarios en el interior de la parcela, así como análisis del tráfico para el acceso a la instalación.
  - Propuesta de solución para evitar las molestias de todo tipo (ruidos, vistas, etc.) que se puedan producir en el entorno.

A la vista de este Estudio Previo, la Corporación decidirá sobre la conveniencia y oportunidad de autorizar el referido uso en base a los siguientes criterios:

f. Que las obras definidas en la Propuesta de inclusión del nuevo uso, sean autorizables desde el punto de vista urbanístico.

g. Que se cumplan las condiciones que para los cambios de uso se establecen en las ordenanzas urbanísticas.

h. Que se prevea en la parcela un número mínimo de plazas de aparcamiento calculadas como sigue:

- una plaza por la actividad.
- una plaza por la vivienda si ésta se mantiene.
- una plaza por cada 4 trabajadores o fracción.
- una plaza por cada 8 plazas de comedor o fracción.

Quedarán exentas de ésta condición aquellas parcelas que no cuenten con acceso directo desde vías de circulación rodada.

i. Que se utilicen materiales naturales para la eliminación de las vistas, considerando que han de cumplirse las condiciones que las ordenanzas establecen para las vallas. Asimismo, quede resuelto la eliminación de ruidos mediante la acreditación técnica necesaria, con la limitación de altura que se establece para las vallas.

j. Que se obtenga tras la tramitación correspondiente la licencia de instalación y apertura del establecimiento.

Verificándose el cumplimiento de los extremos anteriores, la Corporación autorizará el uso indicado.

- 4.- En los casos de existir otros usos, o bien un número superior de viviendas, las edificaciones no se considerarán fuera de ordenación por este hecho. En los casos de sustitución deberán adecuarse a lo dispuesto en el apartado nº 1 del presente artículo.
- 5.- Las obras e instalaciones de esta zona, localizadas dentro del dominio público, o sometidas a la servidumbre de 20 m. definida en la disposición transitoria Tercera.3 de la Ley de Costas, y erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley, se regirán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de dicho Texto Legal.
- 6.- Las áreas situadas dentro de la franja de servidumbre de protección, estarán sometidas a las limitaciones contenidas en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
- 7.- La zona de servidumbre de tránsito, definida en el artículo 27 de la Ley de Costas, estará sometida a las limitaciones contempladas en dicho Texto Legal.

#### **Artículo 114.- Altura y número de plantas**

- 1.- El número de plantas permitidas es de DOS (2), medidas conforme se indica en el código de conceptos. Sobre este número de plantas se permite un torreón con superficie no superior a TREINTA (30) m<sup>2</sup>. Por encima de esta construcción no se permite ninguna otra edificación.
- 2.- En ningún caso una topografía adversa en la parcela posibilitará un número de plantas superior al indicado en el apartado anterior.
- 3.- La altura de la edificación medida en cada una de las caras de la misma, no superará los DIEZ CINCUENTA (10,50) m.
- 3.- En los casos de existir alturas superiores a la indicada en los puntos anteriores, las edificaciones no se considerarán fuera de ordenación por este hecho. En los casos de sustitución deberán adecuarse a lo dispuesto en los apartados anteriores.

#### **Artículo 115.- Edificabilidad**

- 1.- La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela neta será de CERO CON TREINTA (0,30) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para las viviendas, en el caso de Hoteles se permitirá una edificabilidad de CERO CUARENTA Y CINCO (0,45) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2.- En ningún caso una topografía adversa en la parcela posibilitará una edificabilidad superior a la indicada en el apartado anterior.
- 3.- En los casos de existir construcciones con edificabilidad superior a la indicada, las edificaciones no se considerarán fuera de ordenación por este hecho. En los casos de sustitución deberán adecuarse a lo dispuesto en los apartados anteriores.

#### **Artículo 116.- Situación**

- 1.- Las edificaciones se separarán de los linderos medianeros un mínimo de CINCO (5) m.; mientras que del lindero de fachada se separarán un mínimo de SIETE (7) m., estableciéndose en la parcelas de esquina la existencia de un solo lindero de fachada a decidir por la Corporación Municipal.
- 2.- No se podrá adosar a los linderos de la parcela ningún tipo de construcción.  
  
En los casos en los que se realicen construcciones adosadas a los linderos, estas deberán [en la franja de separación marcada por las Normas], adecuarse a las condiciones de ejecución de los cerramientos señalados por la normativa específica para cada una de las zonas."
- 3.- Los cuerpos no vinculados constructivamente con el edificio principal, situados dentro del área libre delimitada por el retranqueo señalado en el punto 1 del presente artículo, se considerarán FUERA DE ORDENACION.
- 4.- Las parcelas afectadas por la Ley de Costas no podrán ser edificadas en los veinte metros definidos por la disposición transitoria tercera en su punto 3.
- 5.- Las vallas se localizarán en l alineación oficial y estarán formadas por un cuerpo

macizo de fábrica de OCHENTA (80) cm. sobre el que se colocará un elemento transparente, hasta una altura máxima de UNO OCHENTA (1,80) m. Sobre esta última parte se podrán adosar elementos vegetales de separación.

#### **Artículo 117.- Condiciones particulares**

- 1.- Los edificios que superen las condiciones urbanísticas de Uso, altura y edificabilidad, no podrán realizar más que las labores de mantenimiento, reforma, mejora y consolidación de las actuales edificaciones, no permitiéndose ampliaciones a los mismos. La licencia de obras de reforma, mejora o consolidación, estará vinculada, además del cumplimiento de las presentes normas, a la demolición de las edificaciones consideradas como fuera de Ordenación.
- 2.- las edificaciones que no agoten las condiciones urbanísticas señaladas, podrán ampliarse hasta alcanzar los límites señalados, y siempre bajo las siguientes condiciones:
  - a.- Si la edificación principal no respeta las distancias a los linderos, no podrá realizarse la ampliación reduciendo estas.
  - b.- Los edificios que posean más de las dos plantas permitidas, o los que teniéndolas, puedan ampliarse, no podrán hacerlo en una planta por encima de las permitidas o como ampliación de la ya existente.
  - c.- En todo caso la licencia de ampliación quedará condicionada a la demolición de las edificaciones declaradas como FUERA DE ORDENACION.
- 3.- La demolición de las edificaciones no protegidas, supondrá la pérdida de la edificabilidad existente, estando las nuevas construcciones que se realicen en la parcela, sometidas a todas y cada una de las limitaciones señaladas en la presente Sección.

#### **Artículo 118.- Condiciones Higiénicas y Estéticas**

Serán las mismas que para las viviendas adosadas.

#### **Anexo 3.- Condiciones Particulares En La Parcela Sita En Avda. Del Océano Nº 2.**

- a) Se completa la alineación de la Avenida del Océano y Avenida del Atlántico en el frente de la parcela sita en el nº 2 de la Avenida del Océano y se define una sola parcela resultante de esta alineación y de la agregación de las tres parcelas catastrales existentes.
- b) Definir una ocupación de la edificación en la parcela neta, resultante de aplicar las distancias a linderos siguientes:
  - 5 m. a las Avenidas del Océano y Atlántico.
  - 3 m. a los linderos restantes.
- c) La edificabilidad máxima permitida resultará de aplicar el coeficiente de 0'30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie de parcela vendida por el Ayuntamiento, que es de 364'08 m<sup>2</sup> (364'08 x 0'30 = 109'22 m<sup>2</sup> edificables).

d) El resto de las condiciones urbanísticas serán las contenidas en los artículos correspondientes a Ciudad Jardín Avenida del Océano CJ-2 de las Normas Subsidiarias.

## **Sección 6ª.- Ciudad Jardín Punta de los Ingleses**

### **Artículo 119.- Condiciones urbanísticas**

Serán las señaladas en el Plan Parcial aprobado definitivamente, y que en resumen son:

*Artículo 21º.-* En la zona denominada "Ciudad Jardín" solo se permite el uso de vivienda, localizada aisladamente en cada una de las parcelas en que se ha subdividido el sector.

*Artículo 22º.-* El número de plantas será igual o inferior a dos.

*Artículo 23º.-* La superficie construida máxima de la edificación en cada parcela será de 140 metros cuadrados.

A estos efectos se utilizará como criterio de medición el que indica el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

*Artículo 24º.-* La edificación será exenta, con una separación mínima a los linderos de:

En fachadas: cinco metros

En medianeras: tres metros

*Artículo 25º.-* Cada parcela constituye una unidad, no pudiéndose subdividir, sea cual sea el carácter de la propiedad sobre la misma.

*Artículo 26º.-* En cada parcela solo se permite la construcción de un único edificio, construido de una sola vez, excepto cuando se desee edificar por debajo de la superficie máxima. En este caso, cualquier ampliación que se pueda autorizar por encajar con la superficie máxima establecida habrá de resolver adecuadamente su integración funcional y formal en el edificio preexistente.

*Artículo 27º.-* La composición de los edificios será libre.

*Artículo 28º.-* Si se realizan cubiertas inclinadas, la posibilidad de lograr superficies habitables bajo ellas, computará dentro de los 140 m<sup>2</sup>. que se ha establecido como tope máximo edificable.

*Artículo 29º.-* Se autoriza al posibilidad de que existan parcelas con dos viviendas en su interior, siempre que se cumplan todos los requisitos que se establecen en estas Ordenanzas.

La edificación para estos casos, por tanto, ha de ser en un único elemento, con 140 m<sup>2</sup>. de superficie construida máxima y con todas las condiciones que se exigen para el caso más común de una vivienda por parcela.

*Artículo 30º.-* Todos los elementos arquitectónicos que cierran y configuran las parcelas (cercas, puertas, farolas, seto, etc.) habrán de ser conservados por los propietarios, prohibiéndose de manera absoluta su sustitución o modificación.

*Artículo 31º.-* En lo que se refiere al arbolado del interior de las parcelas, los proyectos de cada edificación habrán de señalar, a escala 1/100 la situación exacta de cada árbol existente.

Aquellos que necesiten ser arrancados por exigencias de la construcción habrán de ser sustituidos por un número doble de nuevos árboles que serán localizados en otro plano del proyecto, a la misma escala, que se denominará como "Arbolado y Jardinería" y en el que se representará la propuesta global de tratamiento ajardinado de la parcela, con indicación expresa de cada tipo de especie vegetal.

La ejecución de esta partida en lo que al número, situación y calidad del arbolado se refiere, será verificada por el Ayuntamiento antes de autorizar el enganche de los servicios urbanos al edificio construido.

*Artículo 32º.-* Se autorizará la construcción de sótano o semisótano para uso exclusivo de garaje o almacenamiento bajo el edificio que se proyecte sobre rasante.

En caso de semisótano, no sobrepasará en ningún punto del terreno la altura de 1 metro, contabilizado según el criterio expresado en el articulado de la zona residencial.

*Artículo 33º.-* Los criterios básicos del diseño de la urbanización han sido los que provienen de la máxima adaptación a la situación y topografía del sector, por lo que los edificios que en ella se construyan habrán de valorar especialmente este hecho y, en consecuencia, proponer las mínimas alteraciones de las condiciones topográficas y ambientales de cada parcela.

## **Sección 7ª.- Ciudad Jardín Pinos del Mar [CJ-3]**

### **Artículo 120.- Parcelación**

- 1.- La parcela mínima es la señalada en el parcelario actual.
- 2.- No se admiten agregaciones ni segregaciones de parcelas.

### **Artículo 121.- Uso**

- 1.- El Uso permitido es el de Vivienda unifamiliar pareada.
- 2.- Se permite el Uso de garajes vinculados a las viviendas, así como los despachos profesionales dentro de dichas edificaciones.

### **Artículo 122.- Altura y número de plantas**

- 1.- El número de plantas permitidas es de DOS (2), medida conforme se indica en el código de conceptos.

- 2.- En ningún caso una topografía adversa en la parcela posibilitará un número de plantas superior al indicado en el apartado anterior.
- 3.- La altura de la edificación medida en cada una de las caras de la misma, no superará los SIETE CON CINCUENTA (7,50) m.
- 4.- Los edificios con número de plantas superiores a la indicada, se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN.

#### **Artículo 123.- Edificabilidad**

- 1.- La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela neta será de CERO CON TREINTA (0,30) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2.- En ningún caso una topografía adversa en la parcela posibilitará una edificabilidad superior a la indicada en el apartado anterior.

#### **Artículo 124.- Situación**

- 1.- Las edificaciones se separarán de los linderos medianeros un mínimo de CINCO (5) m.; mientras que del lindero de fachada se separarán un mínimo de SIETE (7) m. No se define separación al lindero que da a la calle peatonal.
- 2.- Se podrá adosar al lindero de la parcela que está en contacto con la calle peatonal, edificaciones destinadas al uso principal o complementario de la vivienda.
- 3.- Los cuerpos no vinculados constructivamente con el edificio principal, situados dentro del área libre delimitada por el retranqueo señalado en el punto 1 del presente artículo, se considerarán FUERA DE ORDENACION.
- 4.- Las vallas se localizarán en l alineación oficial y estarán formadas por un cuerpo macizo de fábrica de OCHENTA (80) cm. sobre el que se colocará un elemento transparente, hasta una altura máxima de UNO OCHENTA (1,80) m. Sobre esta última parte se podrán adosar elementos vegetales de separación.

