

00001

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DE EL CORONIL

ORDENACION URBANISTICA  
NORMATIVA

## NORMAS URBANISTICAS DE CARACTER GENERAL

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TITULO I. PRELIMINAR .....                                                                         | 4  |
| CAP. I. AMBITO, VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD.                                                         |    |
| CONDICIONES DE REVISION .....                                                                      | 5  |
| CAP. II. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....                                                | 6  |
| TITULO II. REGIMEN DEL SUELO.....                                                                  | 7  |
| TITULO III. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.....                                                | 11 |
| CAP. I. REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION.....                                                    | 11 |
| CAP. II. TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION.....                                    | 13 |
| CAP. III. CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION.....                              | 15 |
| SEC. 1a. Condiciones de la parcela.....                                                            | 15 |
| SEC. 2a. Consideraciones de situación y forma de los edificios.....                                | 15 |
| SEC. 3a. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación y aprovechamiento.....          | 16 |
| SEC. 4a. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....                                      | 16 |
| SEC. 5a. Condiciones de servicios de los edificios.....                                            | 18 |
| SEC. 6a. Condiciones de estética.....                                                              | 18 |
| TITULO IV. NORMAS DE URBANIZACION .....                                                            | 20 |
| SEC. 1a. Disposiciones generales.....                                                              | 21 |
| SEC. 2a. La urbanización de los espacios viarios.....                                              | 21 |
| SEC. 3a. La urbanización de los espacios libres.....                                               | 22 |
| TITULO V. NORMAS GENERALES PARA PROTECCION DEL PATRIMONIO.....                                     | 24 |
| CAP. I. DEFINICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES.....                                                   | 25 |
| CAP. II. CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANISTICO.....                             | 27 |
| SEC. 1a. Principios y definiciones.....                                                            | 27 |
| SEC. 2a. Clasificación de edificios, conjuntos y elementos.....                                    | 27 |
| SEC. 3a. Compatibilización de las intervenciones en la edificación según grados de protección...27 |    |
| SEC. 4a. Conservación del medio ambiente urbano.....                                               | 29 |
| TITULO VI. CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE.....                                             | 31 |
| CAP. I. RESIDENCIAL.....                                                                           | 33 |
| CAP. II. GARAJE-APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.....                                        | 34 |
| CAP. III. INDUSTRIAS Y ALMACENES.....                                                              | 35 |
| CAP. IV. USOS COMERCIALES, DE HOSTELERIA Y DE OFICINAS.....                                        | 36 |
| CAP. V. USO PUBLICO PARA DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....                               | 38 |
| CAP. VI. CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE DE LAS EDIFICACIONES Y ACTIVIDADES.....                | 39 |
| CAP. VII. USOS Y ACTIVIDADES PRIMARIAS.....                                                        | 40 |
| TITULO VII. NORMAS DE PROCEDIMIENTO, TRAMITACION, INSPECCION Y DISCIPLINA URBANISTICA.....         | 41 |
| CAP. I. INFORMACION URBANISTICA.....                                                               | 42 |
| CAP. II. LICENCIA URBANISTICA.....                                                                 | 43 |

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| CAP. III. CONSERVACION Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.....      | 46 |
| SEC. 1a. Deber de conservación de las edificaciones.....               | 46 |
| SEC. 2a. Estado ruinoso de las edificaciones.....                      | 46 |
| CAP. IV. INSPECCION URBANISTICA Y DISCIPLINA URBANISTICA.....          | 50 |
| CAP. V. MEDIOS DE INTERVENCION PUBLICA EN EL PLANEAMIENTO.....         | 53 |
| TITULO VIII. NORMATIVA ESPECIFICA PARA EL SUELO URBANO.....            | 54 |
| CAP. I. DIVISION EN SECTORES.....                                      | 55 |
| CAP. II. REGIMEN URBANISTICO.....                                      | 56 |
| SEC. 1a. Planeamiento.....                                             | 56 |
| SEC. 2a. Ejecución material del planeamiento.....                      | 56 |
| CAP. III. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO.....                              | 57 |
| SEC. 1a. Derechos y deberes de la propiedad urbana.....                | 57 |
| TITULO IX. NORMATIVA ESPECIFICA PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR..... | 61 |
| CAP. I. DIVISION EN SECTORES.....                                      | 62 |
| CAP. II. REGIMEN JURIDICO.....                                         | 67 |
| TITULO X. NORMATIVA ESPECIFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE.....           | 68 |
| CAP. I. DE LA CLASIFICACION Y REGIMEN JURIDICO.....                    | 69 |
| CAP. II. DEL NUCLEO DE POBLACION Y DE LA EDIFICACION.....              | 72 |
| CAP. III. DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER GENERAL.....            | 75 |

## NORMAS URBANISTICAS DE CARACTER PARTICULAR

|                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| TITULO XI. NORMAS DE ORDENACION POR ZONAS.....                                                               | 79  |
| CAP. I. DISPOSICIONES GENERALES.....                                                                         | 80  |
| CAP. II. Z.1. ZONAS DE EDIFICACION TRADICIONAL.....                                                          | 83  |
| CAP. III. Z.2. ZONA DE EXTENSION.....                                                                        | 90  |
| CAP. IV. Z.3. ZONA ESPECIAL DE ORDENANZA.....                                                                | 94  |
| CAP. V. Z.4. ZONA INDUSTRIAL.....                                                                            | 96  |
| CAP. VI. Z.5. ZONA RESIDENCIAL CON TOLERANCIA INDUSTRIAL.....                                                | 98  |
| CAP. VII. DESARROLLO DEL SUELO URBANO ORDENABLE. NORMAS PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO..... | 100 |
| SEC. 1a. Actuaciones de planeamiento (AP).....                                                               | 100 |
| SEC. 2a. Actuaciones de mejora urbana (AM).....                                                              | 102 |
| SEC. 3a. Actuaciones viarias.....                                                                            | 102 |
| SEC. 4a. Actuaciones de recualificación.....                                                                 | 103 |
| SEC. 5a. Intervenciones en la edificación.....                                                               | 103 |
| SEC. 6a. Actuación de infraestructuras.....                                                                  | 104 |
| SEC. 7a. Actuación de rehabilitación.....                                                                    | 104 |
| SEC. 8a. Disposición final.....                                                                              | 104 |
| TITULO XII. SUELO APTO PARA URBANIZAR.....                                                                   | 105 |
| CAP. I. CESIONES DEL SUELO.....                                                                              | 106 |
| CAP. II. NORMATIVA DE SECTORES.....                                                                          | 107 |
| TITULO XIII. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE.....                                               | 110 |
| CAP. I. SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER GENERAL.....                                                        | 110 |
| SEC. 1a. Regadíos y secanos con aptitud de riego.....                                                        | 111 |
| SEC. 2a. Agrícola en general: Olivar y secano.....                                                           | 111 |
| SEC. 3a. Uso aislado urbano en suelo no urbanizable.....                                                     | 113 |
| CAP. II. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL.....                                                    | 114 |
| SEC. 1a. De protección ambiental.....                                                                        | 114 |
| SEC. 2a. De protección de yacimientos arqueológicos.....                                                     | 114 |
| SEC. 3a. Vías pecuarias.....                                                                                 | 114 |
| SEC. 4a. Actuaciones en suelo no urbanizable.....                                                            | 115 |

00004

NORMAS URBANISTICAS DE CARACTER GENERAL

00005

TITULO I.

PRELIMINAR

## TITULO I. PRELIMINAR

### CAPITULO I. AMBITO, VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD. CONDICIONES DE REVISION

#### Artículo 1.1. Ambito, vigencia y obligatoriedad.

Las presentes Normas Subsidiarias serán de aplicación exclusiva a la totalidad del término municipal de El Coronil. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico que las sustituya.

Toda actividad urbanística que se desarrolle en el municipio, ya sea de iniciativa pública o privada, se ajustará a las presentes Normas Subsidiarias.

#### Artículo 1.2. Aplicación e interpretación

Los casos previstos en estas Normas, así como su interpretación y aplicación, serán objeto de resolución motivada por el Ayuntamiento de El Coronil, previo los informes técnicos y jurídicos pertinentes, además de cualquier otro que se estime oportuno, sin perjuicio de los recursos que las leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.

#### Artículo 1.3. Normas de aplicación subsidiaria.

La Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, con las modificaciones introducidas por la Ley 8/90, los Reglamentos de Planeamiento, Disciplina Urbanística y Gestión, las Normas Complementarias y Subsidiarias Provinciales, y además disposiciones complementarias y reglamentarias que la desarrollan, la Ley de Carreteras y su correspondiente reglamento, así como la Legislación de Régimen Local, serán de aplicación subsidiaria en aquellos aspectos no especificados por las Normas.

#### Artículo 1.4. Condiciones de revisión.

Las Normas Subsidiarias serán modificadas cuando se cumpla alguno de los siguientes supuestos:

- Que se superen las circunstancias y cálculo que dieron lugar a la ordenación.
- Que se construyan infraestructuras de carácter supramunicipal que impliquen cambios sustanciales en la ordenación.
- Cuando quede por consolidar solamente un 20% del suelo residencial.
- Cuando quede por consolidar un 20% del suelo Industrial exclusivo.
- Que se instalen más de tres industrias molestas (definidas en normativa). En caso de mayor demanda para este tipo de industria, procederá una modificación de las Normas, con la finalidad de

calificar un polígono exclusivo para este uso en lugar adecuado, según los vientos dominantes, siempre fuera de cualquier zona de protección.

f) Cuando se den las circunstancias que previene el art. 160 del Reglamento de Planeamiento.

g) Que la Comunidad Autónoma establezca criterios distintos a los que se establecen en estas Normas, de aplicación de la Ley 8/90, que hagan necesaria la modificación, o en su caso, la revisión.

|                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Colegio de Arquitectos de Sevilla<br>Defensor de Sevilla |
| 27 DIC. 1990                                                                                                                                    |
| <b>VISTO</b><br><b>DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO</b><br>(Sin control urbanístico según art. 226.6 y 174.4 de la Ley del Suelo)                 |
| N° REGISTRO 1115/90                                                                                                                             |

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día **18 FEB. 1991**

EL SECRETARIO,



*Maria Teresa...*

CAPITULO II. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

## . Artículo 1.5. Documentación Urbanística.

1.- Las presentes Normas Subsidiarias Municipales se complementarán o desarrollarán a través de los siguientes documentos urbanísticos:

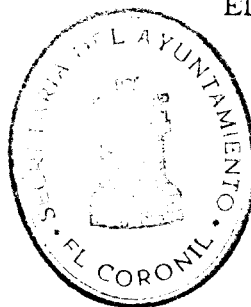
- a) En Suelo Urbano: Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.
- b) En Suelo Apto para Urbanizar: Planes Parciales, Planes Especiales y Proyectos de Urbanización.
- c) En Suelo No Urbanizable: Planes Especiales.

2.- El contenido y determinaciones de los documentos urbanísticos a que se refiere el párrafo anterior se sujetará a lo dispuesto en las presentes Normas así como a lo establecido por la Ley del Suelo, los Reglamentos de Planeamiento y Gestión.

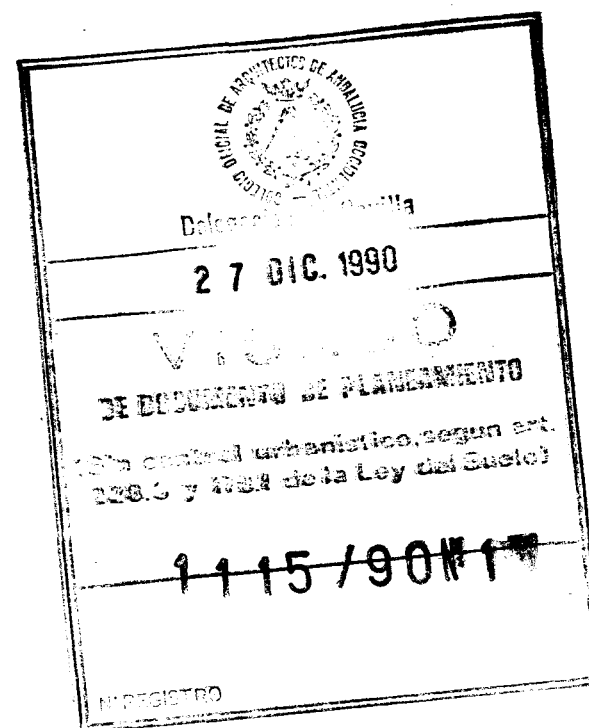
3.- A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del Art. 14 de la Ley del Suelo para los Estudios de Detalle, se considerarán determinaciones fundamentales de las Normas, no modificables, además del aprovechamiento, el uso urbanístico, la altura máxima de la edificación, las alineaciones establecidas y las demás especificaciones que se determinen para cada caso concreto.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de El Coronil, en sesión celebrada el día **18 FEB. 1991**

EL SECRETARIO,



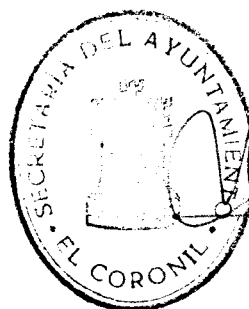
*Maria G. Reposa*



TITULO II.

REGIMEN DEL SUELO

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE EL CORONIL, en sesión celebrada el **18 FEB. 1991**,  
EL SECRETARIO,



*Mario C. Alpura*

|                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |
| <b>27 DIC. 1990</b>                                                                 |  |
| <b>DE SECRETARIA DE PLANEAMIENTO</b>                                                |  |
| Dirección de Administración, según ref.<br>129.5 y 129.6 de la Ley del Suelo        |  |
| <b>1115/90N1</b>                                                                    |  |

## TITULO II. REGIMEN DEL SUELO

### Artículo 2.1. Clasificación del suelo

El territorio del término municipal de El Coronil se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable.

- El Suelo Urbano es aquél que se comprende en el interior del perímetro delimitado en los planos de ordenación, y que comprende los terrenos edificados y consolidados del Núcleo y aquellos en que concurren las circunstancias del Art. 78 de la Ley del Suelo.

A los efectos de la aplicación de regímenes urbanísticos específicos, se establecen dos categorías de Suelo Urbano que se indican en los Arts. siguientes:

1. Suelo Urbano Consolidado.
2. Suelo Urbano Planificable.

- El Suelo Apto para Urbanizar es el delimitado en planos de ordenación, declarándose apto para ser urbanizado en las condiciones establecidas por las presentes Normas.

- Constituyen Suelo No Urbanizable el resto de los terrenos del territorio municipal.

### Artículo 2.2. Calificación del suelo

1.- Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

2.- Se entiende por uso global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos globales en menor extensión o pormenorización, en todo caso compatibles con el global.

3.- Se entiende por Uso Pormenorizado de la Actividad, el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuestos con otros en distintos niveles de la misma edificación.

### Artículo 2.3. Delimitación del contenido normal de la propiedad.

1. En aplicación del Capítulo III del Título I de la Ley 8/90 sobre reforma d régimen urbanístico y valoraciones de Suelo, "el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos" (Art. 11)

- Derecho a urbanizar (Arts. 12-14)
- Derecho al Aprovechamiento Urbanístico (Arts. 15-19)
- Derecho a Edificar (Arts. 20-21)
- Derecho a la Edificación (Arts. 25-28)

En este mismo capítulo se determinan los momentos de adquisición y de extinción de las diversas facultades urbanísticas, así como, en su caso las posibles reducciones, expropiación o venta forzosa que resulten procedentes de acuerdo con la regulación que respecto establece la propia Ley 8/90.

2. Con arreglo a lo dispuesto en los Arts. 38.1 y 76 de la Ley del Suelo, cada parcela solo es susceptible del aprovechamiento que determina las Normas Subsidiarias o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demanda.

3. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino un ~~derecho~~ a exigir, con arreglo a la Ley del Suelo y a las Normas Subsidiarias, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

### Artículo 2.4. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas, en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidas por la Ley del Suelo y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.

b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven al polígono o unidad de actuación de que se trate, con arreglo a la Norma Subsidiaria o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

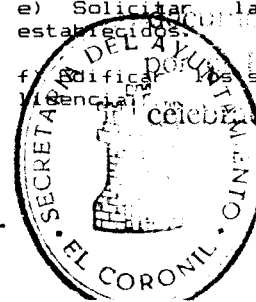
c) Costear y, en su caso, ejecutar conforme al planeamiento de las obras de urbanización correspondientes al polígono, unidad de actuación, o a la parcela, en los plazos previstos.

d) La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

e) Solicitar la licencia de edificación en los plazos establecidos.

f) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

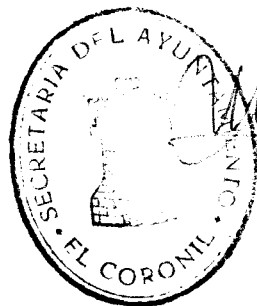
EL SECRETARIO,



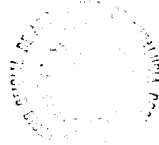
**Artículo 2.5. Delimitación del aprovechamiento urbanístico.**

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente a la zona en que se encuentre.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este  
documento ha sido VERIFICADO  
por el Sr. *[Firma]* en sesión  
celebrada el día **18 FEB 1991**  
EL SECRETARIO,



*[Firma manuscrita]*

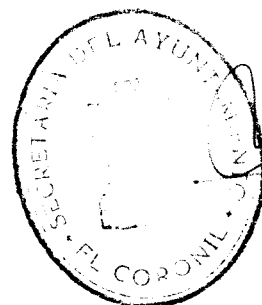
|                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |
| Fecha: <b>27 DIC. 1990</b>                                                          |
| SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE EL CORONIL                                           |
| (Sin firma)                                                                         |
| <b>1115/90N1</b>                                                                    |
| Nº REGISTRO                                                                         |

TITULO III.

## NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

DILIGENCIA: Para hacer constar que este  
documento ha sido aprobado y homologado  
por el pleno del Ayuntamiento, en sesión  
celebrada el día **18 FEB 1991**.....

EL SECRETARIO,

*Manuel H. Espinoza*

INFORMACION: Para hacer constar que este documento es de la AYUNTAMIENTO DE MADRID, en su calidad de

00012

**TITULO III. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION**

por el AYUNTAMIENTO DE MADRID, en su calidad de  
celebrada el día 18 FEB 1991.

Las presentes Normas, podrán realizarse por el Ayuntamiento en ejecución subsidiaria o podrá expropiarse total o parcialmente el edificio o la fachada.

**CAPITULO 1. REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION**

**Artículo 3.1. Aplicación**

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en el Suelo Urbano y en el Suelo para Urbanizar y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollan las Normas Subsidiarias.

**Artículo 3.2. Obligaciones de conservación genéricas de las edificaciones.**

1.- Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público (Art. 181.1 LS y 10 RD).

2.- En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 181 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados; procediendo, en caso de no ejecutarlas, a la incoación de expediente sancionador y, posteriormente, a su ejecución subsidiaria, de conformidad con los Arts. 223 LS, 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 10.3 del Reglamento de Disciplina.

3.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un aumento del valor para el inmueble y hasta donde éste alcance; y con cargo a la entidad que ordene cuando lo rebase para obtener mejoras de interés general (Art. 66, 182.2 LS).

4.- Se entenderán como obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, y a su costa, aquellas que:

a) Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato públicos, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad de las construcciones y los propios de carácter estético de estas Normas.

b) O todas aquellas obras de conservación, adaptación y reforma mínimas necesarias para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato, cuyo coste de reparación (Q) sea igual al 50% del valor actual (Va) del inmueble o partes o plantas afectadas.

5.- En el caso de que los propietarios de inmuebles, catalogados o no, no realizaran las obras de adaptación requeridas por las

**Artículo 3.3. Obligaciones de conservación específica del patrimonio catalogado.**

1.- La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos catalogados de interés histórico-artístico, se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores.

2.- Los propietarios de inmuebles del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del artículo anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y reforma, requeridas por las presentes Normas, para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato públicos, de conformidad con lo exigido en los Arts. 66, 73 y 182 LS.

3.- Los edificios catalogados en los que no se realizasen las obras de conservación exigidas, o cuando el propietario hiciere uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de interés social (Art. 37 de la L.P.H.E. de 1.985).

**Artículo 3.4. Naturaleza y alcance del concepto de "fuera de ordenación".**

1.- De conformidad con el artículo 60 LS, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, que resultaran disconformes con las mismas, serán calificadas como "fuera de ordenación".

2.- No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y conservación del inmueble, caso de hallarse habitado.

3.- En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales, circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años (Art. 6.2 y 3 LS).

4.- Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como los usos o calificaciones del suelo expresamente contempladas en las Normas para su sustitución por un uso dotacional o público, quedarán fuera de ordenación, así se previese su expropiación antes de 15 años (Art. 60.3 LS).

**Artículo 3.5. Condiciones para la declaración de ruina**

1.- Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando en ella concorra alguno de los siguientes supuestos:

a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio, partes o plantas afectadas del mismo.

c) Junto con la situación de deterioro existan circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble o sólo parte del mismo.

### Artículo 3.6. Alternativas de gestión del Ayuntamiento.

1.- El Ayuntamiento, en cada caso, podrá optar por las siguientes alternativas de gestión y ejecución del planeamiento:

a) Exigir al propietario el deber de conservación del inmueble en cumplimiento de la función social de la propiedad, por ministerio de la Ley (Arts. 181 y 182 LS).

b) Costear, cooperar o financiar la obra de conservación en aquellos supuestos referentes a edificios catalogados que en estas Normas se contemplan.

c) Si no hiciese las obras necesarias de conservación en los plazos y en las disposiciones exigidas, el Ayuntamiento podrá realizarlas a costa del propietario en el ejercicio de la ejecución subsidiaria y cobrarla por vía de apremio sobre el patrimonio y, en su caso, embargar la edificación; sin perjuicio de las sanciones y multas coercitivas a que diese lugar (Art. 181.2 LS y 104 y ss. Ley de Procedimiento Administrativo, Art. 88 Reglamento Disciplina).

d) Delimitar una unidad de reparcelación obligatoria de oficio o a instancia de parte para repartir las cargas y beneficios.

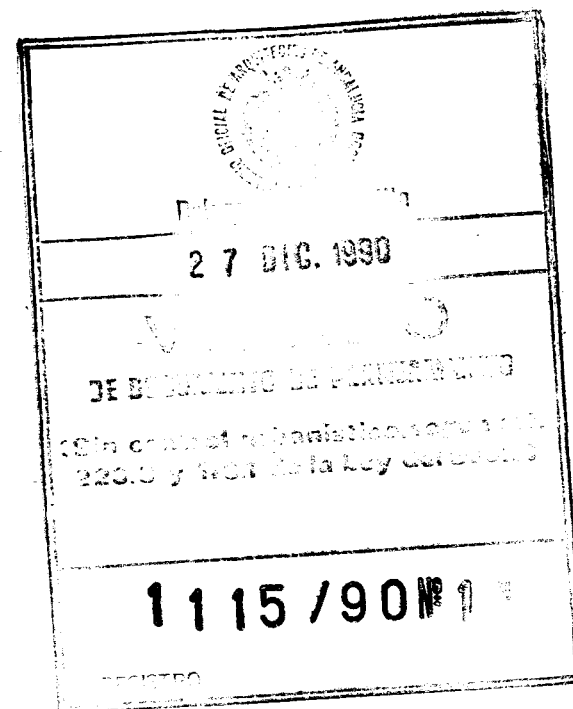
e) Incoar expediente de expropiación forzosa para su enajenación por el procedimiento general, o por razón de urgencia (Arts. 119.2 LS y 52 Ley Expropiación Forzosa).