#### **Artículo 125.- Condiciones particulares**

- 1.- Los edificios que superen las condiciones urbanísticas de Uso, altura y edificabilidad, no podrán realizar más que las labores de mantenimiento, reforma, mejora y consolidación de las actuales edificaciones, no permitiéndose ampliaciones a los mismos. La licencia de obras de reforma, mejora o consolidación, estará vinculada, además del cumplimiento de las presentes normas, a la demolición de las edificaciones consideradas como fuera de Ordenación.
- 2.- las edificaciones que no agoten las condiciones urbanísticas señaladas, podrán ampliarse hasta alcanzar los límites señalados, y siempre bajo las siguientes condiciones:
  - a.- Si la edificación principal no respeta las distancias a los linderos, no podrá realizarse la ampliación reduciendo estas.

- b.- No podrá realizarse en una tercera planta.
  - c.- En todo caso la licencia de ampliación quedará condicionada a la demolición de las edificaciones declaradas como FUERA DE ORDENACION.
- 3.- La demolición de las edificaciones no protegidas, supondrá la pérdida de la edificabilidad existente, estando las nuevas construcciones que se realicen en la parcela, sometidas a todas y cada una de las limitaciones señaladas en la presente Sección.

#### **Artículo 126.- Condiciones Higiénicas y Estéticas**

Serán las mismas que para las viviendas adosadas.

#### **Sección 8ª.- Zona Industrial**

##### **Artículo 127.- Parcelación**

- 1.- La parcela mínima es la existente en el actual parcelario
- 2.- Se admiten segregaciones que den como resultado parcelas con frentes de fachada no inferiores a los DIEZ (10,00) m.
- 3.- Las segregaciones que se realicen tendrán en cuenta la edificabilidad ya existente en la parcela. El acto de la segregación estará sometido a la previa obtención de la licencia municipal de obras.
- 4.- Las agregaciones serán libres.

##### **Artículo 128.- Uso**

- 1.- Los usos permitidos son los relativos a industrias y almacenes. En el caso de las primeras, se permiten las relacionadas en el artículo 58 y, cumpliendo las condiciones señaladas, las relacionadas en el 59.
- 2.- Las partes de las manzanas que señaladas en la documentación gráfica se localizan en la Avenida de la Marina, tienen en Uso de Oficinas, Almacenes y local para Exposición de Productos.
- 3.- Las obras e instalaciones de esta zona, localizadas dentro del dominio público, ó sometidas a la servidumbre de 20 m. definida en la disposición transitoria Tercera.3 de la Ley de Costas, y erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley, se regirán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de dicho Texto Legal.
- 5.- Las áreas situadas dentro de la franja de servidumbre de protección, estarán sometidas a las limitaciones contenidas en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
- 6.- La zona de servidumbre de tránsito, definida en el artículo 27 de la Ley de Costas, estará sometida a las limitaciones contempladas en dicho Texto Legal



### **Artículo 129.- Altura y número de plantas**

- 1.- El número de plantas permitidas será de UNA (1).  
En el frente de la Avenida de la Marina, y con el fondo de QUINCE (15) m., se permiten DOS (2) plantas, de forma obligatoria.
- 2.- La altura, medida desde el acerado, en el punto más desfavorable, hasta el plano de arranque de las cerchas, no superará los SIETE (7,00) m, que en el caso de los forjados en el frente de la Avenida de la Marina, será de 5.50 m.

La Corporación podrá, ante situaciones especiales, permitir alturas superiores a la indicada en el apartado anterior, siempre que sean necesarias para el proceso de fabricación que en su interior se vaya a instalar.

En aquellas áreas donde se permiten dos plantas, sobre la altura señalada en el punto anterior, se permitirá una segunda planta que tenga una altura libre de TRES (3) m.

- 3.- La altura total de la edificación no superará:
  - En una planta.....NUEVE (9,00) m.
  - En dos plantas ..... DIEZ (10,00) m.

En el caso de las alturas especiales recogidas en el segundo párrafo del punto anterior, se estará a la que fije, en cada caso la Corporación Municipal.

- 4.- En las parcelas o zonas de parcelas en las que sólo se permite una planta, se permitirán entreplantas para albergar usos auxiliares de la actividad principal (maquinaria, almacén, servicios, oficinas, etc...), cuya ocupación no superará el 50% de aquellas, no computándose a efectos de edificabilidad.
- 5.- En ningún caso una topografía adversa en la parcela, posibilitará una altura superior a la indicada en los puntos anteriores.

### **Artículo 130.- Edificabilidad**

- 1.- Las parcelas donde tan solo se permite una planta tendrán una edificabilidad máxima de UN (1) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2.- Las parcelas que dan frente a la Avda. de la Marina, tendrán, además de la edificabilidad anteriormente señalada, una adicional de UN m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre la superficie resultante de multiplicar el ancho de la parcela dando fachada a la Avda. antes citada, por QUINCE (15,00)m.
- 3.- En ningún caso una topografía adversa en la parcela, posibilitará una edificabilidad superior a la indicada en los puntos anteriores.

### **Artículo 131.- Situación**

- 1.- Las edificaciones, en planta y alzado, se adecuarán a las alineaciones marcadas en la documentación gráfica.

- 2.- Tan solo se permiten salientes en las áreas señaladas de la Avda. de la Marina, con un máximo de CINCUENTA (50) cm.

**Artículo 132.- Condiciones estéticas**

Libres.

**Capítulo II.- AREAS CONSOLIDADAS**

**Artículo 133.- Condiciones Generales**

- 1.- Son Areas Consolidadas las indicadas como tales por la documentación gráfica que acompaña a las presentes Normas.
- 2.- No se permiten incrementos de edificabilidad, altura ni ocupación, sobre las ya existentes.
- 3.- No se permiten agregaciones o segregaciones de las actuales parcelas.
- 4.- No se permiten cambios de Uso, salvo los relativos a la transformación del residencial en comercial (siempre que el primero se de en la planta baja) y a oficinas en cualquiera de las plantas del edificio.
- 5.- Tan solo se permiten las labores de mantenimiento, mejora y conservación de las actuales edificaciones.

## Capítulo III.- AREAS DE ACTUACION

### **Sección 1ª.- Definición y Clases**

#### **Artículo 134.- Definición**

Se entiende por Areas de Actuación, a aquellas superficies delimitadas por las presentes Normas en las que, para alcanzar los objetivos marcados por las mismas, es preciso realizar diversas operaciones previas, unas de carácter urbanístico y otras de gestión.

#### **Artículo 135.- División**

Las presentes Normas dividen las Areas de Actuación en:

- \* Unidades de Actuación.
- \* Areas de Planeamiento Diferido, dividiéndose a su vez en:
  - \*\* Areas sometidas a la previa Redacción de un Estudio de Detalle.
  - \*\* Areas sometidas a la redacción de Planes Especiales.

### **Sección 2ª.- De las Unidades de Actuación**

#### **Artículo 136.- Condiciones Generales**

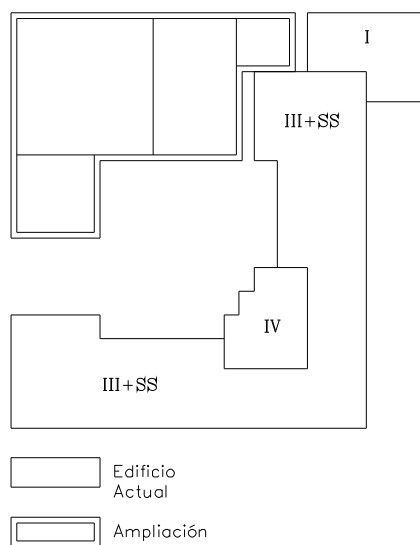
- 1.- Las Unidades de Actuación no podrán ser edificadas hasta tanto por la Corporación, y en las condiciones señaladas por estas Normas, se aprueben los instrumentos y/o actuaciones que garanticen el cumplimiento de las determinaciones señaladas.
- 2.- Aquellas Unidades de Actuación que precisen de un Acuerdo previo, en desarrollo de las determinaciones de las presentes Normas, deberán, para que sus determinaciones sean vinculantes, tramitarse como documento Complementario a las presentes Normas y seguir los trámites contemplados en la legislación vigente para la aprobación del planeamiento, es decir aprobación inicial, un mes (mínimo) de información pública, aprobación provisional por el Ayuntamiento y definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

#### **Artículo 137.- Unidad de Actuación Nº 1.- HOTEL CANALETA**

- 1.- Las Normas expresan la voluntad de otorgar un incremento volumétrico suficiente para posibilitar un hotel más rentable desde el punto de vista turístico.

El número de plantas a realizar en la ampliación, que se realizaría ocupando el aparcamiento y dejando libre la planta baja, serían similares a las existentes en las edificaciones de su entorno.

La ampliación se realizaría en la forma que se contempla en la siguiente página del presente artículo.



- 2.- Las determinaciones concretas se realizarán por medio de Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y la Propiedad, el cual será tramitado conforme a lo que se indica en el apartado nº 2 del artículo 136 antes transcrito.
- 3.- Se permitirá el Uso de Equipamiento como sustitutivo del Hotelero.

#### **Artículo 138.- Unidad de Actuación Nº 2.- ENTORNO DE LA TORRE**

- 1.- El objetivo de esta actuación es la de obtener un espacio público de calidad, dividido en dos zonas, una relacionada con el entorno más cercano de la Torre, y otra en el ámbito de la parroquia.
- 2.- En ambos casos se dejan fuera de Ordenación diversas edificaciones, una de ellas situada al inicio de la calle posterior a Calle Cerrito y cercana a la Torre, asimismo se deja fuera de Ordenación el edificio de tres plantas situado en la confluencia de las calles Lepanto y Saltés, así como diversas edificaciones de los terrenos cercanos a la Iglesia.

Se modifica el uso inicial de los terrenos situados dentro del ámbito del Plan Parcial de Punta de los Ingleses, al final de la calle Descubridores, a fin de otorgarles la posibilidad de ser edificadas con viviendas bifamiliares aisladas, en parcelas que se definen.

- 3.- Las nuevas edificaciones de carácter privado que se localicen tendrán el Uso indicado anteriormente, reservándose una superficie total de 2.000 m<sup>2</sup>, al efecto de conseguir un número máximo de 4 parcelas. La edificabilidad total permitida será de 1.200 m<sup>2</sup>. Las condiciones de situación de la edificación serán de 5 metros a fachada a calle Lepanto y 3 a linderos restantes; el número máximo de plantas 2.

Se permite una edificabilidad de 500 m<sup>2</sup>. en el área donde se encuentra situada la

Iglesia, destinado a uso terciario privado.

- 4.- El Sistema de Actuación en esta Unidad será por medio de la expropiación a los efectos de la recuperación de los espacios privados y su cambio de titularidad como espacios públicos. Se posibilitará la permuta de terrenos en las condiciones que se establecan por el Pleno de la Corporación.

#### **Artículo 139.- Unidad de Actuación Nº 3.- PARQUE DE LA RIA**

- 1.- El Uso que se propone es el de Espacio Libre de Uso y Dominio Público en el ámbito de la actuación.

Se permiten Usos Dotacionales de carácter lúdico, administrativo e infraestructura.

- 2.- La actuación precisará de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, que podrá desarrollarse por medio del faseado que la Administración inversora considere pertinentes.

#### **Artículo 140 (bis).- Unidad de Actuación Nº 4.- Entorno del Ayuntamiento**

##### ANTECEDENTES

Las Normas de Punta Umbría definen la Unidad de Actuación número 4, incluyendo en la misma los terrenos Municipales correspondientes al antiguo Ayuntamiento, y los de dos propietarios particulares situados en la manzana formada por el Callejón Mojarro, Avenida de la Ría, prolongación de la calle Cisne, y calle Ancha.

El objetivo de esta Unidad es la de conseguir una nueva ordenación caracterizada por una ampliación de las calles Mojarro y prolongación de calle Cisne hasta alcanzar la latitud de 8 m., permitiéndose la realización de un edificio con patio interior de manzana y con una altura unificada de tres plantas y ático en toda la parcela.

Se mantienen en su integridad las dotaciones previstas en el edificio del antiguo ayuntamiento. El Uso Verde se realizará tanto en los jardines que se obtienen en el entorno del edificio dotacional, como en las franjas de cuatro metros de cesión por parte de las parcelas de uso residencial.