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido leído y finalmente por el Sr. Secretario, en sesión celebrada el día 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,



*[Handwritten signature]*



## CAPITULO II. TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION

### Artículo 3.7. Tipos de obras e intervenciones

1.- Las obras de que son susceptibles los edificios, concebidos en su totalidad, pueden variar en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio original según la siguiente jerarquía:

1. Conservación:
  - a) Mantenimiento
  - b) Consolidación
2. Restauración:
  - a) Restauración arqueológica
  - b) Restauración con recuperación
3. Rehabilitación:
  - a) Modernización
  - b) Reforma
4. Reestructuración:
  - a) Reconstrucción integral
  - b) Reconstrucción esencial
  - c) Sustitución con vaciado interior
5. Obra de nueva planta

2.- Los elementos o partes constructivas o decorativas del edificio que, a efectos descriptivos de las intervenciones anteriores, se tienen en consideración como agregados diferenciables, son:

- a) Estructuras resistentes:
  - Portantes
  - Sustentantes
- b) Cerramientos:
  - Exteriores (fachadas y medianerías no resistentes)
  - Interiores (tabiques distribución interior, obras menores de fábrica en jardines, patios, etc.).
- c) Instalaciones, según afecten al edificio:
  - Menores (agua, saneamiento, electricidad, gas, comunicación, incendios, distribución de agua caliente y calefacción, riego, seguridad y alarma, etc.).
  - Mayores (elevadores, montaplatos, calderas, cámaras, escaleras mecánicas, aire acondicionado, etc.).
- d) Acabados o remates, interiores y exteriores, (tejas, revocos, pintura, carpintería, vidriería, solados, aislamientos, revestimientos, cielos rasos, escayolas, cantería, decoraciones, relieves, impostas, cerrajería, etc.).

3. Aunque las intervenciones que a continuación se detallan se refieren a la globalidad del edificio para el que dichas obras son necesarias en su conjunto, con el fin de su más adecuada conservación o adaptación, es posible que en mismo edificio o inmueble requiera intervenciones simultáneas de algunos de los distintos tipos enunciados, según se consideren las obras necesarias sobre cada parte del mismo, tanto actuando en los diversos cuerpos de edificación del conjunto edificado como en las diferentes partes, pisos, estructuras, alas o elementos de dicha unidad inmueble; dependiendo del estado variable de cada edificación en concreto y de la categoría o grado de catalogación objetiva o relativa que se le describa en las presentes Normas (o en la inspección definitiva que haya de llevarse a cabo en dicha edificación), para que se determine si es u otro de obras de intervención dominante particularizadas.

### Artículo 3.8. Conservación

1.- Obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligatoriedad de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que quedan contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (Art. 181 y 182 LS).

2.- Pueden matizarse dos tipos de obras e intervenciones dentro del deber de conservación:

a) Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humedades y remates, para su adecuado funcionamiento. No se admitiran nuevas instalaciones mayores.

3.- En el caso de conservación de espacios libres, plazas patios y jardines catalogados, se mantendrán el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan así como pavimentos, mobiliario e instalaciones que en conjunto motivan su catalogación.

### Artículo 3.9. Restauración

1.- Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la construcción de las mismas.

2.- Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

a) Restauración arqueológica, o labores de intervención, con los criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original.



EL SECRETARIO.

*Maria G. Ferrer*

18 FEB. 1991

b) Restauración con recuperación, cuyas obras, además de las anteriores propias de la restauración arqueológica, tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados.

Las aportaciones admisibles serán las de los auxiliares de acabado, propios de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese la reproducción de los originales.

### Artículo 3.10. Rehabilitación

1.- obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y la apariencia exterior.

2.- Dentro de las intervenciones de rehabilitación pueden distinguirse dos tipos de obras:

a) Modernización que, además de las obras propias de la restauración, permite las siguientes intervenciones combinadas:

I.- Apertura de escaleras y huecos de accesos o de luces, que no afecten a la estructura portante.

II.- Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interior y exterior del inmueble.

b) Reforma que además de las obras interiores permite:

I.- Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados cuando no ofrezcan garantías de seguridad.

II.- Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren la tipología esencial del inmueble, ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante.

III.- Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujeas, volúmenes, tipo de cubiertas y patio del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela.

### Artículo 3.11. Restauración

1.- Obras cuya finalidad es la reconstrucción, modificación o transformación del espacio y volúmenes interiores del edificio existente excluyéndose la posibilidad de demolición parcial de las estructuras internas, sin afectar en ningún caso a las fachadas exteriores y a sus remates, cuando las condiciones de seguridad estructural existentes sean precarias.

2.- Dentro de las obras de reestructuración se pueden distinguir:

a) Reconstrucción integral, caso extremo de edificio catalogado pero en ruina inminente.

b) Reconstrucción esencial, similar al anterior tipo de intervención con reconstrucción integral, pero cuando afecta a edificios catalogados o no catalogados.

c) Sustitución o vaciado interior, cuando el interior del edificio no revista especial interés, según la inspección y pruebas municipales.

### Artículo 3.12. Obras de nueva planta

Obras que al no estar vinculadas a condiciones estrictas de conservación material de un edificio preexistente, se ajustarán a las condiciones generales de la edificación.

27 DIC. 1990

DE ORDENACIÓN DE LA AYUNTAMIENTO

1115/90

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido tramitado y acordado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 18 de Diciembre de 1990.

EL SECRETARIO.

*Maria G. Lafuente*



### CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION.

#### Artículo 3.13 Definiciones

A efectos de estas Normas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes:

#### SECCION 1a. CONDICIONES DE LA PARCELA

##### Artículo 3.14. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a) Manzana : es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

b) Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

c) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal.

Quando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todo ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

d) Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

e) Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el Art. 3.18 puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

##### Artículo 3.15 Solares

1.- A los efectos de estas Normas Subsidiarias, tendrán la consideración de solares las parcelas de suelo incluidas en el perímetro de aplicación de las mismas, aptas para la edificación, que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén emplazadas con frente a una vía pública, que tengan acceso rodado con la calzada pavimentada y encintado de aceras, y dispongan cuando menos de abastecimiento de agua potable, conexión a la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

c) Que cumplan las especificaciones del Art. 39 del Reglamento de Gestión.

2.- A efectos urbanísticos exclusivamente, los solares situados en terrenos considerados Suelo Apto para Urbanizar, para ser edificios además de las condiciones exigidas en el punto 1 de este artículo, deberán de redactar el instrumento de Planeamiento señalado en estas Normas.

##### Artículo 3.16 Parcela mínima y frente mínimo

1.- No se permitirán nuevas segregaciones o parcelaciones del Suelo Urbano, cuyos frentes en las alineaciones exteriores de parcela sean menores de 4 metros y cuya superficie de parcela sea menor de 90 m2.

2.- Los solares edificables actualmente estructurados u ocupados por una edificación que no cumplan los mínimos anteriores se consentirá que sean edificables separadamente.

##### Artículo 3.17 Segregación y agregación de parcelas

1.- No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

2.- Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 3.14.

#### SECCION 2a. CONSIDERACIONES DE SITUACION Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

##### Artículo 3.18 Alineaciones y rasantes

1.- Las alineaciones contenidas en la documentación de las presentes Normas Subsidiarias y en aquellos que las desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.

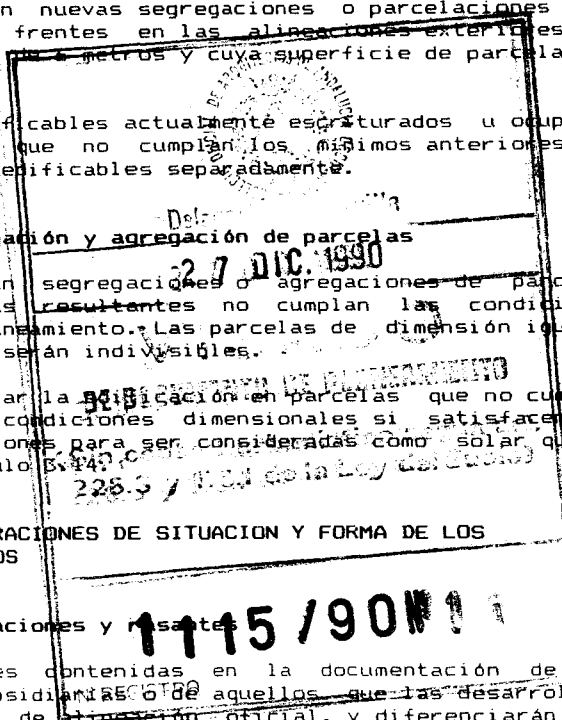
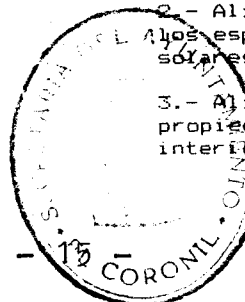
2.- Alineación oficial exterior de la calle: fija el límite entre los espacios públicos para vías de tránsito y los solares.

3.- Alineación oficial interior: señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a parcela o manzana.

celebrada el día 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO.

*Mano de [Firma]*



4.- Alineación oficial de fachada: marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones interior o exterior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación impuestos.

La alineación de fachada sólo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, a calle o a espacio interior de manzana.

5.- Rasante oficial: será la marcada en las Normas Subsidiarias, en los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización que lo desarrollen o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

6.- Rasante actual: es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

7.- Parcela edificable: es la definida por las alineaciones oficiales.

8.- Finca fuera de alineación: es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca.

9.- Retranqueo y chaflán se define como la anchura de la faja de terrenos comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación de la calle.

La franja de retranqueo no podrá ser ocupada por vuelos o construcciones bajo rasante.

#### Artículo 3.19 Fondo edificable máximo

Fondo edificable máximo exterior: se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de la calle o a la alineación oficial de fachada en el caso de que ambas no coincidan.

### SECCION 3a. CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION Y APROVECHAMIENTO

#### Artículo 3.20. Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites de la alineación de fachada y las alineaciones interiores, es decir, la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas que definen lo edificado, incluyendo vuelos y construcciones bajo rasante.

#### Artículo 3.21. Superficie edificada

Se entiende como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de superficie edificada las terrazas y cuerpos volados computarán como el cien por cien de su superficie forjada o cubierta.

#### Artículo 3.22. Superficie máxima edificable en planta

Es la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

#### Artículo 3.23. Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.

#### Artículo 3.24. Superficie libre

Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

### SECCION 4a. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

#### Artículo 3.25. Medición de la altura y del número de plantas

1.- La altura de la planta baja se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial de acera hasta el plano inferior del forjado de la primera planta, en el caso de que la longitud de la fachada sea igual o menor a 10 m.; si sobrepasara, se tomará a los 5 m. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la planta baja cuando por efecto de la pendiente alcance la altura mínima permitida.

2.- La altura de las plantas superiores se medirá de plano inferior a plano inferior de forjado. Los escalonamientos a que se hace referencia en el número anterior podrán repercutir en las plantas superiores.

3.- La altura del sótano se medirá de plano superior de forjado o losa a plano superior de forjado de planta baja.

4.- En el número total de plantas se incluirán entre plantas. Las plantas bajas a las que se le autorice, en función de su uso excepcional, superar la altura máxima, se computarán como dos plantas. Los semisótanos, cuando el suelo de la planta no supere los 1,20 m. de la rasante en fachada, no contabilizarán a los efectos del número de plantas. Sólo se contará una planta de sótano.

#### Artículo 3.26 Número de plantas máximo, mínimo y obligatorio. Alturas.

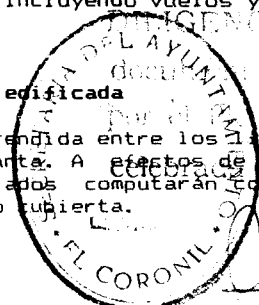
El número de plantas máximo es el definido en los planos. El Ayuntamiento podrá autorizar según los casos la edificación de una planta menos.

27 DIC. 1990

223.6 y 11.11 de la Ley 1/1990

1115/90

Nº REGISTRO



Para hacer constar que este documento es auténtico

18 FEB 1991

EL SECRETARIO

Martín J. J. J. J.