Existe una petición por parte de una de las propiedades particulares, solicitando la disolución de la Unidad de Actuación, proponiéndose la formalización de los viarios previstos en las Normas, pero produciéndose, tan solo, un retranqueo de 4,00 m. de cada una de las propiedades en sus frentes de las calles Mojarro y prolongación de la calle Cisne, hasta alcanzar los 8 metros marcados por la Norma, pero con una variación respecto al trazado inicial de la prolongación de Cisne.

Todas las parcelas existentes en el ámbito de la unidad de ejecución, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, red de telefonía, red de alumbrado público, las vías a las que las parcelas dan frente tienen pavimentadas la calzada, encintado de aceras y pavimentadas éstas, por lo que le sería de aplicación el artículo 14.1. de la Ley 6/98, de 13 de Abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, siendo por tanto la obligación de éstos propietarios completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismo alcancen - si aún no la tuvieran- la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se

haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

No se altera con la eliminación de la Unidad de Ejecución el régimen de las parcelas afectadas, puesto que por éste hecho no adquiere el suelo en el que se enclavan nuevas condiciones de consolidación de la urbanización.

La propia Modificación procura la equidistribución de beneficios y cargas, siendo éstas las mismas que tenían con anterioridad.

#### MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE

Se considera posible proceder a eliminar la Unidad de Actuación y establecer, por medio de las Normas las condiciones de desarrollo de estas parcelas, fijando para ellas las alineaciones que se contemplan dentro de la documentación gráfica, de forma que se permita la formalización de un patio de manzana que, por sus dimensiones posibilite la construcción de cada una de las parcelas, ya que la dimensión mínima a los linderos comunes son los marcados por el Código Civil en cuanto a las dimensiones de luces rectas.

Se mantienen las tres plantas y ático en toda la manzana.

El régimen urbanístico de estos terrenos será el de suelo urbano consolidado por la edificación recogido en el artículo 14.1 de la Ley del Suelo 6/98.

Con todo ello se obtiene un edificio retranqueado de sus alineaciones al Callejón Mojarro y prolongación de calle Cisne, un total de 4 metros, manteniéndose las alineaciones oficiales a calle Ancha y Avenida de la Ría.

Este edificio se realiza con un fondo máximo de 9 m., de forma que se permita la separación mínima de tres metros al lindero común en la de menor dimensión; el número de plantas es de 3 y ático.

Las obligaciones de los propietarios son las de cesión del espacio destinado a viario y la realización de las obras de urbanización precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar.

#### **Artículo 141.- Unidad de Actuación Nº 5.- PARQUE DE LA CALLE CISNE**

1.- El Uso que se propone es el de Espacio Libre de Uso y Dominio Público en el ámbito de la actuación.

Se permiten Usos Dotacionales de carácter lúdico, administrativo e infraestructura.

2.- La actuación precisará de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, que podrá desarrollarse por medio del faseado que la Administración inversora considere pertinentes.

#### **Artículo 142.- Unidad de Actuación Nº 6.- PLAZA AGUILAR**

1.- El Uso que se propone es el de Espacio Libre de Uso y Dominio Público en el ámbito de la actuación.

Se permiten Usos Dotacionales de carácter lúdico. Asimismo se permiten edificaciones

de carácter comercial, con un máximo de TRESCIENTOS (300) m<sup>2</sup> y una sola planta. Se permiten garajes en semisótano.

- 2.- La actuación precisará de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, que podrá desarrollarse por medio del faseado que la Administración inversora considere pertinentes.
- 3.- Existiendo en la actualidad una concesión sobre el terreno objeto de esta Actuación, la Corporación establecerá los mecanismos precisos para expropiar los derechos que los concesionarios pudieran poseer.

#### **Artículo 143.- Unidad de Actuación Nº 7.- ESTACION AUTOBUSES**

- 1.- El Uso General de esta Zona es de Dotacional, permitiéndose edificaciones de apoyo a la estación de autobuses y enmarcadas dentro de ella. Se permite asimismo, el aparcamiento de autobuses dentro del ámbito de esta Actuación.
- 2.- La actuación precisará de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, que podrá desarrollarse por medio del faseado que la Administración inversora considere pertinentes.

#### **Artículo 144.- Unidad de Actuación Nº 8.- CALLE BELLAVISTA**

- 1.- Se delimita esta Unidad de Actuación englobando los terrenos situados en una parcela delimitada por el Norte por la Avdª de la Ciudad de Huelva, por el Este por la calle Stª María, al Oeste por la calle Bitácora y por el Sur con los linderos de las edificaciones que dan a las calles anteriores.

Asimismo se delimita una parcela de unos 2.000 m<sup>2</sup> destinada a zona verde.

- 2.- Las Normas consideran que esta zona tiene características suficientes para ser edificada en las condiciones que se señalan:

Superficie de parcela residencial	» 3.800 m <sup>2</sup>
Superficie máxima ocupada	1.400 m <sup>2</sup>
Número máximo de viviendas	20 Uds.
Edificabilidad máxima	2.600 m <sup>2</sup>
Número máximo de plantas	2
Altura máxima	7,50 m.
Usos permitidos:	
- Vivienda unifamiliar adosada	
- Comercial hasta un máximo del 25 % del residencial	
- Deportivo privado	
- Verde privado	
Superficie destinada a zona verde	» 2.000 m <sup>2</sup>

- 2.- Dentro de la Unidad de Actuación definida por el presente artículo, se incluyen los terrenos correspondientes a la continuación de las calles Stª María y Bitácora hasta la confluencia con la Avdª de la Ciudad de Huelva, así como el acerado de esta última vía.
- 3.- La actuación a realizar será la de la enajenación por medio de subasta pública de los terrenos.

El adjudicatario deberá realizar las obras de urbanización correspondientes al ámbito delimitado, para lo que se presentará el correspondiente Proyecto de Urbanización, que podrá ser simultaneo al de edificación.

**Artículo 145.- Unidad de Actuación Nº 9.- BDª COFRADIA**

- 1.- Los terrenos incluidos dentro de la Unidad de Actuación número 9, delimitada por las Normas Subsidiarias Municipales de Punta Umbría, tienen una estructura de la propiedad definida por:

* Superficie total de La Unidad	21.560 m <sup>2</sup>
* Propiedad Municipal	18.550 m <sup>2</sup> [86,03%]
* Propiedad privada	3.010 m <sup>2</sup> [13,97%]

- 2.- A los efectos de la Gestión la Unidad de Actuación quedara dividida en dos Polígonos, uno destinado a soportar la Edificación residencial, localizado a continuación de la Bdª de la Cofradía y otro destinado a soportar, fundamentalmente la Zona Verde.

Esta división tiene sentido en el momento en que la Dotación de Parque que se planifica estará destinada a dar servicio, no solo a las nuevas edificaciones que se realicen dentro de esta Unidad, sino también a las actuales Barriadas de la Cofradía y de los Poetas Andaluces.

- 3.- Con esta división Poligonal, se obtendría :

**POLIGONO Nº 1**

Superficie	10.315 m <sup>2</sup>
Ayuntamiento	7.305 m <sup>2</sup> [70,81%]
Propiedad privada	3.101 m <sup>2</sup> [29,19%]

Este polígono tiene las características urbanísticas siguientes:

Superficie residencial

Parcela nº 1	2.312,50 m <sup>2</sup>
Parcela nº 2	2.682,50 m <sup>2</sup>
	-----
	4.995,00 m <sup>2</sup>
Superficie destinada a acerado	5.320,00 m <sup>2</sup>
Número de viviendas	70 Uds.



POLIGONO Nº 2

Este polígono tiene las siguientes características:

Superficie total	11.245 m <sup>2</sup>
Superficie propiedad municipal	11.245 m <sup>2</sup>
Superficie destinada a Verde	6.556 m <sup>2</sup>
Superficie destinada a viario	3.275 m <sup>2</sup>
Superficie destinada a dotaciones	707 m <sup>2</sup>
Superficie destinada a locales	707 m <sup>2</sup>

- 4.- El Sistema de Actuación dentro de esta Unidad será el de Compensación, distribuyéndose cargas y beneficios y con la posibilidad de incorporar empresas urbanizadoras.

**Artículo 146.- Unidad de Actuación Nº 10.- PATO AMARILLO**

- 1.- La propuesta tiene por objeto posibilitar un incremento volumétrico importante destinado a la ampliación de las actuales instalaciones hoteleras, o bien a la realización de otras nuevas.

- 2.- Las condiciones urbanísticas de la parcela edificable serían:

Superficie parcela	» 92 x 46 = 4.232 m <sup>2</sup> .
Superficie edificable	7.500 m <sup>2</sup> .
Número máximo de plazas hotelera	300 Uds.
Máxima ocupación permitida	1.000m <sup>2</sup> .
Número máximo de plantas	8
Reserva de aparcamientos	150 Uds.

- 3.- Se realizarán las obras de ajardinamiento de las parcelas situadas entre las calles Estrella Polar y Bellavista, así como de la situada al otro lado de la Avdª de la Ciudad de Huelva, con superficies aproximadas de 1.370 y 19.000 m<sup>2</sup> respectivamente.

- 4.- La actuación se realizará por medio de enajenación mediante subasta pública de los terrenos.

El adjudicatario, además de los correspondientes proyectos de edificación, realizará los de urbanización de las áreas incluidas dentro de la Unidad.

**Artículo 147.- Unidad de Actuación Nº 11.- Bdª LOS ROSALES**

- 1.- El objeto de esta Unidad de Actuación es la de formalizar sobre el ámbito definido en la documentación gráfica un conjunto residencial, así como locales comerciales, edificaciones culturales y/o dotacionales.

2.- Las parcelas residenciales tienen las siguientes condiciones urbanísticas:

**Parcela nº 1.-**

- a. Superficie 8.650,90 m<sup>2</sup>
- b. Número máximo de viviendas 94
- c. Uso: viviendas adosadas  
24  
viviendas en bloque 70
- d. Edificabilidad máxima 9.181 m<sup>2</sup>
- e. Número de plantas: adosadas 2  
en bloque 7

**Parcelas nº 2 y 3.-**

- a. Superficie conjunta 3.041,21 m<sup>2</sup>
  - S1 : 1.469,81 m<sup>2</sup>.
  - S2 : 1.571,40 m<sup>2</sup>.
- b. Nº máximo de viviendas para ambas parcelas 106
- c. Uso : viviendas en bloque.
- d. Edificabilidad máxima 6.619 m<sup>2</sup>
- e. Número de Plantas 7
- f. Número mínimo de plazas de garaje en el interior de las parcelas, el 50% de las viviendas que se proyecten.

3.- La parcela comercial, cultural y/o dotacional tiene las siguientes condiciones urbanísticas:

- a. Superficie 2.704 m<sup>2</sup>
- b. Uso: comercial, dotacional y/o cultural
- c. Altura máxima de 2 plantas.

4.- Son complementarias las Normas contenidas en la Sección 2ª.- Viviendas Adosadas, y 3ª.- Edificación en bloque aislado del CAPITULO I del TITULO V DE LAS CONDICIONES DEL NUCLEO DE PUNTA UMBRIA de las Normas Subsidiarias.

**Artículo 148.- Unidad de Actuación Nº 12.- EVERLUZ**

- 1.- La propuesta tiene por objeto conseguir la ordenación de la parcela posterior de la Urbanización Everluz, así como conseguir hacer efectiva la zona verde localizada a lo largo de la Avda. de la Ciudad de Huelva y un aparcamiento público en dicha zona.
- 2.- La propuesta está sometida a las siguientes condiciones urbanísticas:

Se definen un total de cuatro parcelas destinadas a Uso Comercial con las siguientes superficies:

- 3 parcelas de 18 x 35	1890 m <sup>2</sup>
- 1 parcelca de 18 x 30	540 m <sup>2</sup>
TOTAL -----	2430 m <sup>2</sup>

En las cuatro parcelas se permite un total de 2.430 m<sup>2</sup> de edificación, en una sola planta.

Se define una plataforma de 18 x 230 m. en semisótano destinada a aparcamiento público.

Número de aparcamientos públicos mínimo 200 Uds.

El aparcamiento público se realizará aprovechando la diferencia de cota existente entre la plataforma de las viviendas (» +10,00) y la de la zona verde contigua a la Avda de la Ciudad de Huelva (» + 4,00).

Existen además tres áreas verdes dentro de la Unidad de Actuación con unas superficies aproximadas de 1.500, 4.500 y 5.500 m<sup>2</sup>

- 4.- La actuación se realizará por medio de enajenación mediante subasta pública de los terrenos.

El adjudicatario, además de los correspondientes proyectos de edificación, realizará los de urbanización de las áreas incluidas dentro de la Unidad, así como las Obras precisas para el garaje público, que pasará a propiedad municipal.

**Artículo 149.- Unidad de Actuación Nº 13.- BDª VIRGEN DEL CARMEN**

- 1.- Se realiza la propuesta sobre dos parcelas de »11.000 m<sup>2</sup> la primera, de forma rectangular y que se encuentra parcialmente urbanizada por el lado mayor (» 192 m.), y de forma trapezoidal la segunda, con una superficie de 14.620 m<sup>2</sup> y que se encuentra sin urbanizar.
- 2.- Se posibilita que, en la primera parcela, sea edificada con Uso Residencial, y sometida a las siguientes condiciones urbanísticas:

Nº Máximo de Viviendas	90 Uds.
Ocupación máxima	5.400
m <sup>2</sup>	

Usos permitidos:

- \* Viviendas residenciales adosadas
- \* Areas deportivas comunes
- \* Areas ajardinadas comunes
- \* Locales sociales

Edificabilidad máxima permitida	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima permitida	2 plantas
Número mínimo de aparcamientos	90 Uds.

Se realizará la Urbanización de las calles perimetrales pendientes de realizar y señaladas dentro del ámbito de esta Actuación, así como reparar las ahora existentes.

- 3.- La actuación se realizará por medio de enajenación mediante subasta pública de los terrenos.

El adjudicatario, además de los correspondientes proyectos de edificación, realizará los de urbanización de las áreas incluidas dentro de la Unidad, así como las Obras precisas para el garaje público, que pasará a propiedad municipal.

- 4.- El Uso de la segunda parcela, es el deportivo.

#### **Artículo 150.- Unidad de Actuación Nº 14.- AVDª CIUDAD DE HUELVA**

- 1.- El objeto de esta actuación es la formalización de un Area verde en ambos lados de la Avenida de la Ciudad de Huelva y dentro del área delimitada, así como la posible edificación de un complejo hotelero en la parcela que se indica.

Las superficies de estas parcelas ascienden aproximadamente a:

Parcela Uso Hotelero	5.500 m <sup>2</sup>
Parcela Verde 1	3.000 m <sup>2</sup>
Parcela Verde 2	14.110 m <sup>2</sup>
Parcela Verde 3	8.430 m <sup>2</sup>

- 2.- Se posibilitará en la primera de ellas la realización de un hotel con las condiciones urbanísticas de Edificabilidad total 2.850 m<sup>2</sup> y 9.420 m<sup>3</sup>, y uso exclusivo Hotelero.
- 3.- En el Proyecto de Edificación del Hotel se incluirá la urbanización de la parcela Verde nº 1, correspondiendo a la Corporación la urbanización de las restantes parcelas.

### **Artículo 151.- Unidad de Actuación N° 15.- AVDª OCEANO**

- 1.- Es objetivo de esta Unidad de Actuación el formalizar la Actual Avenida del Océano, distinguiendo en ella dos tramos, uno desde su inicio hasta el entronque con la Avdª de Andalucía, y otro desde este punto hasta la Urbanización Punta de los Ingleses.

El primero de ellos, además de pretender la urbanización de dicha vía, intenta dotar a esta zona de un frente comercial apoyado en las parcelas situadas en la acera más septentrional de la vía.

En el segundo tramo se pretende la urbanización de la vía.

- 2.- Las condiciones de los locales a incluir en el primer tramo de esta Avdª, serían:
  - a.- Las edificaciones que se realicen distarán, como mínimo, 3,00 metros de las actuales residencias.
  - b.- La altura de las nuevas edificaciones no superará los 4,00 metros, contados desde el nivel del acerado hasta la cumbrera del tejado.
  - c.- El uso será, exclusivamente COMERCIAL.
- 3.- A los efectos de gestión, en el primer tramo se distinguen las áreas que deberán ser objeto de acuerdo, siempre vinculadas a que el mismo lo formalicen la globalidad de los propietarios que dan frente a la vía entre dos calles contiguas.
- 4.- El segundo tramo corresponde a la iniciativa pública su formalización.

### **Artículo 152.- Unidad de Actuación N° 16.- ZONA INDUSTRIAL**

- 1.- Es objeto de esta Actuación la ampliación de la zona industrial.
- 2.- La edificación que se vaya a localizar en las parcelas que se definan tendrán las condiciones señaladas para el Uso Industrial del Suelo Urbano y contenidas en los artículos 127 a 132, ambos inclusivos.
- 3.- La actuación precisa, de forma previa a la edificación, la formalización de un proyecto de Urbanización de toda el área delimitada.

### **Artículo 152 (bis).- Unidad de Actuación N° 17.- ADOSADAS DE PUNTA MAR**

- 1.- Es objeto de esta Unidad de Actuación el Urbanizar la margen izquierda de la Avenida del Océano en el frente de la Urbanización de Punta Mar, así como el otorgar un incremento en el número de plantas a las edificaciones adosadas hoy existentes, hasta alcanzar el número de DOS [2].
- 2.- La ampliación que se realice a las edificaciones antes señaladas en la documentación gráfica no superará la superficie edificada en la planta baja existente, con la limitación de no poder incrementar el número de viviendas existentes.
- 3.- La ampliación irá emparejada con la formalización de un proyecto de Urbanización del área de actuación señalada en la documentación gráfica, siendo a costa de los

propietarios particulares de la Unidad de Actuación la urbanización de la misma.

- 4.- Las edificaciones destinadas a Uso Comercial tendrán una altura máxima de UNA (1) planta con un máximo de CUATRO (4) m. La terraza superior podrá ser utilizada como zona de estancia no pudiendo estar cubierta ni cerrada lateralmente. La edificabilidad será el resultado de aplicar una planta a la superficie grafiada en los planos, con una ocupación del 100%.

**Artículo 152(tris).- Unidad de Actuación N° 18.- EL CERRITO**

- 1.- Es objeto de esta Unidad de Actuación el obtener un viario que conecte la calle María Auxiliadora con la calle Palos de la Frontera, así como posibilitar en las parcelas resultantes una edificación en dos plantas que acumule la volumetría que en esta unidad se define.
- 2.- Se mantiene sobre las parcelas originales la edificabilidad asignada inicialmente por la Norma Subsidiaria de CERO CON CINCUENTA (0.50) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicados a la parcela original escriturada.
- 3.- Dentro de la unidad de actuación se incorporan, a los efectos, que se señalan las siguientes superficies:

- a) Callejón sin nombre que enlaza la calle Bergantín con la calle Cerrito con una superficie aproximada de 110 m<sup>2</sup>.

Su destino será el ser enajenado y añadido a la parcela número 1 resultante de la Unidad de Actuación. En ningún caso su superficie será afectada por coeficiente alguno de edificabilidad.

- b) Parcelas situadas en el tramo de la calle Galatea que une las calles Bergantín y Góndola.

No intervienen a los efectos de ejecución de esta Unidad de Actuación pero su futura edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en la documentación gráfica, separándose del viario perimetral un mínimo de 3 mts. y pudiendo adosarse a la linde de la parcela n° 3 definida por esta Unidad de Actuación.

Sus condiciones de edificabilidad serán las señaladas por la Norma Subsidiaria de Punta Umbría.

- 4.- Las parcelas resultantes estarán sometidas a las limitaciones que se contemplan.

Parcela n° 1 y 2.-

- a) Edificabilidad máxima de ambas parcelas, obtenidas por aplicación del coeficiente de edificabilidad de Ciudad Jardín del Cerrito de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a la superficie escriturada de la parcela original (1028,50 m<sup>2</sup>) ..... 514,25 m<sup>2</sup>
- b) Número máximo de viviendas ..... 22
- c) Número máximo de plantas ..... 2
- d) Separación de linderos:

- A Cerrito CINCO (5) m. de la alineación modificada.
- Al resto de linderos TRES (3) m..

e) Las parcelas resultantes de esta Unidad de Actuación son insegregables.

Parcela nº 3 y 4.-

- a) Edificabilidad máxima de ambas parcelas, obtenidas por aplicación del coeficiente de edificabilidad de Ciudad Jardín del Cerrito de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a la superficie escriturada de la parcela original (830,79 m<sup>2</sup>)... 415,40 m<sup>2</sup>.
- b) Número máximo de viviendas ..... 2+2
- c) Número máximo de plantas ..... 2
- d) Separación a linderos :
  - A viario TRES (3) m.
  - A parcelas, medianero, en la parcela número 3.
  - A parcelas TRES (3) m. en la número 4

5.- Los propietarios de las parcelas cederán obligatoria y gratuitamente el viario definido en esta Unidad de Actuación y correrán con los gastos de urbanización que en esta unidad se generen.

6.- El Sistema de Actuación será el de Compensación. En el caso de que por parte de un propietario se demuestre la imposibilidad de iniciar los trámites correspondientes a la constitución de la Junta de Compensación, por no concurrir las condiciones superficiales o de porcentaje, la Corporación podrá:

- a) Dividir esta Unidad de Actuación en dos Sub-unidades coincidentes con las parcelas afectadas por el nuevo trazado viario, toda vez que de acuerdo con el apartado b) del punto 3, los propietarios localizados en el tramo de la calle Galatea situado entre calle Bergantín y Góndola, lo están a los exclusivos efectos de ordenación volumétrica.
- b) Asignar a cada uno de los propietarios los costes definidos en el apartado anterior y que afecten a su parcela original.
- c) Mantener o establecer un nuevo Sistema de Actuación para la Sub-unidad restante, en la forma en que legalmente se define por la legislación del Suelo.

## **Sección 2ª.- Estudios de Detalle**

### **Artículo 153.- Estudio de Detalle Zona Industrial**

- 1.- El Estudio de Detalle ordenará los volúmenes edificables, que nunca podrán superar al resultado de aplicar al ámbito de actuación el coeficiente de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2.- El Uso Global de la zona es el industrial, permitiéndose los dotacionales y

equipamientos. El Uso residencial no es permitido.

- 3.- La edificación que se vaya a localizar en las parcelas que se definan tendrán las condiciones señaladas para el Uso Industrial del Suelo Urbano y contenidas en los artículos 127 a 132, ambos inclusivos.

#### **Artículo 154.- Estudio de Detalle Zona Norte**

- 1.- El Estudio de Detalle ordenará los volúmenes edificables, que nunca podrán superar al resultado de aplicar al ámbito de actuación el coeficiente de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2.- El Uso Global del Area es el Residencial, siendo compatibles la edificación destinada a usos dotacionales, o de equipamiento de carácter público. Se permite en las condiciones de compatibilidad de Usos el industrial no incluido dentro del R.A.M.I.N.P.

En ningún caso el Uso Residencial podrá superar el 50 % de la edificabilidad total determinada por el Estudio de Detalle.

Las alturas máximas de la edificación no superarán las tres plantas.

Se deberá reservar un 10% de la superficie de actuación a Espacios Libres.

Las Areas Verdes podrán situarse en aquellas zonas que el Estudio de Detalle considere oportuno, siempre que:

1º.- No se reduzcan las superficies destinadas a los mismos por el Estudio de Detalle.

2º.- Las nuevas parcelas de zona verde que se definan por el Estudio de Detalle cumplan con las condiciones morfológicas establecidas por el Anexo al Rgtº de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Se deberá reservar un mínimo de 5.000 m<sup>2</sup> para instalaciones deportivas.

Se deberá reservar un mínimo de 2.000 m<sup>2</sup> para centro de Preescolar.

- 3.- El número máximo de viviendas a desarrollar en el ámbito del presente Estudio de Detalle será de 658 Uds.

En el caso en que se promuevan viviendas de Régimen Especial, se permitirá un incremento del 25 % en el número de viviendas de cada parcela con la limitación de no incrementar ni la edificabilidad, ni la ocupación, ni el número de plantas máximas permitidas.



### **Sección 3ª.- Operaciones de Reforma Interior**

#### **Artículo 155.- ORI de la Ría**

- 1.- Los usos permitidos estarán ligados a las actividades industriales y pesqueras, así como los dotacionales.

El Plan Especial buscará la mejora del frente que los terrenos delimitados tienen con la Ría de Punta Umbría.

- 2.- El Plan, con base en el análisis que se realice de la edificación existente, propondrá la edificabilidad global del terreno a ordenar, que en ningún caso podrá ser superior al resultado del aplicar el coeficiente de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el total del ámbito delimitado.

#### **Artículo 156.- ORI de la Playa**

- 1.- En el caso de que el deslinde realizado por Costas se apruebe en las condiciones gráficas y jurídicas actuales, los terrenos afectados por el deslinde se incluirán dentro del ámbito de la Operación de Reforma Interior que se señala.
- 2.- El Uso futuro del espacio de dominio público será el de Sistema Viario Público peatonal, en las condiciones que se señale en el Plan Especial que se formule, permitiéndose la inclusión de edificios destinados a dotaciones y equipamientos vinculados con el usuario de la playa.
- 3.- Las áreas no afectadas por el deslinde tendrán la edificabilidad que el Plan Especial determine, y que nunca será superior a UN m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La localización de los edificios e instalaciones que el Plan prevea puedan localizarse dentro de su ámbito, cumplirán las determinaciones señaladas por la Ley de Costas, y muy especialmente las relativas a los artículos 24, 25 y 26 de dicho Texto Legal.
- 4.- El sistema de actuación para el área no localizada dentro del posible dominio público, será el de Compensación. El Plan Especial que se redacte fijará los Polígonos de Actuación a los efectos de garantizar el reparto de cargas y beneficios. El Plan, podrá, del análisis del ámbito y condiciones de ejecución proponer la modificación del Sistema de Actuación.