16

2.- En las Ordenanzas Particulares de Zona se especifica dónde son obligatorias el número de plantas máximo. En todo caso, en las zonas delimitadas para Estudio de Detalle serán siempre obligatorias.

3.- La altura de las diferentes plantas oscilará entre 2,70 y 4 metros. El sótano tendrá como mínimo 2,40 m.

4.- Por encima del número de plantas máximo permitido sólo se podrá elevar torreones, pérgolas, cajas de escalera, cuartos trasteros y placas solares con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 45 grados que se apoya en la cara superior del forjado de la última planta en su intersección con el plano de fachada interior y exterior del edificio.

#### Artículo 3.27. Cubiertas

1.- Las cubiertas serán de tejado de teja curva árabe o bien azoteas planas, transitables o no. En este caso tendrán el carácter de terraza practicable de uso.

2.- En el caso de cubierta inclinada no podrán sobresalir nada sobre el plano inclinado que no podrá superar en ningún caso los 45 grados sobre la horizontal. De todas formas deberá tenderse a emplear la pendiente y el sistema de cubierta predominante en el frente de la manzana en que se encuentra la edificación.

#### Artículo 3.28. Medianerías o parámetros al descubierto

1.- Todos los parámetros de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sea análogos a los de las fachadas.

2.- Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública, o parque o espacio libre y público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas notables; se podrá abrir huecos, balcones, miradores, decorarlos con materiales adecuados, etc. previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

3.- Cuando por diferencia de alturas definidas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, previa licencia municipal, éstas podrán ser decoradas a petición de cualquiera.

#### Artículo 3.29. Patio de luz

1.- Es un espacio libre situado en el interior de la parcela edificable destinado a dar luz a la vivienda.

2.- Si dan luces a habitaciones vivideras de una sola vivienda por planta, tendrán una dimensión mínima que permita escribir un círculo de diámetro igual o mayor de 3 metros.

3.- Si dan luces a habitaciones vivideras de más de una vivienda por planta, tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 4 metros.

4.- Si dan luces a habitaciones no vivideras, las dimensiones mínimas permitirán inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de 3 metros.

5.- No se autorizan viviendas que en su totalidad viertan a patios de luces.

#### Artículo 3.30. Plazas y jardines interiores

1.- En las plazas y jardines interiores de uso público o privado comunitario que el Ayuntamiento destinase a espacio libre, o jardín, sólo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con el mismo carácter público o privado que el suelo bajo el que se construyen.

2.- Tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro 1,5 veces la altura máxima edificada que vierta a la plaza interior y nunca inferior a 9 metros.

3.- Los pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 1/3 del fondo edificado y como mínimo 3 metros. Podrán estar cubiertos o no por edificación. En todo caso se situarán los elementos arquitectónicos (terrazas, galerías, etc) necesarios para preservar la continuidad visual de la pantalla de edificación.

4.- Tendrán acceso directo desde la calle a través de un pasaje.

5.- Se autorizan viviendas que viertan en su totalidad a plazas y jardines interiores.

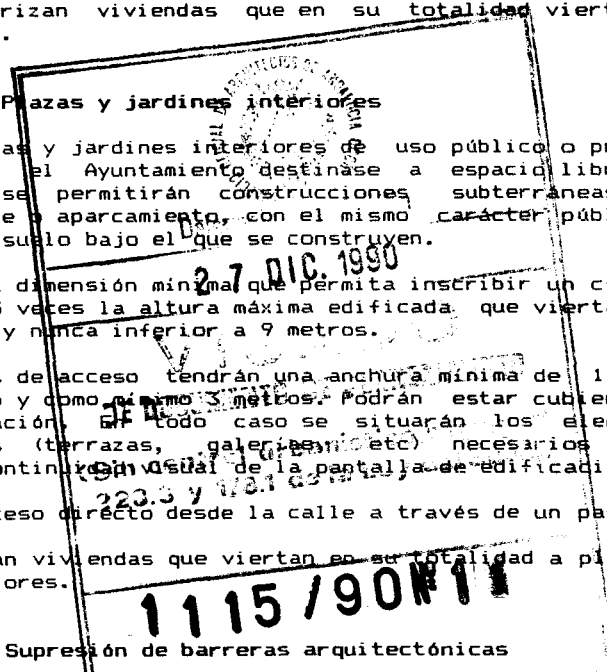
#### Artículo 3.31. Supresión de barreras arquitectónicas

1.- Todos los lugares de uso público (como supermercados, garajes, espectáculos, comercio, etc.) tendrán previstos en sus elementos de uso común (tales como accesos, urinarios, ascensores, etc.) medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos físicos y sensoriales y cochecitos de niños. Además de los medios mecánicos de elevación si fueran necesarios.

2.- Asimismo, en todos los edificios de viviendas en pisos o colectivos se deberá disponer de un portal de acceso común de rampas, así como aparatos elevadores y además se deben eliminar las barreras arquitectónicas.



EL SECRETARIO,  
*Maria C. Ferraz*



18 FEB. 1991

SECCION 5a. CONDICIONES DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 3.32. Aparcamientos

1.- Todo proyecto de edificio de nueva planta podrá incluir las plazas de aparcamiento que estime necesarias.

2.- Los aparcamientos podrán estar en las siguientes situaciones:

1a) En el propio solar, en el sótano o planta baja.

2a) En la misma manzana del edificio a construir, con acceso y mancomunidad de uso y propiedad, en sótano del patio interior de luces o de la plaza o jardín interior.

3a) Se entiende por plaza de aparcamiento un mínimo de 20 m2 por vehículo, incluso accesos, rampas, etc., excepto en el caso de aparato elevador.

4a) Las dotaciones de reservas de aparcamientos será de una plaza por cada:

- 1 vivienda como mínimo.
- 100 m2 de oficina, como máximo.
- 10 plazas, o 100 m2 de hotelero, centro comercial, recreativo, sanitario, como mínimo.

SECCION 6a. CONDICIONES DE ESTETICA

Artículo 3.33. Armonización de las construcciones con su entorno

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieran situadas. A tales efectos la administración urbanística municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

Artículo 3.34. Materiales de fachada

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estética de cada zona.

Artículo 3.35 Fachadas ciegas

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitará las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 3.36. Cuerpos salientes

1.- Son cuerpos salientes los cuerpos de edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de la fachada, o de la alineación de la edificación o de la alineación del espacio libre interior de la misma.

2.- Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes siempre que no vuelen más de veinte por ciento (20%) del ancho de la calle, con un máximo de cincuenta (50) centímetros sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de ciento cincuenta (150) centímetros y su cerramiento, si lo está, éste construido por cerrajería metálica.

Artículo 3.37. Elementos salientes

1.- Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables no ocupables de carácter fijo, que sobresale de la línea de fachada o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

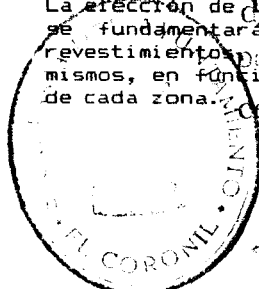
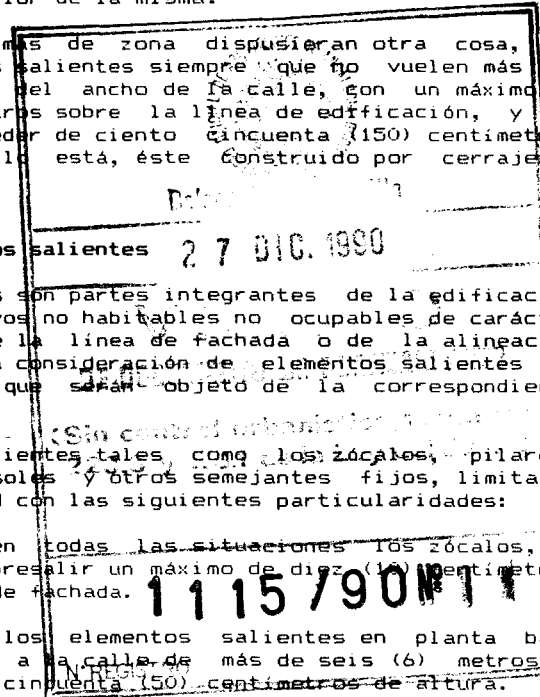
2.- Los elementos salientes tales, como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al parámetro de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a la calle de más de seis (6) metros de ancho y no superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d) En todo caso el saliente máximo de cornisa y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.



18 FEB. 1991  
EL SECRETARIO  
*Margarita Espinosa*

### Artículo 3.38. Elementos salientes no permanentes

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de los que para determinadas zonas puedan establecer las Normas Subsidiarias.

00020

### Artículo 3.39. Portadas y escaparates

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elementos. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

### Artículo 3.40. Cerramientos

1.- Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a Doscientos cincuenta (250) centímetros salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas o vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de Doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros y no rebasen una altura de dos (2) metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal pertinente.

2.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

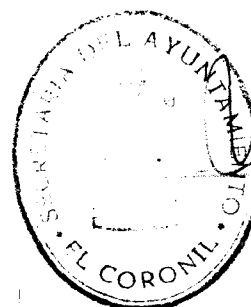
### Artículo 3.41. Protección del arbolado

1.- El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2.- Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser respuesta de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

|                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |
| 27 DIC. 1990                                                                        |
| DE OFICINA DE REGISTRO                                                              |
| (Sin cargo de inscripción según art. 223.3 y 224 de la Ley del Suelo)               |
| 1115/90                                                                             |

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento es auténtico y fielmente por el Secretario Municipal en sesión celebrada el día 18 FEB. 1991.....  
EL SECRETARIO,



*Maria C. Fajardo*



TITULO IV. NORMAS DE URBANIZACION

SECCION 1a. DISPOSICIONES GENERALES

por el Pleno del Ayuntamiento de El Coronil, celebrada el día 18 FEB. 1991.....

EL SECRETARIO.

Artículo 4.1. Aplicación

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona que las lleve a cabo y el proyecto que las recoja.

Artículo 4.2. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento de El Coronil.

SECCION 2a. LA URBANIZACION DE LOS ESPACIOS VIARIOS

Artículo 4.3. Dimensiones y característica de las sendas públicas para peatones

1.- La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de cien (100) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

2.- Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos de recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga con ampliación de acera una escalera pública con rellano de cien (100) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahuellas de treinta (30) centímetros.

3.- Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimientos exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, atendiendo a lo establecido en el artículo 4.5.

Artículo 4.4. Condiciones de diseño del viario

1.- Las vías urbanas se diseñarán de acuerdo con las condiciones que se establecieren por los organismos competentes de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma, por

Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

2.- El diseño de las vías representado en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas: no obstante, la variación de esta distribución, habrá de atenderse al resto de los criterios enunciados en este artículo y a sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada. La existencia de bulevares asimismo es vinculante.

3.- Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

Calzada: Las bandas de circulación serán de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primarias y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y mejor organización del tráfico en cada uno de los tipos de vías.

Artículo 4.5. Pavimentación de las vías públicas

1.- La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2.- La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3.- El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos de motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4.- Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

5.- En los cruces y sendas de circulación de peatones más importantes se suprimirán las barreras arquitectónicas.

Artículo 4.6. Estacionamiento en vía pública

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación

con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

Unidireccional (a uno o ambos lados)

- Aparcamiento en línea, tres (3) metros.
- Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.
- Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.
- Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros
- Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

## SECCION 3a. LA URBANIZACION DE LOS ESPACIOS LIBRES

### Artículo 4.8. Urbanización

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acumulada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamiento que permitan su utilización como área de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

## SECCION 4a. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BASICAS

### Artículo 4.9. Red de abastecimiento

1.- En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

### Artículo 4.10. Dimensiones de los elementos de la red de abastecimientos

- 1.- Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán las que establezca el Ayuntamiento.
- 2.- El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

### Artículo 4.11. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales

El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

### Artículo 4.12. Drenaje de aguas pluviales en áreas de baja densidad

1.- En áreas de baja densidad la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

2.- En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que éstas no tengan superficie libre considerable.

3.- Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.

Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso de hormigón pudiéndose utilizar gres, fibrocemento u otro material poco rugoso.