## TITULO VI.- DE LAS CONDICIONES DEL SUELO URBANO DEL PORTIL

### CAPITULO I.- Condiciones generales

#### Artículo 157.- Delimitación

- 1.- Se engloba dentro del Suelo Urbano del Portil, a aquel que como tal se delimita en la documentación gráfica que se acompaña.
- 2.- A los efectos de su delimitación literal, corresponde el Suelo Urbano a los terrenos incluidos por el antiguo Plan Parcial del Portil como Zona Centro del municipio de Punta Umbría.
- 3.- Los terrenos en los que, motivado por la aplicación del deslinde realizado de acuerdo con la Ley de Costas, existe litigio respecto a la titularidad de los mismos, las presentes Normas lo clasifican como suelo urbano.

#### Artículo 158.- División

- 1.- Las presentes Normas dividen el Suelo Urbano del Portil en tres categorías:
  - \* Suelo Urbano consolidado
  - \* Suelo Urbano sin consolidar
  - \* Suelo Urbano afectado por el deslinde realizado por Costas.
- 2.- Estando afectado parte del Suelo delimitado por lo establecido en la Ley 2/89 del Parlamento Andaluz, hasta tanto no se produzca la corrección de errores detectada, se estará a lo establecido en la delimitación gráfica contenida en esta Ley.

#### Artículo 159.- Suelo Urbano Consolidado

- 1.- Se engloba dentro de esta categoría a aquel que, por edificación o planeamiento en desarrollo, se ha consolidado en cumplimiento de las determinaciones que se contenían en el Plan Parcial primitivo.
- 2.- En los casos en que, en el momento de la aprobación de las presentes Normas, las diversas parcelas se encuentren edificadas conforme al Planeamiento anterior, las únicas operaciones que se permitirán serán las de mantenimiento, reparación y ornato de los edificios, no autorizándose incrementos de volumen, altura y ocupación, ni se permitirán cambios en los Usos existentes.
- 3.- En los casos en que, en el momento de aprobación de las Normas, las parcelas se encontraran en proceso de edificación, la misma se desarrollará de acuerdo con el contenido del proyecto técnico al cual se le otorgó la licencia correspondiente.
- 4.- En los casos en que, en el momento de aprobación de las Normas, las parcelas se encontrarán en fase de aprobación definitiva de un planeamiento, en desarrollo o modificación, del Plan Parcial antiguo, las determinaciones del mismo quedarán anuladas siendo de aplicación las contenidas en las Presentes Normas.

#### **Artículo 160.- Suelo Urbano sin Consolidar**

La Normativa que regulará este suelo, será la contemplada en el Plan Parcial del CITN, con las matizaciones y apreciaciones que se contemplan en el capítulo siguiente.

#### **Artículo 161.- Suelo Urbano afectado por la Ley de Costas. Normas Transitorias.**

- 1.- Hasta tanto no sea definitivo el deslinde realizado por la Jefatura Provincial de Costas, las Normas que regirán a este Suelo serán las contenidas en el presente artículo.
- 2.- Dentro de este Suelo, se definen diversas situaciones:
  - \* Parcelas afectadas en su globalidad por el deslinde realizado.
  - \* Parcelas afectadas en parte por dicho deslinde.

En ambos casos nos encontramos con las variantes de estar o no edificadas.

- 3.- Aquellas parcelas afectadas por el deslinde en su totalidad, que en la actualidad se encuentran edificadas, podrán, de acuerdo con el Plan Parcial del Portil, alcanzar los límites señalados en dicho documento. Se encuentran en esta situación las parcelas PU-C1, la PU-CF14 y PU-CF15.
- 4.- Aquellas parcelas afectadas por el deslinde en su totalidad, que no se encuentren edificadas, podrán serlo de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial aprobado, entendiéndose que las licencias, de acuerdo con el Rgtº de Obras y Servicios de las Corporaciones Locales, se otorgan sin perjuicio de terceros. La Corporación establecerá los mecanismos precisos para advertir a los solicitantes de los efectos que pudieran devenir por la aprobación definitiva del deslinde.
- 5.- Aquellas parcelas afectadas parcialmente por el deslinde, que en la actualidad se encuentren edificadas, podrán cumplir, caso de existir reservas de edificabilidad, con las disposiciones contenidas en las presentes Normas y Ley de Costas, en caso contrario se estará en lo dispuesto en el apartado anterior.
- 6.- Aquellas parcelas afectadas parcialmente por el deslinde, que en la actualidad no se encuentren edificadas, podrán desarrollar su aprovechamiento urbanístico, en concordancia de lo establecido por estas Normas, en aquellas áreas de la misma que no entren en colisión con la Ley de Costas, y siempre con las limitaciones contenidas en las presentes Normas. Dentro de estas parcelas se encuentra la PU-CF13 y Verde Hotelera anexa, que a los efectos de este apartado, tendrán la consideración de parcela única.

#### **Artículo 162.- Suelo afectado por la Ley de Costas. Normas definitivas**

- 1.- En el momento en que el deslinde realizado sea aprobado de manera definitiva, los terrenos de dominio público no podrán ser destinados a otro uso que el de espacio libre, playa, independientemente de las concesiones que, en virtud de las disposiciones transitorias contempladas en la Ley de Costas, pudieran otorgarse a los propietarios.

- 2.- Toda modificación que se produjese en el deslinde, significará el retorno a su estado inicial, definido este por el Plan Parcial del CITN, o bien la inclusión de nuevas áreas en el dominio público.
- 3.- En la zona de servidumbre de 20 m. señalada en la documentación gráfica, serán de aplicación las limitaciones contenidas en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
- 4.- Las parcelas afectadas y edificadas, independientemente de las concesiones que pudieran obtenerse de acuerdo con las disposiciones transitorias de la Ley de Costas, se encontrarán FUERA DE ORDENACION.
- 5.- Las parcelas parcialmente afectadas y que se encuentren sin edificar, podrán acumular su edificabilidad en las partes no afectadas por el deslinde ni zona de servidumbre, cumpliéndose en esta última las condiciones establecidas en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.

## **CAPITULO II.- Condiciones particulares**

### **Artículo 163.- Parcelación**

- 1.- Se considera como parcela mínima la catastral, actualmente existente.
- 2.- Las segregaciones de parcelas que se realicen, deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:
  - a.- En los casos en que la tipología resultante sean viviendas adosadas y por cada una de las parcelas donde se asiente cada una de las viviendas:
    - \* Fachada mínima CINCO (5) m.
    - \* Fondo mínimo DIEZ (10) m.
    - \* Superficie mínima SESENTA (60) m<sup>2</sup>.
    - \* Diámetro mínimo inscribible de CINCO (5) m.
  - b.- En los casos en que la tipología resultante sean viviendas aisladas:
    - \* Fachada mínima VEINTE (20) m.
    - \* Fondo mínimo VEINTE (20) m.
    - \* Superficie mínima MIL (1.000) m<sup>2</sup>.
  - c.- En los casos en que la tipología resultante sean viviendas en bloques:
    - \* Fachada mínima VEINTE (20) m.
    - \* Superficie mínima SEISCIENTOS (600) m<sup>2</sup>.
- 4.- En ningún caso de la realización de segregaciones de parcelas actuales, se obtendrán aprovechamientos superiores a los otorgados por las Normas a la parcela o parcelas iniciales.

- 5.- Toda modificación parcelaria estará sometida a licencia municipal.

#### **Artículo 164.- Uso**

- 1.- El Uso predominante dentro del Suelo Urbano del Portil es el Residencial.
- 2.- Son usos permitidos junto al residencial en todas sus categorías; los comerciales, salvo las grandes superficies destinadas a este uso; los servicios administrativos; las dotaciones y los servicios municipalizados e institucionales. Las parcelas PU-CF contempladas en el cuadro adjunto, de forma obligatoria tendrán la planta baja reservada a comercial. Esta reserva será, como mínimo del QUINCE (15) %, de la edificabilidad máxima de cada parcela.

Las parcelas M1,M2 y M5, de forma obligatoria tendrán en la planta baja una zona reservada a comercial, en todo su frente a la plaza pública y calle Cigüeña.

Las parcelas contempladas dentro de la PU-C1, tienen un uso de UNIFAMILIAR AISLADO.

- 3.- 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. En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 80 de las presentes Ordenanzas.
- 4.- En el caso de áreas verdes, al relocalizarse la edificabilidad permitida, el resto del territorio, no vinculado estrictamente al Uso Hotelero, se convertirán en áreas libres de Uso y de Dominio Público.

#### **Artículo 165.- Número de plantas y su altura**

- 1.- Dentro del Suelo Urbano del Portil, se permitirán el número de plantas que se señalan, siendo de CUATRO (4) plantas en las parcelas PU-CF y de CINCO (5) en la PU-CF 13, M1, M2, M3, M4 y M5 según el cuadro que se adjunta a las presentes Normas. Las parcelas incluidas dentro de la PU-C1, M6 y M7 tendrán una altura máxima de DOS (2). Las edificaciones Hoteleras podrán alcanzar un número de plantas de SIETE (7).
- 3.- En el número de plantas definidas se incluirán, en todo caso las entreplantas, plantas bajas diáfanos y semisótanos que superen la altura de UN (1) m. desde cada punto de la rasante a la cara inferior del forjado de la planta baja.
- 5.- La altura de las edificaciones no superará las cantidades señaladas para el Casco Antiguo de Punta Umbría.
- 6.- La altura de la planta baja será de TRES TREINTA (3,30) m. a la que, en los casos en que este se permita, se podrá añadir UN (1) m. de semisótano siempre que se destine a Uso Comercial, o bien quede exenta. En caso contrario se estará a lo dispuesto en el apartado siguiente.
- 7.- Las alturas de las plantas restantes serán, como máximo de DOS NOVENTA (2,90) m.
- 8.- Sobre las alturas antes señaladas se permite tan solo los castilletes de salida a la

cubierta, siempre que esta sea plana, los castilletes de ascensores y espacios destinados a depósitos, todos ellos con las características señaladas en el Casco Antiguo.

**Artículo 166.- Situación**

- 1.- Las edificaciones aisladas se separaran de los linderos de la parcela:
  - \* En las viviendas unifamiliares UNA VEZ Y MEDIA (1,5) la altura de la edificación.
  - \* En el resto de las edificaciones, sean o no residenciales, la separación será como mínimo de MEDIA VEZ (0,5) la altura de la edificación, salvo lo expresado en el apartado 3 del presente artículo.
- 2.- Las edificaciones que se localicen en la PU-CF 13 y Zona Hotelera complementaria se localizarán a VEINTICINCO (25) m. del arcén de la carretera que atraviesa la Urbanización.
- 3.- Las alineaciones y rasantes de las parcelas M1,M2,M3,M4,M5,M6,M7 y M8, son obligatorias aquellas que definen la plaza pública y el paseo peatonal de la calle Cigüeña. Las demás tendrán el carácter de máximas.
- 4.- Con carácter obligatorio, las parcelas M1,M2,M3,M4 y M5 habrán de liberar al menos el VEINTICINCO (25) por ciento de su superficie neta para espacios libres (deportivos) de uso particular.
- 5.- Las parcelas particulares serán limitadas por muros de DOS (2) metros de altura.

**Artículo 167.- Edificabilidad**

- 1.- La edificabilidad de las parcelas situadas en la PU-C1 es de CERO CON VEINTICINCO (0,25) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Dicha edificabilidad será aplicada a la parcela neta.
- 2.- La edificabilidad en el resto de las parcelas será la indicada en el Cuadro siguiente.

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICACIÓN (m <sup>2</sup> )
PU-CF 1	14.025	14.910
PU-CF 2	18.750	34.732
PU-CF 3	9.408	17.700
PU-CF 4	14.000	23.340
PU-CF 7	7.840	7.840
PU-CF 8	8.750	6.720
PU-CF 9	16.500	28.180
PU-CF 10	2.240	1.200
PU-CF 11	16.500	28.180
PU-CF 12	10.640	18.000
PU-CF 13	11.600	29.036

PU-CF 14	7.500	17.184
PU-CF 15	2.800	7.248
PU-CS 2	13.750	-
M1	1.722,79	6.537
M2	1.735,57	6.540
M3	1.475,90	4.805
M4	1.226,81	4.000
M5	1.132,31	3.686
M6	3.358,92	2.600
M7	3.894,90	2.200
M8	3.651,11	2.100

- 3.- Las áreas verdes afectadas por el Uso Hotelero tendrán una edificabilidad de 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, afectando a la globalidad del área delimitada con esta zonificación en el Plan Parcial de CITN.

## TITULO VII.- DE LAS CONDICIONES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

### Capítulo I.- EN EL NUCLEO DE PUNTA UMBRIA

#### Sección 1ª.- Determinaciones Generales

##### **Artículo 168 .- Corrección de datos**

- 1.- Los datos superficiales que se aportan en el presente documento, han sido obtenidos por medio de medición sobre la cartografía existente. Una medición mas detallada del ámbito de cada 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.
- 2.- 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 169.- Consideraciones para el desarrollo de los Sectores**

- 1.- La zonificación que se contempla pretende cubrir una oferta variada en cuanto a usos y tipologías dentro del futuro desarrollo de la localidad de Punta Umbría.

Es muy posible que aparezcan otros usos y/o tipologías, que siendo en un momento dado más apetecibles, no estén contempladas en las premisas iniciales.

En general debe considerarse que estas modificaciones deberían ser aceptadas siempre que:

- a.- No modifiquen en uso global del Sector, es decir el residencial.
- b.- No se produzca un incremento en la edificabilidad
- c.- No se produzca un incremento en la densidad de población, para lo cual los cambios que se produzcan deberán respetar por unidad los datos contemplados en el cuadro siguiente.
- d.- En los casos de modificación de usos, se deberá realizar un cuadro de usos permitidos, compatibles, condicionados y prohibidos.

El cuadro está realizado por unidades de viviendas, apartamentos o plazas hoteleras.

CUADRO DE CONVERSION DE USOS RESIDENCIALES

	UNIF	ADOS	PLURIF	APART	P. HOT
UNIFAMIL	1	1.15	1.36	3.33	6
ADOSAD	0.86	1	1.18	2.88	5.21
PLURIFAM	0.73	0.84	1	2.44	4.40
APARTAM	0.30	0.34	0.41	1	1.80
P. HOTEL	0.16	0.19	0.22	0.55	1



- 2.- Los cuadros que se acompañan a los diversos Sectores contienen datos vinculantes como son los relativos a la Edificabilidad para los diversos Usos y tipologías y los relativos a las dotaciones. El resto de las cantidades indicadas son orientativas, debiendo existir la misma relación entre las superficies netas y las ocupadas del cuadro con las que resulten del Plan Parcial que se redacte. Las dotaciones señaladas son el resultado de la aplicación del Anexo al Rgtº de Planeamiento de la Ley del Suelo; en los casos en que las modificaciones que se introdujesen precisaren de una mayor reserva de Suelo deberá realizarse esta, todo ello de acuerdo con los estándares marcados por dicho Anexo.
- 3.- Los terrenos localizados en la franja de servidumbre de protección de CIEN (100) m. definida en el artículo 23 de la Ley de Costas, estará sometida a las limitaciones de Uso señaladas en los artículos 24, 25 y 26 de dicho Texto Legal.
- 4.- La franja de servidumbre de tránsito de SEIS (6,00) m. estará sometida a los Usos señalados en el artículo 27 de la Ley antes mencionada.
- 5.- Los Sectores estarán sometidos, en el desarrollo del Planeamiento Parcial, a que dentro del área de influencia de los QUINIENTOS (500) m., medidos desde la línea interior de la ribera del Mar, la densidad no supere a la media del Suelo Apto para Urbanizar en Punta Umbría, fijada en 0,4136334 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 170.- Entidades de Conservación**

- 1.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24 del Rgtº de Gestión de la Ley del Suelo, se establece la obligatoriedad de la constitución de la Entidad de Conservación dentro de cada uno de los ámbitos territoriales señalados por los diversos Suelo Aptos para Urbanizar.
- 2.- La inclusión de los propietarios de cada ámbito definido, dentro de la Entidad de Conservación que se constituya, será obligatoria, de acuerdo con lo establecido en el punto 3 del artículo 25 del Rgtº de Gestión.
- 3.- La formalización de los Estatutos y demás documentos que configuren a estas Entidades como Colaboradoras, se hará en la forma en que se establece en la legislación del Suelo.

#### **Sección 2ª.- Condiciones particulares de los Sectores**

##### **Artículo 171.- Suelo Apto para Urbanizar Nº 1**

- 1.- Se localiza este Sector al Norte de la Avdª de la Ciudad de Huelva, delimitado por tres calles de nueva formación, que lo separa del Suelo Urbano.  

De forma trapezoidal, tiene unos linderos de 205, 250, 230 y 325 m. al Sur, Este, Norte y Oeste respectivamente.

La superficie total de este Sector asciende a 59.600 m<sup>2</sup> aproximadamente.
- 2.- Se propone un uso residencial de forma preferente, permitiéndose

los usos complementarios no incompatibles con la residencia, tales como el comercial, equipamiento social y asistencial, etc.

La tipología que se propone como única es la de residencial adosada. Las alturas máximas serán de dos plantas.

La densidad máxima permitida es de 40 viviendas por Ha., lo que supone un total para el sector de 238 Uds.

La parcela mínima permitida es de 100 m<sup>2</sup>, con una longitud mínima de fachada de 5 m.

El coeficiente de edificabilidad del Sector es de 0,521 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que supone un total de 31.416 m<sup>2</sup>.

En el cuadro localizado en la página siguiente se definen con mayor detalle las características de este Sector.

El Uso Deportivo se unirá al de la Unidad de Actuación nº 13 del Suelo Urbano.

CARACTERISTICAS S.A.P.U Nº 1

USOS		SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )		EDIFICAB (m <sup>2</sup> )	PLANTAS (Nº)	OBS
		NETA	OCUPADA			
RESIDENCIAL	AISLADA	-	-	-	-	-
	ADOSADA	23.800	15.470	30.940	2	(1)
	BLOQUE	-	-	-	-	-
	HOTELERO	-	-	-	-	-
ESP. LIBRES		6.000	-	-	-	-
DOCENTES		-	-	-	-	-
DEPORTIVO		5.000	-	-	-	(2)
COMERCIAL		238	-	238	1	-
SOCIAL		238	-	238	1	-
OTROS		-	-	-	-	-
PAR	PÚBLICO	-	-	-	-	(3)
	PRIVADO	-	5.950	-	-	(4)
VIARIO		(resto)	-	-	-	-
TOTALES		59.600	-	31.416		

OBSERVACIONES

[1] Se calcula una superficie de 130 m<sup>2</sup> por vivienda

[2] Se propone el cambio del docente por el deportivo, así como la unión de este Uso con el deportivo de la UA nº 12 del Suelo Urbano.

[3] El aparcamiento público, en número no inferior a 238/2 se localiza en viario.

[4] El aparcamiento privado se localiza en cada parcela a razón de una plaza por cada vivienda como mínimo.

### **Artículo 172.- Suelo Apto para Urbanizar Nº 2**

- 1.- Se localiza este Sector al Norte de la Avdª de la Ciudad de Huelva, delimitado por tres calles de nueva formación, una de ellas el nuevo acceso a las playas que se proponen, así como otra al Norte proveniente de la prolongación de la calle Federico García Lorca.

De forma irregular, asimilable a un rectángulo, se encuentra al Este del SAPU nº 1.

La superficie total de este Sector asciende a 176.700 m<sup>2</sup> aproximadamente.

- 2.- Se propone un uso residencial de forma preferente, permitiéndose los usos complementarios no incompatibles con la residencia, tales como el comercial, equipamiento social y asistencial, etc.

Las tipologías que se proponen son la de unifamiliar adosada y plurifamiliar en bloques.

De la superficie total del Sector de 17,67 Has. se destinan 11,67 a la tipología de adosada y el resto, es decir 6 Has. a la de bloque.

La densidad media permitida es de 50 viviendas por Ha., lo que supone un total para el sector de 887 Uds. La densidad en cada una de las diferentes zonas es de 40 y 70 viv/Has. respectivamente.

Las alturas máximas serán de dos plantas, para las edificaciones adosadas y de siete para las que desarrollen bloques.

La parcela mínima permitida es de 100 m<sup>2</sup>, con una longitud mínima de fachada de 5 m, en los casos de adosadas, para los bloques la parcela mínima será de 600 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 20,00 m.

El coeficiente de edificabilidad medio del Sector es de 0,635 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que supone una edificabilidad total de 112.232 m<sup>2</sup>.

Corresponde un total de 0,52 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a las adosadas y 0,77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la destinada a bloques.

Existe en este Sector la vinculación definida desde la Norma de localizar el Sistema Local de Espacios Libres en una franja de 30,00 metros que discurre a lo largo de la vía de nueva formación de acceso a las playas.

Las características generales de este Sector se contemplan en el cuadro de la página siguiente.

CARACTERISTICAS S.A.P.U N° 2

USOS		SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )		EDIFICAB (m <sup>2</sup> )	PLANTAS (Nº)	OBS
		NETA	OCUPADA			
RESIDENCIAL	AISLADA	-	-	-	-	-
	ADOSADA	48.000	30.335	60.710	2	(1)
	BLOQUE	15.000	7.700	46.200	6+1	(2)
	HOTELERO	-	-	-	-	-
ESP. LIBRES		18.627	-	-	-	(3)
DOCENTES		-	-	-	-	-
DEPORTIVO		15.966	-	-	-	(4)
COMERCIAL		2.000	-	1.774	1	(5)
SOCIAL		4.000	-	3.548	1	(6)
OTROS		-	-	-	-	-
PAR	PÚBLICO	-	-	-	-	(7)
	PRIVADO	-	22.175	-	-	(8)
VIARIO		(resto)	-	-	-	-
TOTALES		176.700	-	112.232		

OBSERVACIONES

- [1] Se supone una parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>
- [2] Se otorga una superficie de 15.000 m<sup>2</sup> para este uso a desarrollar en 7 plantas, destinándose la baja a comercial u otros usos.
- [3] Deberá tenerse en cuenta la localización de las áreas verdes a lo largo de la vía de nueva formación.
- [4] Se propone unir la dotación docente y la deportiva en este último uso.
- [5] Tener en cuenta los 7.700 m<sup>2</sup> localizados en la planta baja del uso residencial-bloque.
- [6] El Plan propondrá el Uso a esta parcela.
- [7] El aparcamiento público se localizará en el viario, con un número de plazas mínimo de 887/2.
- [8] El aparcamiento privado tendrá un número mínimo de 887 plazas.

#### Artículo 173-174.- Suelo Apto para Urbanizar Nº 3-4

- 1.- Se delimita este Sector al Norte de la Avdª de la Ciudad de Huelva, delimitado por el Este con la nueva vía de acceso a Punta Umbría, por el Sur con la citada Avenida de la Ciudad de Huelva, por el Oeste con una prolongación de la calle perimetral de la Urbanización Pinos del Mar y por el Norte con la citada Urbanización.

De forma asimilable a un triángulo, se encuentra localizado al Oeste del Sector 2 de las NNSS.

La superficie total de este Sector asciende a TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN (393.291) m<sup>2</sup> aproximadamente.

- 2.- Se propone un uso residencial de forma preferente, permitiéndose los usos complementarios no incompatibles con la residencia, tales como el comercial, equipamiento social y asistencial, etc.

Las tipologías que se proponen son las de unifamiliar y/o bifamiliar aislada, la unifamiliar adosada, la plurifamiliar en bloques con alta densidad, junto con la reserva de varias parcelas con uso hotelero.

El número de viviendas a desarrollar para cada una de las tipologías será:

Unifamiliar o bifamiliar aislada ..... 66 unidades.

Unifamiliar adosada ..... 76 unidades.

Plurifamiliar en bloque ..... 537 unidades.

La densidad máxima de viviendas será de 17.27 viviendas por cada hectárea.

Las alturas máximas serán de dos plantas para las aisladas y adosadas, y de siete para los bloques.

La parcela mínima permitida para las unifamiliares o bifamiliares aisladas es de 600 m<sup>2</sup>, con una longitud mínima de fachada de 15 m. Para las adosadas la parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup>. En el caso de los bloques, la parcela mínima será fijada por el Plan Parcial.

Se destinará a uso Hotelero un mínimo de superficie de 72.000 m<sup>2</sup>, en una o varias parcelas. La altura máxima de la edificación hotelera será de siete plantas.

Asimismo se reservará un espacio destinado a aparcamiento público a lo largo de la Avdª de la Ciudad de Huelva.

El coeficiente de edificabilidad del Sector es de 0.485 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que supone una edificabilidad total de 190.909 m<sup>2</sup>.