4.- Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacio de calzada o aparcamiento, si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada. 27.010.300

5.- Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

### Artículo 4.13. Prohibición del uso de fosas sépticas

Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o apto para urbanizar, salvo que se empleen como depuradoras previa al vertido a una red general de saneamiento.

### Artículo 4.14 Disposiciones generales para otras conducciones

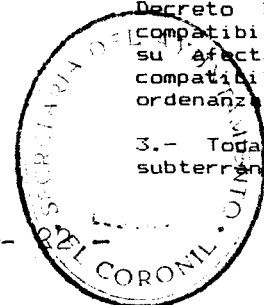
1.- Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2.- Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos urbanos o zonas de expansión se circunscribirán, según Real Decreto 3250/1976 de 30 de Diciembre, a vigilar la compatibilidad de la ocupación y dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica, y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3.- Toda nueva urbanización o modificación de canalizaciones subterráneas deberá someterse a la aprobación de los servicios de energía y telefonía. Asimismo

EL SECRETARIO,

*Maria Higuera*



11/15/90

12-22-1001

se enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de baja tensión que precisen atravesarla.

**Artículo 4.15. Las infraestructuras para el abastecimiento de energía**

1.- Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red necesaria para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2.- En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrán ser exigidas por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso discurrir éstos por los trazados que se señalaran por el Ayuntamiento mediante instrumentos que corresponda.

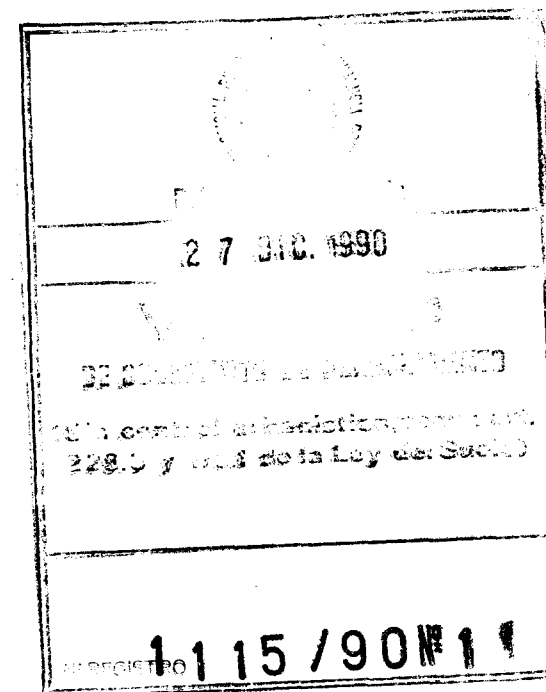
3.- Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalaran.

4.- Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, tal y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la interperie.

5.- En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

**Artículo 4.17. Ordenación del subsuelo**

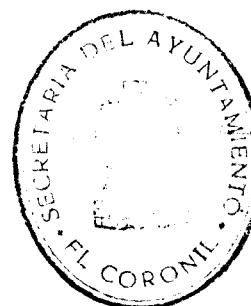
Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados incluso no pavimentados.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido verificado y es auténtico por el Secretario, en sesión celebrada el día **18 FEB 1991**.

EL SECRETARIO,

*Maria Teresa*

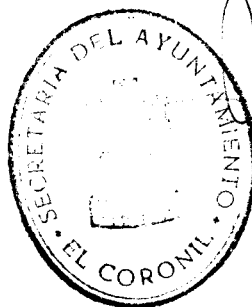


TITULO V.

## NORMAS GENERALES PARA PROTECCION DEL PATRIMONIO

DILIGENCIADO el Sr. [illegible] con el fin que este  
decretado [illegible] [illegible] [illegible]  
por el [illegible] [illegible] [illegible], en sesión  
celebrada el día [illegible] 18 FEB. 1991...

EL SECRETARIO,



*Maria G. [illegible]*

|              |  |
|--------------|--|
| [illegible]  |  |
| 27 010 1990  |  |
| [illegible]  |  |
| [illegible]  |  |
| 1115/90 N° 1 |  |
| N° REGISTRO  |  |

TITULO V. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO

CAPITULO I. DEFINICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

**Artículo 5.1. Concepto y clasificación del Patrimonio**

1.- Se entiende por Patrimonio al conjunto de bienes sociales y económicos que constituyen la identidad histórica del pueblo que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores. En él se comprenden tres aspectos que se definen como Patrimonio Cultural, Artístico y Monumental.

2.- Integran el Patrimonio Histórico los inmuebles y bienes muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, ... (Art. 1 de la Ley 16/1.985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español).

3.- Se entiende por bienes muebles:

- Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.
- Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieran unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble.
- Todo lo que esté unido al inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto. (Art. 34 del Código Civil).
- etc., (art. 334 del Código Civil).

Además de ellos a efectos de la Ley 16/85 tienen la consideración de bienes inmuebles cuantos elementos puedan considerarse consustanciales con los edificios y formen parte de los mismos o de su exorno, o lo hayan formado, aunque en el caso de poder ser separados constituyan un todo perfecto de fácil aplicación a otras construcciones, o a usos distintos del suyo original, cualquiera que sea la materia de que estén formados y aunque su separación no perjudique visiblemente al mérito histórico o artístico del inmueble al que están adheridos.

Los bienes inmuebles integrados en el Patrimonio Histórico Español pueden ser declarados Monumentos, Jardines, Conjuntos y Sitios Históricos, así como Zonas Arqueológicas, todos ellos como bienes de Interés Cultural (Art. 14 de la referida Ley de Patrimonio Histórico Español).

4.- Se entiende por bienes muebles los susceptibles de aprobación no comprendidos en el punto anterior, y en general todos los que se puedan transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieran unidos (Art. 335 del Código Civil).

Los bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico Español podrán ser declarados de Interés Cultural. Tendrán tal

consideración, en todo caso, los bienes muebles contenidos en un inmueble que haya sido objeto de dicha declaración y que ésta los reconozca como parte esencial de su historia (Art. 27 L.P.H.E.).

**Artículo 5.2. Concepto de Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico. Patrimonio Ambiental y Patrimonio Social.**

En el municipio de El Coronil no existen bienes muebles o inmuebles que sean susceptibles de declaración de Bien de Interés Cultural, pero si hay edificaciones y elementos que deben ser protegidos, a estos efectos:

1.- Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico, el acervo de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables.

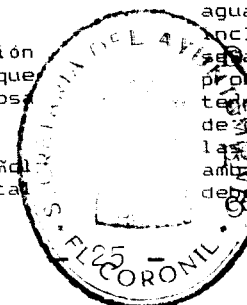
2.- Se entiende por Patrimonio Ambiental, los conjuntos o individualidades que se distinguen en el medio físico y natural del territorio por su calidad, aspectos visuales, estéticos, antropológicos, resultado de las relaciones campo-ciudad, sociedad-medio.

3.- Se entiende por Patrimonio Social y Económico, al conjunto de grupos, clases, usos y actividades populares y económicas que conforman el tejido social e histórico del pueblo, que se debe conservar y evitar sea erradicado, marginado o innecesariamente transformado, por motivos simplemente urbanísticos o de mayor rentabilidad económica.

**Artículo 5.3. Principios generales de conservación del Patrimonio**

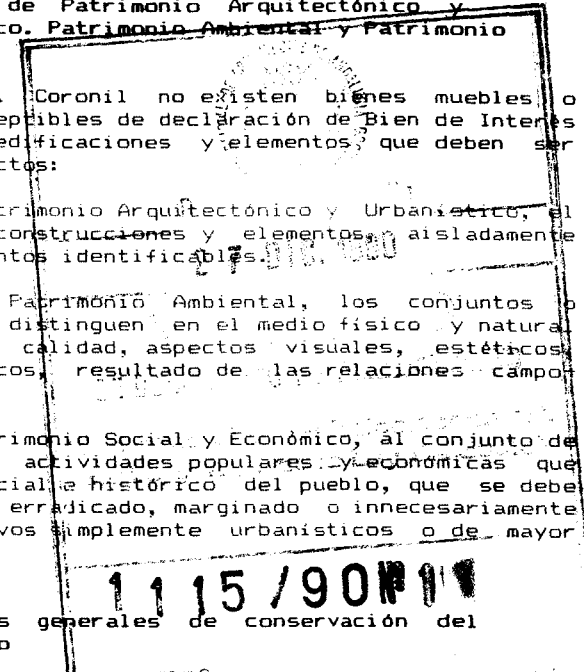
1.- Como principio general de la conservación y protección del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico, a la valoración económica de costos y beneficios de la edificación en sí misma deberán añadirse, como criterio ponderador, los deseos explícitamente expresados por la población residente en el inmueble o en su entorno; aplicándose en todo caso el criterio dominante de que, en los supuestos dudosos serán cultural y socialmente preferibles, y el Ayuntamiento potenciará, los beneficios que la rehabilitación, conservación y modernización de los espacios y de los inmuebles a los costos económicos de la renovación, demolición y reedificación del mismo (Art. 18, 23, 66 y 181 LS, y 83.4 RP).

2.- Como principio general de la conservación del Patrimonio Ambiental se considera el reforzar la defensa de las láminas de agua, cuencas fluviales, masas forestales, vegetación, fauna e incluso las individualidades de cada uno de los grupos que se integran, evitando su transformación o destrucción; ayudando, protegiendo y protegiendo las explotaciones agrarias del territorio, exigiendo su conservación y aprovechamiento óptimos, de conformidad con la legislación vigente en la materia. También las especies de la fauna y flora y los conjuntos o elementos ambientales y físicos que constituyen el ecosistema existente, deberán ser considerados como componentes básicos de un conjunto



EL SECRETARIO.

*Maria J. Piquero*

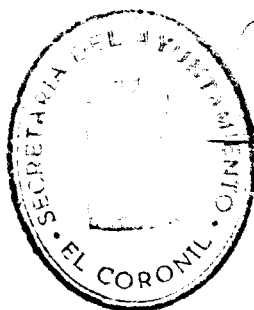


integral y por tanto no pueden ser cambiados, transformados o destruidos sin que se afecte a la totalidad del medio en un futuro más o menos remoto. La vigencia y control de los posibles contaminadores (agentes transformadores) y la gestión pública para contrarrestar dichos efectos desde todos los campos se considera como principio fundamental en la protección de este patrimonio.

3.- Como principio general de la conservación del Patrimonio Social y Económico, los usos y actividades urbanas residenciales, industriales o comerciales actualmente localizados, así como las fiestas, procesiones, mercadillos ambulantes, calles peatonales y otros fenómenos que caracterizan los modos peculiares de utilizar la Ciudad, serán protegidos conservados y potenciados en su máxima integridad, riqueza, diversidad y vitalidad, de manera que su actual equilibrio no se vea alterado por un uso o actividad dominante que acelere la desaparición de las demás actividades. La recuperación y potenciación de actividades comerciales o terciarias no debe provocar el desplazamiento de los usos residenciales ni de las clases sociales que lo ocupan.

DILIGENCIA: Por el presente se declara que este  
documento es auténtico y VERIDICAMENTE  
por el Sr. SECRETARIO en sesión  
celebrada el 18 FEB 1991

EL SECRETARIO,



*Manuel Torres*

|             |  |
|-------------|--|
|             |  |
|             |  |
| 27 FEB 1991 |  |
| 1115/90     |  |

## CAPITULO II. CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANISTICO

### SECCION 1. PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

#### Artículo 5.4. Principios para la conservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico.

1.- Para la demolición de un edificio o parte de él, será preciso declarar en ruina la totalidad o las partes del mismo que lo justifiquen técnicamente, no siendo motivo suficiente de su demolición el menor aprovechamiento actual o la posibilidad de intervenciones que ofrezcan mayores rendimientos.

2.- Los edificios catalogados no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, según los grados y categoría del edificio, que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado, comportará la obligación de su reconstrucción integral.