CARACTERISTICAS S.A.P.U Nº 3-4

USOS		SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )		EDIFICAB (m <sup>2</sup> )	PLANTAS (Nº)	OBS
		NETA	OCUPADA			
RESIDENCIAL	AISLADA	45.000	-	19.800	2	
	ADOSADA	22.000	-	15.200	2	-
	BLOQUE	30.000	-	57.509	6+1	(1)
	HOTELERO	72.000	-	85.000	7	-
ESP. LIBRES		39.329	-	-	-	-
DOCENTES		-	-	-	-	-
DEPORTIVO		12.222	-	-	-	(2)
COMERCIAL		14.472	-	8.000	1	(3)
SOCIAL		6.000	-	4.900	1	(4)
OTROS		5.000	-	500	1	(5)
PAR	PÚBLICO	30.000	-	-	-	(6)
	PRIVADO	-	23.375	-	-	(7)
VIARIO		(resto)	-	-	-	-
TOTALES		393.291	-	190.909		

OBSERVACIONES

- [1] Se definen 6 plantas de viviendas y una de locales, con una superficie mínima de 4.000 m<sup>2</sup>.
- [2] Se propone unir la dotación docente y deportiva en este último uso.
- [3] Se desarrollará en parcela independiente, además se reservarán las correspondientes a la primera planta de los bloques.
- [4] El Plan definirá el uso de esta parcela.
- [5] Se reserva parte de esta superficie para una estación de suministro de carburante.
- [6] Los aparcamientos públicos se localizarán a lo largo de la Avdª de la Ciudad de Huelva, con un mínimo de 1.792 plazas.
- [7] El aparcamiento privado se localizará dentro de las superficies asignadas a estos usos, con un número mínimo de 1.643 plazas.

**Artículo 175.- Suelo Apto para Urbanizar Nº 5**

- 1.- Se delimita este Sector al Norte de la localidad de Punta Umbría, cercano a la zona denominada de la Peguera.

De forma rectangular, se apoya sobre un sistema viario de nueva formación, siendo el desarrollo en tierra de la infraestructura náutica que se prevé localizar en esta zona.

La superficie total de este Sector asciende a 150.000 m<sup>2</sup>.

- 2.- Se propone un uso residencial de forma preferente, permitiéndose los usos complementarios no incompatibles con la residencia, tales como el comercial, equipamiento social y asistencial, etc, así como los relacionados con la actividad náutica, tales como almacenes, talleres, etc.

Las tipologías que se proponen son la de plurifamiliar en bloques con alta densidad, junto con la reserva de una parcela destinada al uso hotelero.

La densidad permitida es de 60 viviendas por Ha., lo que supone un total para el sector de 900 Uds.

Asimismo se permite la sustitución de las viviendas por apartamentos turísticos, en la razón de dos apartamentos por cada vivienda, por lo que, el máximo permitido será de 1.800 apartamentos. En ningún caso se posibilitará un incremento de la edificabilidad permitida para el Sector.

Las alturas máximas serán de siete plantas tanto para las edificaciones residenciales como la hotelera.

La parcela mínima para el Hotel será de 20.0000 m<sup>2</sup>.; para los bloques la parcela mínima será definida por el Plan Parcial.

El coeficiente de edificabilidad del Sector es de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que supone una edificabilidad total de 150.900 m<sup>2</sup>.

Las características de este Sector se contemplan en el cuadro de la página siguiente.

CARACTERISTICAS S.A.P.U N° 5

USOS		SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )		EDIFICAB (m <sup>2</sup> )	PLANTAS (Nº)	OBS
		NETA	OCUPADA			
RESIDENCIAL	AISLADA	-	-	-	-	-
	ADOSADA	-	-	-	-	-
	BLOQUE	24.000	16.500	99.000	7	(1)
	HOTELERO	20.000	5.500	36.000	7	-
ESP. LIBRES		18.900	-	-	-	-
DOCENTES		-	-	-	-	-
DEPORTIVO		16.200	-	-	-	(2)
COMERCIAL		2.500	-	1.800	1	(3)
SOCIAL		5.000	-	3.600	1	(4)
OTROS		7.000	-	10.500	2	(5)
PAR	PÚBLICO	15.000	-	-	-	(6)
	PRIVADO	-	22.500	-	-	(7)
VIARIO		(resto)	-	-	-	-
TOTALES		150.000	-	150.900		

OBSERVACIONES

- [1] Se definen 6 plantas de viviendas y una de locales
- [2] Se propone unir la dotación docente y la deportiva en esta
- [3] Tener en cuenta los 16.500 m<sup>2</sup> localizados en la primera planta del uso residencial-bloque.
- [4] El Plan definirá el uso de esta parcela o parcelas.
- [5] Se reserva esta superficie para instalaciones ligadas al deporte náutico-pesquero.
- [6] Los aparcamiento públicos se localizarán de forma que sirvan a los visitantes del puerto; se reservará un mínimo de 600 plazas, en varios estacionamientos.
- [7] El aparcamiento privado se localizará dentro de las superficies asignadas a estos usos, con un número mínimo de 900 plazas.



### Artículo 176.- Suelo Apto para Urbanizar nº 6

- 1.- Se delimita este Sector al Norte del Suelo Urbano del Portil, correspondiendo en su totalidad a la 2ª Fase, Zoa Oeste, de la antigua Ordenación del CITN.

De forma irregular, se delimita al Norte y Este por un camino que lo separa del Paraje Natural de Marismas del Odiel, según su delimitación gráfica, contenida en la Ley 2/1989 de la Junta de Andalucía, del 18 de Julio [BOJA nº 60/89]; por el Sur con el Suelo Urbano del Portil correspondiente a la 1ª Fase, y por el Oeste con el límite del término Municipal de Punta Umbría.

La superficie total de este Sector asciende a 248.000 m<sup>2</sup>.

- 2.- Se propone un Uso residencial de forma preferente, permitiéndose los usos complementarios no incompatibles con la residencia, tales como el comercial, equipamiento social y asistencial.

Las tipologías residenciales que se proponen es la bifamiliar aislada y la adosada.

La densidad permitida es de 16,13 viviendas por Ha., lo que supone un total para el sector de 400 Uds.

Las alturas máximas serán de dos plantas para las viviendas y una planta para las edificaciones complementarias y equipamientos.

Las parcelas mínimas serán de 600 m<sup>2</sup> para las viviendas Bifamiliares y de 100 m<sup>2</sup> para las Adosadas.

El coeficiente de edificabilidad del Sector es de 0,180 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que supone una edificabilidad total de 44.600 m<sup>2</sup>.

Esta edificabilidad se distribuye en:

Viviendas	
150 Uds. Bifamiliares x 120 m <sup>2</sup>	18.000 m <sup>2</sup>
250 Uds. Adosadas x 100 m <sup>2</sup>	25.000 m <sup>2</sup>
Otros Usos	3.400 m <sup>2</sup>

Las características generales de este Sector se contemplan en el cuadro de la página siguiente.

- 3.- Hasta tanto no se resuelva la contradicción detectada en la Ley 2/89 del Parlamento Andaluz, se estará a lo establecido en su delimitación gráfica .

CARACTERISTICAS S.A.P.U Nº 6

USOS		SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )		EDIFICAB (m <sup>2</sup> )	PLANTAS (Nº)	OBS
		NETA	OCUPADA			
RESIDENCIAL	AISLADA	45.000	15.000	18.000	2	-
	ADOSADA	25.000	12.500	25.000	2	-
	BLOQUE	-	-	-	-	-
	HOTELERO	-	-	-	-	-
ESP. LIBRES		24.800	-	-	-	-
DOCENTES		-	-	-	-	-
DEPORTIVO		7.200	-	-	-	(1)
COMERCIAL		1.000	-	400	1	-
SOCIAL		2.000	-	1.200	1	-
OTROS		-	-	-	-	-
PAR	PÚBLICO	10.000	-	-	-	-
	PRIVADO	-	10.000	-	-	(2)
VIARIO		(resto)	-	-	-	-
TOTALES		248.000	-	44.600		

OBSERVACIONES

- [1] Se propone unir la dotación docente y la deportiva en esta
- [2] El aparcamiento privado se localizará dentro de las superficies asignadas a estos usos, con un número mínimo de 400 plazas.

**Artículo 177 .- Suelo Apto para Urbanizar N° 7**

- 1.- Se delimita este Sector al Norte del término de Punta Umbría, colindante con el de Cartaya.

De forma irregular, se apoya sobre un sistema viario rural formación, que naciendo de la carretera de acceso a Punta Umbría desde Huelva, se ha visto sometido a lo largo del tiempo a un proceso de mejora y ampliación paralelo a las segregaciones rústicas que en la finca se iban produciendo.

La superficie total de este Sector asciende a 449.045 m<sup>2</sup>.

- 2.- Nos encontramos con una ordenación ya realizada, con un total, según el censo municipal de viviendas de 154 Unidades, con una ordenación basada en una interpretación de la unidad mínima de cultivo de 2.500 m<sup>2</sup> en regadío, y con una situación infraestructural muy deficiente.

Se propone el uso residencial de forma preferente, permitiéndose los usos complementarios no incompatibles con la residencia, tales como el comercial, equipamiento social y asistencial, etc.

La tipología que se propone es la de unifamiliar en muy baja densidad.

La densidad permitida es de 3,59 viviendas por Ha., lo que supone un total para el sector de 160 Uds.

Las alturas máximas serán de dos plantas.

La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>.

El coeficiente de edificabilidad del Sector es de 0,054 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que supone una edificabilidad total de 24.320 m<sup>2</sup>.

Las características generales de este Sector se contemplan en el cuadro de la página siguiente.

CARACTERISTICAS S.A.P.U N° 7

USOS		SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )		EDIFICAB (m <sup>2</sup> )	PLANTAS (Nº)	OBS
		NETA	OCUPADA			
RESIDENCIAL	AISLADA	320.000	12.000	24.000	2	-
	ADOSADA	-	-	-	-	-
	BLOQUE	-	-	-	-	-
	HOTELERO	-	-	-	-	-
ESP. LIBRES		45.000	-	-	-	-
DOCENTES		-	-	-	-	-
DEPORTIVO		1.600	-	-	-	(1)
COMERCIAL		1.000	-	320	1	(2)
SOCIAL						
OTROS		-	-	-	-	-
PAR	PÚBLICO	-	-	-	-	-
	PRIVADO	-	4.000	-	-	(3)
VIARIO		(resto)	-	-	-	-
TOTALES		449.045	-	24.320		

OBSERVACIONES

- [1] Se propone unir la dotación docente y la deportiva en esta
- [2] Se unifican ambos usos en una sola parcela.
- [3] El aparcamiento privado se localizará dentro de las superficies asignadas a estos usos, con un número mínimo de 160 plazas.

## TITULO VIII.- DE LAS CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE

### Capítulo I.- PLANES ESPECIALES

#### Sección 1ª.- Plan Especial de los Enebrales

##### **Artículo 178 .- Ambito**

El ámbito de actuación del Plan Especial de los Enebrales es el señalado en la documentación gráfica que componen las presentes Normas.

##### **Artículo 179 .- Determinaciones**

- 1.- El terreno comprendido dentro de la delimitación realizada está sometido a la protección derivada de la Ley de Espacios Naturales. Sus mecanismos de protección serán los contemplados en dicha disposición legal.
- 2.- Las determinaciones que en el presente documento se contemplan tienen carácter indicativo, las cuales podrán ser modificadas por un análisis más detallado de las necesidades, medio físico, u otras de especial relevancia.
- 3.- Las presentes Normas establecen que el Uso de este ámbito será el de Zona Verde de Uso y Dominio Público, debiendo realizarse los trabajos de precisos para la consecución de este fin.
- 4.- Como tal Espacio de Uso y Dominio Público no podrá contener elementos que imposibiliten el libre acceso al mismo.
- 5.- El Plan Especial que se redacte tendrá como objetivos:
  - \* Garantizar la accesibilidad a la playa desde este espacio, estableciendo aquellas sendas y caminos que, respetando los elementos vegetales existentes y con los menores movimientos de tierras posible, sirvan de vías de comunicación entre la playa y los aparcamientos situados fuera del ámbito.
  - \* Establecer áreas de descanso dentro del ámbito delimitado.
  - \* Establecer, al menos dentro de todo el ámbito definido un área de servicio, compuesta de duchas, aseos, recogidas de basuras y venta de bebidas.
- 6.- Las determinaciones antes señaladas se referirán a una población máxima de NUEVE MIL [9.000] personas.
- 7.- En ningún caso se podrán establecer edificios destinados a residencias, sea cual sea su destino o naturaleza, ni edificaciones declaradas de Utilidad pública o interés social, ni edificios ligados al uso y entretenimiento de la obra pública ni que desarrollen actividades agrarias.
- 8.- El Plan que se redacte cumplirá las determinaciones señaladas en la Ley de Costas respecto a las zonas de servidumbre de protección de 100 m. contenidas en los

artículos 24, 25 y 26 de dicho Texto Legal.

- 9.- Estando afectado asimismo por lo establecido en la Norma número 34 del Plan Especial de Protección del Medio Físico, será de aplicación esta interpretando que lo indicado en el apartado c) se refiere a instalaciones localizadas en la Playa, aspecto que se prohíbe, pudiendo situarse estas dentro del espacio interior delimitado, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del presente artículo.

## **Sección 2ª.- Plan Especial de la Bota**

### **Artículo 180 .- Ambito**

El ámbito de actuación del Plan Especial de la Bota es el señalado en la documentación gráfica que componen las presentes Normas.

### **Artículo 181 .- Determinaciones**

- 1.- Los terrenos se destinan por las presentes Normas como Suelo No Urbanizable con Uso preferente de Dotación.
- 2.- Las determinaciones que en el presente documento se contemplan tienen carácter indicativo, las cuales podrán ser modificadas por un análisis más detallado de las necesidades, medio físico, u otras de especial relevancia.
- 3.- Las presentes Normas contemplan como actuaciones a desarrollar por el Plan Especial: la integración del actual camping, cuyo uso se mantiene, dentro del ámbito de la ordenación; el levantamiento de la actual carretera que se desarrolla paralela a la playa; la dotación a este área de zonas de aparcamiento, tanto de automóviles como de autobuses; la realización de servicios de playa, consistentes en edificios de restauración, zonas de información, dispensarios, aseos, duchas, etc.
- 4.- La localización de las edificaciones, en ningún caso se realizarán a menos distancia de la establecida por la Ley de Costas para el Suelo Apto para Urbanizar, es decir CIEN [100] m. desde la línea del deslinde. Las instalaciones de casetas, duchas, aseos, de carácter temporal, podrán ejecutarse a menor distancia.
- 5.- Se fija la cifra de VEINTIOCHO MIL [28.000] personas como la demandante de los servicios antes indicados.
- 6.- Los aparcamientos mínimos serán:

Autobuses	50 Unidades, de ellas 20 para articulados
Automóviles	5.000 unidades
- 7.- El Plan establecerá, en las áreas más alejadas de las playas, zonas destinadas a picnics, en las que se incluirán áreas deportivas y de juego de niños.
- 8.- En ningún caso se podrán establecer edificios destinados a residencias, sea cual sea su destino o naturaleza, ni edificaciones declaradas de Utilidad pública o interés social, ni edificios ligados al uso y entretenimiento de la obra pública ni que desarrollen actividades agrarias.

- 9.- El Plan que se redacte cumplirá las determinaciones señaladas en la Ley de Costas respecto a las zonas de servidumbre de protección de 100 m. contenidas en los artículos 24, 25 y 26 de dicho Texto Legal.

## **Capítulo II.- SUELO PROTEGIDO**

### **Artículo 182.- Ambito**

- 1.- Compone este Suelo aquel que, localizado en la documentación gráfica que se adjunta, se encuentra dentro del ámbito delimitado por las Leyes 12/1984 relativa a la reserva del Parque natural de Marismas del Odiel, la Ley 2/1989 que define los Parajes Naturales de Lagunas del Portil y de los Enebrales y el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva y su catálogo.
- 2.- Respecto a la delimitación del Paraje Natural de la Laguna del Portil, la delimitación realizada corresponde a la gráfica contemplada en la Ley 2/1989.

### **Artículo 183.- Normas de Protección**

- 1.- Serán las contempladas en las legislaciones antes señaladas, así como las que en desarrollo de las mismas se formulasen.
- 2.- Será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Costas para los espacios localizados en el dominio público y las áreas de servidumbre de protección.

### **Artículo 184.- Condiciones de actuación**

- 1.- En los Espacios Protegidos en los que la presente Norma no establece la formulación de un Plan Especial, se deberán seguir las determinaciones contenidas en las legislaciones que sean de aplicación.
- 2.- Los cambios de Uso, con la finalidad de destinarlos a aquellos que estuviesen permitidos por las legislaciones sectoriales de aplicación se realizarán por medio de un Plan Especial, el cual delimitará el ámbito de actuación.
- 3.- El denominado CAMPO COMUN DE ABAJO, no afectado por la Ley 2/89 y delimitado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva, de los usos contemplados en el artículo 39 del PEPMF, solo se permitirán los usos dotacionales y deportivos, así como los hoteleros que sean convenientes para su correcto uso y funcionamiento.

## Capítulo IV.- SUELO NO PROTEGIDO

### Artículo 185.- Ambito

El resto del Suelo clasificado como No Urbanizable, tiene la categoría de no protegido.

### Artículo 186.- Limitaciones

- 1.- No se podrán realizar otros edificios e instalaciones que los destinados a las explotaciones agrarias, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- 2.- Excepcionalmente, y en las condiciones fijadas de procedimiento, se permitirán edificios e instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social, que hayan, necesariamente, que enclavarse en este suelo. Dada la enorme cantidad de cuadras localizadas en este Suelo, se considerará de Utilidad Pública la realización de un edificación destinada a eliminarlas. La localización más óptima desde la Norma es por el área de la dilaceradora, siempre que no interfiera al SAPU nº5.
- 3.- En ningún caso se permitirá la realización de viviendas unifamiliares aisladas, sea cual sea el tamaño de la parcela en la que se asiente, su distancia a linderos, separación de núcleos habitados, u otros elementos de control, así como su destino, ya sea en apoyo a la obra pública, la explotación agrícola o el servicio a la edificación de utilidad pública o interés social
- 4.- Las áreas de este Suelo localizadas dentro del dominio público ó de las zonas de servidumbre de protección, estarán limitadas a las condiciones establecidas por la Ley de Costas.

### Artículo 187.- Núcleo de población

- 1.- Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificios, instalaciones o infraestructuras permanentes, concentradas en un lugar del territorio, destinadas a residencia, servicio o trabajo de una comunidad humana.
- 2.- Son condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población:
  - a.-La parcelación urbanística, entendida como la división simultanea o sucesiva de terrenos en dos o mas lotes y si en ella concurren alguna de las demás condiciones objetivas que dan lugar a la formación del núcleo.
  - b.-El cambio del uso agrario a otros usos.
  - c.-La aparición en este Suelo de edificios o instalaciones con características propias de núcleos urbanos, tales como edificios comerciales, de reunión, asistenciales, docentes, etc.
  - d.-La dotación a este suelo de las infraestructuras propias del Suelo Urbano.
  - e.-El otorgamiento de cualquier instalación, edificación, servicio, etc., que pueda modificar el valor inicial del suelo, otorgándole un valor urbanístico.



f.- La aparición de cualquier vivienda, ya sea unifamiliar o plurifamiliar, y en tipología aislada, pareada, adosada o entremedianeras.

**Artículo 188.- Medidas para impedir la formación del núcleo de población**

- 1.- La Administración Municipal, vendrá obligada a impedir que dentro del área de su competencia se ejecuten edificaciones, instalaciones o infraestructuras que posibiliten la formación de los núcleos de población.
- 2.- Los Notarios y Registradores de la propiedad, no podrán escriturar ni inscribir actos o edificios que vayan en contra de lo dispuesto en estos artículos.
- 3.- Los promotores que realizaren dentro de este Suelo, actos que diesen lugar a la formación de un núcleo de población serán sancionados en los términos que marca el Reglamento de Disciplina Urbanística.

**Artículo 189.- Construcciones e instalaciones agrícolas**

- 1.- Serán de aplicación las condiciones establecidas en la Norma nº 21 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en el Suelo No Urbanizable de Ambito Provincial, aprobadas por Orden de la Consejería de Política Territorial de 25 de Junio del 1985 y publicadas en el BOJA nº 82 de 20 de Agosto del mismo año.
- 2.- Las edificaciones que desarrollen estos usos, tendrán una altura máxima de una planta y CINCO [5] m., salvo aquellos almacenes e instalaciones agrícolas que precisen alturas superiores.

**Artículo 190.- Edificios de Utilidad Pública e Interés Social**

- 1.- Serán de aplicación las condiciones establecidas en la Norma nº 23 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en el Suelo No Urbanizable de Ambito Provincial, aprobadas por Orden de la Consejería de Política Territorial de 25 de Junio del 1985 y publicadas en el BOJA nº 82 de 20 de Agosto del mismo año.
- 2.- Estas edificaciones no podrán superar las DOS [2] plantas y los SIETE [7] m. de altura.

## **TITULO IX.- LICENCIAS**

### **CAPITULO I.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA**

#### **Artículo 191.- Edificios de Nueva planta**

Están sujetos a licencia municipal de Obras, todas las edificaciones que se realicen dentro del término municipal, ya sean realizadas por particulares, concesionarios de servicios públicos o la Administración.

#### **Artículo 192.- Obras de ampliación, modificación o reforma**

Están sujetas a la obtención de la licencia previa de obras, las ampliaciones de cualquier clase que se realicen, ya sean de edificaciones como de instalaciones; las obras de reforma que afecten a la estructura de las edificaciones; las obras de reforma que afecten al aspecto exterior de los edificios así como las que tendieran a la modificación interior de las edificaciones.

#### **Artículo 193.- De uso y cambios de Uso**

Estarán sometidos a la obtención de la previa licencia municipal la primera ocupación o utilización de las edificaciones, así como los cambios a las que las mismas se sometan.

#### **Artículo 194.- Demoliciones**

Las demoliciones se ejecutarán después de contar con la correspondiente licencia de demolición.

#### **Artículo 195.- Cambios parcelarios**

Estará sometida a la previa licencia municipal, las agregaciones de parcelas para la formalización de otra nueva, así como la segregación de las mismas a los efectos de obtener un nuevo parcelario.

#### **Artículo 196.- Otros actos**

Estarán sujetos a la obtención de previa licencia, la tala del arbolado, la colocación de carteles publicitarios, las obras no incluidas dentro de un Proyecto de Urbanización.

#### **Artículo 197.- Obras menores**

- 1.- Responden a esta denominación aquellas obras que no suponen modificaciones estructurales de los edificios o en el caso de decoraciones externas, estas lo son de poca importancia.
- 2.- Comprenden estas obras, el Blanqueo de las fachadas, ya sean estas interiores o exteriores; los cambios de solería; las obras en los cuartos de baño; el recogido de las tejas de las cubiertas; la reposición de la carpintería; la reparación y sustitución de bajantes y canalones, así como cualquier otra obra de pequeña entidad similar a las reseñadas.

## **CAPITULO II.- TRAMITACION**

### **Artículo 198.- Conocimiento y competencias**

- 1.- De acuerdo con lo prevenido en la legislación local, compete al Ayuntamiento el otorgamiento de licencias, salvo en los casos, explícitamente contemplados en la Ley del Suelo.
- 2.- El ejercicio de la facultad a que se refiere el anterior apartado, corresponde orgánicamente a la Comisión de Gobierno y Alcalde.

### **Artículo 199.- Solicitudes**

- 1.- La solicitud de licencia se presentará mediante escrito que contendrá los siguientes requisitos:
  - a.- Nombre, apellido y domicilio del interesado.
  - b.- Indicación del objeto de la licencia.
  - c.- Expresión del nombre, título y domicilio del técnico redactor del Proyecto y directores de obras.
  - d.- Lugar, fecha y firma.
- 2.- La solicitud vendrá acompañada por tres ejemplares, debidamente visados por el Colegio Profesional correspondiente, y suscritos por facultativos competentes para la obra que se proyecta realizar.
- 3.- El Ayuntamiento podrá exigir que la solicitud se formalice en impresos por él facilitados.

### **Artículo 200.- Tramitación**

- 1.- Presentada la documentación señalada en el apartado anterior en el Registro General del Ayuntamiento, si la misma adoleciera de algún defecto o carencia, se requerirá al peticionario que en el plazo de DIEZ [10] días lo subsane; pasado el citado plazo sin la recepción de lo solicitado, se archivará el expediente.
- 2.- En los CINCO [5] días siguientes a la presentación se dará traslado del expediente a los diversos departamentos que hubieren de informar, los cuales lo harán en los plazos establecidos en el artículo 9, apartado 3º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de Junio del 1955.
- 3.- Si se detectasen deficiencias de escasa entidad, se notificará al peticionario las mismas, a los efectos de su subsanación, sin agotar los plazos de otorgamiento de licencias.
- 4.- Podrá comparecer en el expediente de otorgamiento de licencia cualquier persona a quien pudiera afectar su decisión, pudiendo formular las alegaciones que estime convenientes a su defensa, debiendo las mismas ser resueltas por la Administración.
- 5.- La resolución de la Administración Municipal, en caso de ser denegatoria, habrá de ser motivada, expresando de forma clara su causa y el precepto en el que se ampara,

todo lo cual deberá ser notificado a los interesados.

- 6.- El silencio administrativo, funcionará conforme a lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- 7.- Las obras menores irán acompañadas de la solicitud y una sucinta memoria explicativa de las obras a realizar y su cuantía aproximada. El otorgamiento corresponderá al Alcalde.

#### **Artículo 201.- Licencias en el Suelo No Urbanizable**

- 1.- El Ayuntamiento podrá otorgar licencia en el Suelo No Urbanizable siguiendo el procedimiento establecido legalmente de tramitación, en el caso de que se trate de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes o Normas de la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía, así como cuando el objeto de la licencia sean las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- 2.- Las obras que pudieran autorizarse en esta clase de Suelo, siguiendo el procedimiento contemplado en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo, estarán, asimismo sometidas al trámite previo de obtención de licencia.