3.- Las posibilidades de intervención en cada edificio dependerán de sus condiciones objetivas para la determinación de las mismas, así como para la selección de las soluciones adecuadas, de los trabajos necesarios, garantías técnicas y científicas para el desarrollo de las obras, etc.,... Los Servicios Técnicos Municipales y, en su caso, la Comisión Provincial del Patrimonio asumirá la responsabilidad técnica de interpretación de las condiciones, limitaciones, garantías y aplicación, en cada caso, de las medidas adecuadas para la protección y conservación del inmueble.

### SECCION 2a. CLASIFICACION DE EDIFICIOS, CONJUNTOS Y ELEMENTOS

#### Artículo 5.5. Clasificación del Patrimonio Arquitectónico

Se establecen dos niveles de clasificación del Patrimonio Arquitectónico actual y de los espacios no construidos, en función de su interés de conservación individualizada o genérica:

- Patrimonio catalogado
- Patrimonio no catalogado

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este

#### Artículo 5.6. Patrimonio Catalogado

1.- Se entiende por Patrimonio catalogado, al conjunto de inmuebles sometidos a una protección individualizada por sus valores objetivos y singulares, según los siguientes criterios de clasificación por grado de protección:

18 FEB. 1991

EL SECRETARIO

**CATEGORIA A.** Protección integral, incluye aquellos inmuebles de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico histórico o artístico que, con independencia de su estado de conservación deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurando su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

**CATEGORIA B.** Protección estructural, incluye aquellos inmuebles de especial valor artístico, arquitectónico, pintoresco, típico o ambiental que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se hallan, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales; sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbanas.

**CATEGORIA C.** Protección ambiental, incluye aquellos inmuebles de valor arquitectónico, decorativo, popular, pintoresco, típico y ambiental que por las características de su fachada o tipología y por ser piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los detalles ambientales y estéticos que los caracterizan.

2.- De acuerdo con los artículos 25 LS y 8a RP, se crea el Catálogo de Inmuebles a conservar como documento complementario de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, a todos sus efectos administrativos y fiscales.

#### Artículo 5.7. Patrimonio no Catalogado

1.- Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico no Catalogado, al conjunto de edificios, barriadas y espacios públicos sometidos a una protección genérica mediante normas de conservación, edificación o intervención.

2.- Se crea la figura de: Elementos o Edificios Impropios, considerados "Fuera de Ordenación", bien con carácter sustantivo por no ajustarse a las condiciones de edificación exigible (altura, volumen, alineación o calificación); o bien con carácter adjetivo por poseer elementos inadecuados claramente disonantes e impropios del ámbito en que se hallan (añadidos superfluos en edificios catalogados, fachadas, materiales, decoraciones, publicidad, marquesinas, etc.), que sin dejar fuera de ordenación todo el edificio, requieren la supresión o alteración de sus añadidos o elementos inadecuados.

### SECCION 3a. COMPATIBILIZACION DE LAS INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION SEGUN GRADOS DE PROTECCION

#### Artículo 5.8. Determinación de las obras precisas de intervención

1.- Las obras precisas que se podrán o habrán de realizar en cada edificio concreto dependerán de:

a) La documentación aportada del inmueble y su inspección previa.

b) La categoría asignable al edificio catalogado, en su caso, según la información anterior, para fijar la necesidad o admisibilidad de las obras propuestas y sus alternativas.

c) Las Ordenanzas aplicables de aprovechamiento.

2.- Las obras de intervención posible en todos los edificios se sujetarán al siguiente procedimiento:

a) Presentación de documentos e información completa del inmueble, y el destino que se pretende darle, con las obras propuestas, con la documentación mínima de proyecto exigida para estas obras en la circular de Instrucciones de la Dirección General de Bienes Culturales.

b) Examinada la información aportada e inspeccionado el edificio o solar en cuestión, los Servicios Técnicos Municipales podrán, o bien proceder al informe de la letra c) siguiente; o bien con carácter previo si el caso lo requiere, recavar informes técnicos de especialistas designados por la Comisión Municipal Permanente (historiadores, arqueólogos, peritajes de ruina o instalaciones), o la realización de obras de inspección, excavación o examen científico del inmueble o solar, para que aprecien su interés histórico o tipológico y se propongan las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan.

c) Los servicios Técnicos emitirán la cédula de calificación urbanística y, en su caso, informe proponiendo el Subgrado definitivo de catalogación del edificio, dentro del grado concreto que el Plan haya asignado al mismo y, en todo caso, las obras necesarias o admisibles y el destino o usos pormenorizados, así como las aportaciones de aprovechamiento precisas, en su caso.

d) Con estos informes y determinaciones se podrá proceder a la formulación del anteproyecto o proyecto básico de las obras o intervenciones que se pretenden realizar, con señalamiento de las partes que se conservan y las que se modifican, sustituyen o crean de nueva planta; o bien directamente, a la elaboración del proyecto definitivo para la solicitud de licencia y su tramitación habitual.

#### Artículo 5.9. Documentación para la información del edificio

1.- Para una más perfecta información de cada edificio, referida en el apartado 2.a del artículo anterior, a efectos de la fundamentación científica del informe municipal que haya de determinar las obras precisas o necesarias y delimitar las admisibles en cada categoría de los inmuebles catalogados, los documentos que podrán exigirse variarán según la categoría con arreglo al siguiente listado:

1. Planos de información del estado actual.

2. Documentación histórica e historiográfica del inmueble, caso de ser conocida.

3. Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, fachadas, patios, colores, así como del alzado de los edificios contiguos a la misma manzana.

2.- Los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o del proyecto de obra propuesto.

3.- Igualmente se aportará toda la documentación precisa para la perfecta identificación de los usos propuestos, con un análisis del impacto y consecuencias espaciales y funcionales de los mismos.

#### Artículo 5.10. Intervenciones compatibles en edificios catalogados

En las Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Elementos de interés, incluidas en el Documento Complementario de las Normas Subsidiarias, se analizan profunda y detalladamente estas intervenciones.

#### Artículo 5.11 Elementos catalogados

Estos elementos se encuentran definidos, clasificados y enumerados en el Documento Complementario, que incluye el Catálogo y Normativa de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Elementos de Interés.

#### Artículo 5.12. Intervenciones en Patrimonio No Catalogado

1.- En un edificio no catalogado se podrá realizar las obras de intervención establecidas en el Art. 3.7 de estas Normas, en los casos que esté justificado por la inspección, investigación del edificio, pudiendo imponerse o prohibirse, razonadamente, ciertas obras de intervención propias de un edificio catalogado, en virtud del Art. 58.1 LS, imponiéndose la restauración o conservación de aquellas partes o elementos que su análisis justificara, sin derecho a indemnización (Art. 181 LS). En caso contrario le será de aplicación las condiciones generales de la edificación.

2.- Las obras serán inspeccionadas por los Servicios Técnicos Municipales.

celebrada en el día 18 FEB. 1991....

EL SECRETARIO,



*Maria H. H. H.*

### Artículo 5.13. Elementos pertenecientes al Patrimonio No Catalogado

Las edificaciones y conjuntos pertenecientes a este patrimonio en que se deberá tener en cuenta las determinaciones expresadas en el artículo anterior serán:

I. El conjunto urbano de El Coronil, por su homogeneidad y claros valores ambientales.

II. Barriadas Singulares (Coca de la Piñera). Es la promoción más interesante desde el punto de vista de la imagen urbana, tiene un cierto interés, no sólo formal o estético, también por la calidad del espacio público que genera. El objetivo de su inclusión en estas normas de protección es la conservación de estos valores que aún se mantienen y detener el incipiente proceso de destrucción.

### Artículo 5.14. Intervenciones en edificios o elementos impropios

1.- Cuando el edificio estuviese fuera de ordenación con carácter sustantivo, se estará a lo dispuesto en el Art. 60 LS.

2.- Si su inadecuación al ambiente fuese de carácter adjetivo, podrá imponerse la supresión de los añadidos impropios o la modificación de su fachada, como condición para obtener la licencia de cualquier obra que se solicitase en virtud de los Arts. 60, 66, 73 y 182 LS.

### Artículo 5.15. Afección del aprovechamiento urbanístico en las intervenciones para la protección del Patrimonio Arquitectónico

Como principio general derivado de las presentes Ordenanzas, las obras de intervención propias de la protección del patrimonio que conserven idéntico aprovechamiento urbanístico que el actual existente en todo edificio, catalogado o no, estarán sometidas a las condiciones de reparcelación.

### SECCION 4a. CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

#### Artículo 5.16. Conservación de elementos visibles

En aplicación del Art. 182 LS, el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés estético, la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

### Artículo 5.17. Limitaciones a la publicidad exterior en el Suelo Urbano

1.- Expresamente se prohíbe:

a) La fijación directa de carteles sobre edificios, muros, vallas y cercas, estén o no catalogados.

b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.

c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

d) De conformidad con el Art. 58 LS, en orden a proteger la adecuada contemplación del paisaje urbano, sus elementos y perspectivas, en el Suelo Apto para Urbanizar y en el inmediato al Suelo Urbano, en una franja de 200 m. a partir de éste, se prohíbe totalmente la publicidad de cualquier género.

2.- En el núcleo urbano sólo se permitirá publicidad sobre bastidores exentos cuando esté emplazada en solares vallados y en construcción.

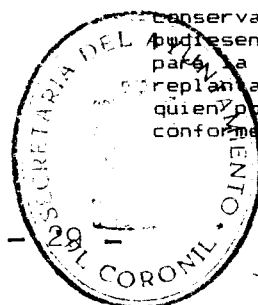
3.- La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas, no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que ésta dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante.

4.- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas "ad hoc" en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios, con fines electorales, de actividades municipales o propias de las fiestas locales.

### Artículo 5.18. Protección del patrimonio arbóreo

El arbolado existente, sea de la clase que fuese, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y defensores que pudieren acarrear su destrucción parcial o total, siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, tales o replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes conforme a los Arts. 58, 113 y 178 LS.

EL SECRETARIO,



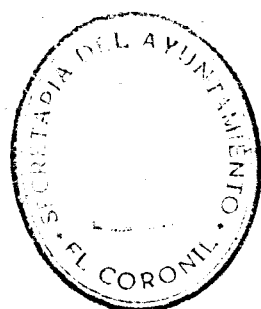
*Maria J. G. [Signature]*

18 FEB. 1991

## Artículo 5.19.

Las determinaciones que se establecen en este artículo se complementan con el Catálogo y Normas de Protección, recogidas en el Documento Anexo.

DECRETO NÚMERO: ... de  
 de ...  
 por el ... sesión  
 celebrada el **18 FEB. 1991.....**  
 EL SECRETARIO,



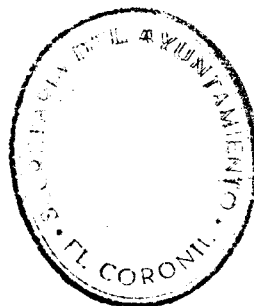
*Maria Teresa*

|              |
|--------------|
| 27 FEB. 1991 |
| DE ...       |
| 1115/90Nº1   |
| Nº REGISTRO  |

TITULO VI.

## CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE

DILIGENCIA: Para hacer constar que este  
 documento ha sido expedido por el  
 por el Sr. [illegible] en sesión  
 celebrada el día 18 FEB 1991.  
 EL SECRETARIO,



*Mano [illegible]*  
 4

|                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27 DIC. 1990                                                                                                         |
| 31 DEC. 1990                                                                                                         |
| (Se certifica el cumplimiento de las condiciones de uso e higiene de las instalaciones de [illegible] y [illegible]) |
| 1115/90N1*                                                                                                           |
| Nº REGISTRO                                                                                                          |

TITULO VI. CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE

CONDICIONES GENERALES

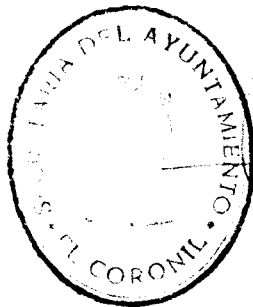
**Artículo 6.1. Uso del suelo y la edificación**

Se clasifica en:

- a) Uso de vivienda unifamiliar entre medianeras aisladas, y colectiva.
- b) Uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- c) Uso de industria y almacenes
- d) Uso comercial, de oficinas y hostelería.
- e) Uso público: parques y jardines, docente y cultural, deportivo, sanitario-asistencial, religioso, espectáculos y servicios especiales.
- f) Usos y actividades primarias..

DILIGENCIA: Para hacer constar que este  
documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento  
por el Pleno del Ayuntamiento en sesión  
celebrada el día **18 FEB. 1991**

EL SECRETARIO,



*Maria G. Espinosa*

|             |
|-------------|
| 27 JUN 1990 |
| SEAL        |
| 11 15 190   |

CAPITULO I. RESIDENCIAL

Artículo 6.2. Tipología Residencial

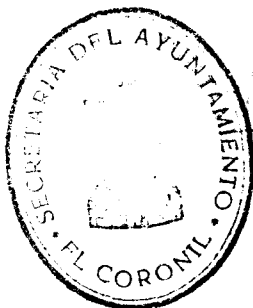
1.- Se entiende por Vivienda Unifamiliar Entremedianeras la situada en parcela independiente, adosada a otros edificios, con acceso exclusivo desde la vía pública, y con o sin retranqueos respecto a la alineación oficial de la calle.

2.- Se entiende por Vivienda Unifamiliar Aislada la situada en parcela independiente, aislada con respecto a otros edificios y por lo tanto distanciada de los lindes de su parcela, con acceso exclusivo desde la vía pública.

3.- Se entiende por Vivienda Colectiva la situada en edificios con accesos comunes para varias residencias.

4.- Se entiende por apartamento la vivienda de superficie reducida, no menor de 30 m2 útiles.

DILIGENCIA: Hacer constar que este  
documento es auténtico  
por el presente se declara en sesión  
celebrada el día **18 FEB. 1991**  
EL SECRETARIO,



*Maria Teresa*

27 DIC. 1990

DE SE...  
...  
...  
1115/90

Nº REGISTRO

CAPITULO II. GARAJE-APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL

## Artículo 6.3. Aparcamiento, garajes y servicios del automóvil

1.- Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

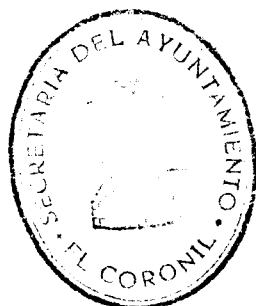
2.- Estarán adscritos a este uso las superficies y espacios necesarios en base al cumplimiento de lo dispuesto en estas Ordenanzas.

3.- Se entiende por Estación de Servicio toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburantes.

4.- Se consideran Talleres de Automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles.

5.- El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y servicios del Automóvil en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este  
documento ha sido leído y aprobado  
por el Pleno del Ayuntamiento en sesión  
celebrada el día 18 FEB 1991.....  
EL SECRETARIO.



*Maria Teresa*

|                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27 DIC. 1990                                                                                       |
| DE DEDICACION DE VIAL                                                                              |
| SEÑALADO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE 1983 Y EN EL PLAN DE ORDENACION URBANA DE 1989 |
| 1115/90 Nº 1                                                                                       |
| REGISTRO                                                                                           |

CAPITULO III. INDUSTRIAS Y ALMACENES

*Cumplimiento Resolución 271/93*

Artículo 6.4. Industrias y Almacenes

1.- Se establecen cuatro categorías:

I. Pequeños talleres artesanales y actividades de servicios:

- Superficie menor de 200 m2.
- Potencia máxima instalada: 8 c.v. y 12 KW.
- Ruidos máximos: 30 dB A (decibelios escala A, medidos a un metro por el exterior de las paredes o techos que lo limitan).
- Situación: En plantas bajas de zona residencial de edificación tradicional y en edificio exclusivo de zona de tolerancia industrial. No se autorizarán en las zonas de uso exclusivo industrial.
- No producirán olores ni humos.

II. Talleres, Industria pequeña y Servicios:

- Superficie menor de 600 m2
- Potencia máxima instalada 15 cv y 20 Kw.
- Ruidos máximos: igual que categoría I.
- Situación: En zona de tolerancia industrial y en zona de uso exclusivo industrial. El Ayuntamiento podrá autorizar su instalación en zonas residenciales valorando cada caso concreto.

III. Industrias ligeras y medias

- Superficie superior a 600 m2. (450.000 m2)
- Ruidos máximos: 45 dB A.
- Situación: En zona de uso exclusivo industrial.
- No producirán olores ni humos.

IV. Industria molesta y grande.

Situada en edificio aislado en suelo no urbanizable, y siempre fuera de las zonas protegidas del término municipal. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización en el caso de que origine algún perjuicio ecológico, agrícola, paisajístico o ambiental, no existan garantías de depuración de vertidos o cualquier otra que el Ayuntamiento pueda estimar a la luz del caso concreto. En ningún caso podrá situarse en estas condiciones más de 3 industrias. La separación entre ellas será mayor de 2 Km.

En caso de mayor demanda de suelo para esta categoría de industria procederá una modificación de las Normas, con el fin de calificar un polígono exclusivo para este uso en lugar adecuado, que debería situarse siempre según la dirección de los vientos dominantes, y siempre fuera de cualquier zona de protección. En cualquier caso, se sujetará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

2.- Se prohíbe taxativamente el empleo de la vía pública para operaciones de carga y descarga, depósito de materiales, arreglo de vehículos y cualquier otra similar que conlleve el entorpecimiento de la circulación rodada o peatonal y la suciedad o falta de decoro de la vía pública.

3.- Los ruidos, expresados en decibelios en la escala A, (dB A) se medirán en el eje de la calle contigua, perpendicularmente a la zona de máximos ruidos y en los locales o dependencias a los lados o encima de dicha industria.

4.- Quedan prohibidas las actividades insalubres, nocivas y peligrosas dentro del suelo urbano, consintiendo las molestas, con correcciones, en edificios aislados y las nocivas debidamente corregidas, ambas en la categoría III, de conformidad con la clasificación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Artículo 6.5. Industrias toleradas

1.- En suelo urbano se toleran talleres e industrias pequeñas o ligeras de categorías I y II ya establecidas o ampliaciones de la mismas, siempre que cumplan con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2.- Las industrias "fuera de ordenación" no se podrán ampliar o traspasar. Permitiéndoseles su continuidad con las correcciones de molestias necesarias o su traslado a zona de uso exclusivo industrial.

3.- Se estará en todo a lo dispuesto con carácter general en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás legislación vigente de Protección del Medio Ambiente.

Stamp: 1115/90M17, N.º REGISTRO

*Insalubres*  
*No*

DILIGENCIA: Por lo que se acuerda que esta  
del...  
por...  
celebrada el 18 FEB. 1991.....

EL SECRETARIO.

*Maria A. Alfaro*



# CAPITULO IV. USOS COMERCIALES, DE HOSTELERIA Y DE OFICINAS

## Artículo 6.6. Uso Comercial

1.- Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta comprendidos en las agrupaciones de las rúbricas 61, 62, 64, 67 y 97 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.

2.- Los comercios al por mayor (rúbricas 61 y 62 CNAE) serán asimilados a almacenes industriales, admisibles en las situaciones de la categoría II del artículo 6.4.

3.- Los restantes usos comerciales al por menor y servicios personales (64, 67 y 97 CNAE) se dividirán en dos grupos:

- I. Comercio diario: alimentación, bebida y tabaco (641).
- II. Comercios ocasionales: los restantes incluidos en las rúbricas 642 a 648, 679 y 97 del CNAE.

4.- A cada uno de los dos grupos anteriores se les impondrán limitaciones para su ubicación, apertura o traslado, según los criterios del artículo 6.9.

## Artículo 6.7. Uso de hostelería

1.- Se divide en dos grupos:

III. Servicios de restaurante, cafés, bares, etc.: con o sin espectáculos (651 a 653 CNAE).

IV. Servicios de hospedaje: es el uso que corresponde a un servicio público destinado al alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, garajes, etc. (654 y 66 CNAE).

2.- Los usos del Grupo III se diferencian en la existencia o no de espectáculos o música grabada para baile, con actividad susceptible de producir molestias al vecindario (discotecas, bailes, pubs, etc.); o de generar centros de contacto social en la calle (bares).

3.- Los usos del Grupo IV constituyen un uso público que debe protegerse en general, allí donde existan actualmente.

4.- Las distintas actividades del uso genérico de hostelería se regulan en cuanto a ubicación o traslado, en el artículo 6.9.

## Artículo 6.8. Uso de oficinas

1.- Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor y de profesionales liberales o despachos privados (63, 775, 756 y la

división 8 entera del CNAE). Se exceptúa la rúbrica 91 de la agrupación de servicios administrativos oficiales.

2.- Se diferencian, por razones de control de uso y movilidad de instalación:

V. Oficinas e Instituciones Financieras: abiertas al público (755, 756, 81, 82 y 85 CNAE).

VI. Servicios privados de consulta, asesoría, despachos o estudios (83, 84 y 86 CNAE).

## Artículo 6.9. Regulación de estos usos

1.- Se establecen medidas de control de los usos generadores de congestión urbana, mediante la necesaria solicitud de licencia de apertura de locales, o por inspección municipal directa de los alquileres, compraventas, e instalaciones de servicios, en función de sus actividades pormenorizadas y de la zona y calles en que se trate de desconcentrar o concertar dichas actividades, en beneficio de una más racional utilización del espacio urbano.

2.- Las actividades del Grupo I no tienen ningún tipo de limitación en cuanto a situación.

3.- Las actividades del Grupo II deberán demostrar que disponen, en lugar distinto de la vía pública, de zonas de aparcamiento, carga y descarga y almacenamiento suficientes para las características y entidad de la actividad de que se trate. Con carácter preferente se situarán en las zonas destinadas a convertirse en ejes generadores de actividades urbanas de esa zona.

4.- Las actividades del Grupo III sin espectáculos ni música de baile, no tienen ningún tipo de limitación en cuanto a su situación. En el caso de existencia de espectáculos o música de baile se tratará de situarlo en parcela no colindante con viviendas y en todo caso, garantizar que no se producirán molestias al vecindario de ruidos, luces de colores, etc. Asimismo deberán cumplir la legislación existente para este tipo de espectáculos en lo referente a instalaciones contra incendios y demás medidas de seguridad, situándose en calles a las que pueda acceder el servicio municipal contraincendios.

5.- Las actividades del Grupo IV no tienen ningún tipo de limitación en cuanto a situación. Debiendo de situarse en su propia parcela o en otra situada a no más de 50 metros, las reservas de aparcamiento obligatorias según estas Normas.

6.- Las actividades del Grupo V podrán situarse en cualquier zona pero siempre en planta baja o primera.

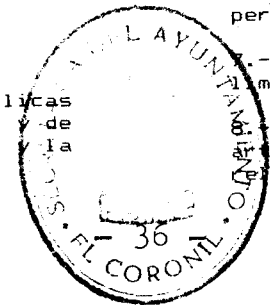
7.- Las actividades del Grupo VI no tienen ningún tipo de limitación.

8.- Con carácter general para todos los grupos mencionados en los artículos 6.6, 6.7 y 6.8, existen las siguientes normas en relación con la tipología de edificios en que se debe situar:

*Complemento Resolución  
(27/1/93)*

*Conliza con esp. en las  
de ruidos (45)*

**1115/90**



*...este  
mitación.  
...mente  
...los  
...normas  
...sitar:  
18 FEB 1991  
EL SECRETARIO  
Mariano G. F. ...*

- En vivienda unifamiliar no podrán ocupar más del 50% de la planta baja si funciona como accesoria independiente del edificio. En caso contrario, es decir, que el local forme parte del mismo edificio por ser regentado por los mismos habitantes de la vivienda, podrán ocupar el 100% de la superficie edificada de la planta baja.

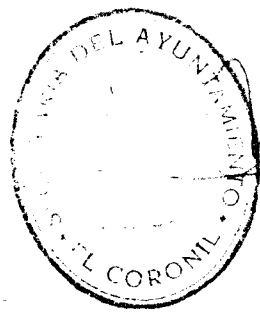
- En vivienda colectiva se puede ocupar el 100% de la superficie construida en planta baja y de la planta primera, respetándose la situación en planta baja de las plazas o jardines interiores.

- Las actividades de los grupos IV y VI podrán situarse en cualquier planta. Las demás sólo lo podrán hacer en planta baja y/o primera.

9.- Los usos existentes a la entrada en vigor de las Normas que no cumplan las condiciones anteriores, no quedarán incompatibilizados para realizar traspasos con el mismo uso.

10.- Sin embargo a los usos a que se refiere el número anterior no se le permitirán ampliaciones.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido leído y aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de El Coronil en sesión celebrada el día **18 FEB 1991**  
EL SECRETARIO.



*[Handwritten signature]*

|                      |  |
|----------------------|--|
| 27 810. 1990         |  |
| DE SECCION DE...     |  |
| (Sin contenido de... |  |
| 228.3 y 228.4...     |  |
| 1115/90              |  |
| Nº REGISTRO          |  |

**CAPITULO V. USO PUBLICO PARA DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO  
COMUNITARIO**

**Artículo 6.10. Clasificación y conservación de los usos  
públicos**

1.- En este uso genérico se señalan los terrenos de uso público y dominio público (o subsidiariamente, dominio privado) que comprende exclusivamente:

- Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.
- Zonas deportivas.
- Centros culturales y docentes.
- Centros asistenciales.
- Centros sanitarios.
- Centros religiosos.
- Centros de equipamiento de zonas.
- Espectáculos en general.
- Servicios públicos especiales.

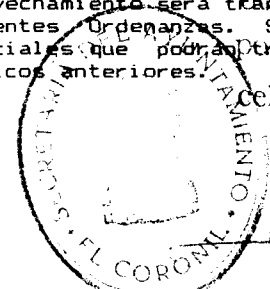
2.- En el concepto genérico de "espectáculos", se incluyen los servicios recreativos y culturales (963 y 965 CNAE). En "servicios públicos especiales" se incluyen los servicios generales de energía, luz, agua y alcantarillado. En el concepto de "centros de equipamiento de zona" se incluyen servicios culturales, deportivos, culturales y docentes, asistenciales o sanitarios según estime oportuno la Corporación en cada caso y momento.

3.- Los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos, los centros de equipamiento de zona y los servicios públicos especiales, serán necesariamente de uso y dominio público.

4.- Las zonas deportivas, centros culturales y docentes, centros asistenciales y centros sanitarios serán de uso público y dominio público o subsidiariamente privado.

5.- Los centros religiosos y espectáculos en general serán de uso público y dominio privado.

6.- Todo solar o inmueble que contuviese actualmente cualquiera de los usos públicos anteriores, los conservará con el mismo o complementario carácter del actual uso público específico dentro de los señalados y con superficie útil equivalente a la actual, aunque transformase su construcción. Se consentirá un aprovechamiento privado complementario en el mismo solar hasta completar, en su caso, el derecho edificable que le corresponda según las Ordenanzas de Volumen de estas Normas; sin menoscabo de otros usos. Si se cediese libre de cargas al dominio público, su aprovechamiento será transferible y acumulable con arreglo a las presentes Ordenanzas. Se exceptúan los Servicios Públicos Especiales que podrán transformarse en cualquiera de los usos públicos anteriores.



celebrada el día ..... de ..... de .....  
EL SECRETARIO,  
*Mariela Estévez*

**Artículo 6.11. Usos públicos de dominio privado.**

1.- Como tales usos públicos les afectan plenamente el artículo 5.10 anterior.

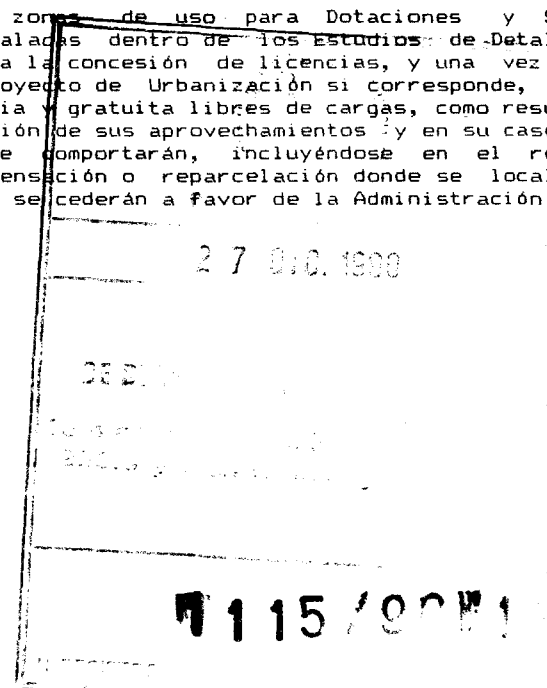
2.- Los usos públicos de dominio privado podrán ocupar solares no especificados explícitamente para este uso, siempre que no se trate de una zona industrial o de tolerancia industrial, y que cuente con la aprobación de la Corporación. No vendrán obligados a efectuar ninguna de las cesiones de suelo que les pudiera corresponder.

3.- Los aprovechamientos correspondientes a solares en que se puedan ubicar los usos públicos a que se hace referencia en el número anterior, no serán autoacumulables ni transferibles a otro solar.

**Artículo 6.12. Cesión de los usos de dominio público**

1.- Las cesiones obligatorias y gratuitas a que se refiere el Artículo 83.4 LS y las que las Normas señala como uso para Dotaciones y Equipamientos Comunitarios, se obtendrán mediante la delimitación de unidades de actuación reparcelatoria, continuas o discontinuas que permitan al menos la distribución justa de los beneficios y cargas de la actuación, o por cualquiera de los otros sistemas que establece la Ley del Suelo.

2.- Todas las zonas de uso para Dotaciones y Servicios Comunitarios señaladas dentro de los Estudios de Detalle, con carácter previo a la concesión de licencias, y una vez aprobado el E.D. y su Proyecto de Urbanización si corresponde, serán de cesión obligatoria y gratuita libres de cargas, como resultado de la auto-acumulación de sus aprovechamientos y en su caso, de la reparcelación que comportarán, incluyéndose en el respectivo proyecto de compensación o reparcelación donde se localizarán y conforme al cual se cederán a favor de la Administración.



**CAPITULO VI. CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE DE LAS**  
**EDIFICACIONES Y ACTIVIDADES**

**Artículo 6.13. Condiciones de las Instalaciones**

1.- En las edificaciones y obras que se refieren en este capítulo, toda clase de instalaciones, subidas de humo, chimeneas, conducciones, desagües, maquinarias, etc., se realizarán en forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., de conformidad con la Ley de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones complementarias.

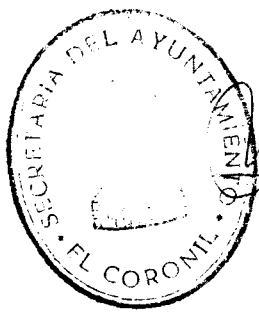
**Artículo 6.14 Aislamientos**

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, acústico, contra el fuego y vibraciones.

**Artículo 6.15. Seguridad contra incendios**

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se dispondrá la seguridad contra incendios mediante el cumplimiento de la reglamentación vigente.

DILIGENCIADO POR EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE EL CORONIL  
DOCUMENTADO EN EL REGISTRO DE EL CORONIL  
por el Sr. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE EL CORONIL  
celebrada en sesión pública el día 18 FEB. 1991  
EL SECRETARIO,

  
*[Handwritten signature]*

  
27 DIC. 1990  
DE EDIFICACIONES Y PLANEAMIENTO  
(Sin el sello notarial, según art. 228.3 y 451 de la Ley del Suelo)  
1115/90 Nº 1  
Nº REGISTRO

CAPITULO VII. USOS Y ACTIVIDADES PRIMARIAS

Artículo 6.16 Definición y clasificación

1.- Se entiende por usos y actividades agrarias, o actividades productivas del sector primario, las de producción agrícola, ganadera, silvicultura, caza y pesca y los servicios complementarios adecuados a la producción contenidos en la división 0, agrupaciones 01 al 06 del CNAE. Las actividades de extracción, elaboración o procesamiento y almacenamiento de los productos agrarios se incluyen en las actividades industriales (Uso B).

2.- Se dividen en 5 usos pormenorizados o grupos de actividades:

I. Producción agrícola. Comprende la producción y cultivos de cereales, leguminosas, hortalizas y frutas, plantas industriales, agrios, olivo, vid, forraje, cultivos higropónicos, praderas artificiales; incluyéndose el tratamiento "in situ" de estos productos, creación y mantenimiento de parques y jardines, producción de semillas; excluyéndose los viveros de explotaciones forestales (agrupación 01).

II. Producción ganadera y avícola. Comprende la explotación de ganado bovino (021), ovino y caprino (022), porcino (023), y otras explotaciones ganaderas (029) (caballos, apicultura, servicultura, caza en cautividad, pieles brutas de animales, miel y cera); incluyéndose la producción de leche cruda, lana, gallineros; excluyéndose los jardines zoológicos (967), cuadras de caballos de carreras, tiro o equitación y galgos (968) ni exposiciones de animales (969), (agrupación 02).

III. Servicios agrícolas y ganaderos. Comprende las actividades para prestar servicios a la agricultura y ganadería realizados en la misma explotación (siega, trilla, descortezado y pelado, tala de árboles, recogida y embalaje de frutas y productos hortícolas, administración del riego, esquila de animales, inseminación etc. (agrup. 03).

IV. Caza y pesca. Comprende las unidades dedicadas a la caza y repoblación cigenética de animales, a la pesca y piscicultura, explotación de criaderos y recogida de plantas acuáticas, con fines lucrativos; incluyéndose los servicios de protección, repoblación y vigilancia; excluyéndose la caza y la pesca con fines deportivos (agrup. 04). Estas actividades están controladas y limitadas por legislación específica.

V. Silvicultura y servicios forestales. Comprende las actividades de plantación, repoblación y conservación de bosques, incluso viveros, plantaciones de protección, recolección de productos forestales (corcho, resinas, etc.) y pastos naturales; incluyéndose la construcción de caminos forestales, el descortezado, la tala de árboles, debastados, etc.

campamentos forestales, carbón vegetal y las luchas contra plagas y defensa forestal (agr. 05)

Artículo 6.17. Condiciones de los usos e instalaciones

1.- Todos los usos primarios podrán generarse, en principio, en el suelo no urbanizable sin más limitaciones, tanto para crearse por primera instalación como para alterarse o transformarse los ya existentes, sin más limitación que las condiciones exigidas en cada zona del territorio señaladas expresamente en las normas y en los planos, por razones de protección específica del mismo.

2.- Los usos o actividades primarias que también pueden admitirse en el Suelo Urbano y en los núcleos rurales, salvo las limitaciones específicas por el Reglamento de Actividades y de cada zona concreta, son los ganaderos (grupo II) y agrícolas (Grupo I) en huertas o explotaciones familiares o comunitarias sin más limitaciones que las de espacio e higiene que son propias. En Suelo Urbano o Urbanizable, mientras no sea edificado cada solar resultante, podrán cultivarse o producirse los usos de los grupos I y II en condiciones de higiene y sin restricciones de volumen, en tanto quea sea usos provisionales y no incompatibles con ninguna zona urbana.

3.- Las instalaciones precisas, casas, casetas, miradores, contraincendios, vallas, cercas, apriscos, gallineros, cochinerías, almacenes, silos, etc., acomodarán sus materiales, alturas, colores, texturas y posición geográfica, en cualquier caso, a las formas y pautas tradicionales, evitando los materiales brillantes, metálicos, fibrocemento y ladrillo visto, acomodándose a las normas jurídicas urbanísticas y estéticas del Título V. En cualquier circunstancia el Ayuntamiento podrá desestimar una instalación por no armonizar o acomodarse al ambiente natural, en virtud del Art. 73 LS y 98.3 RP.

Complimentado  
Resolución  
(27/1/93)

27 DIC. 1990

DE DOCUMENTOS

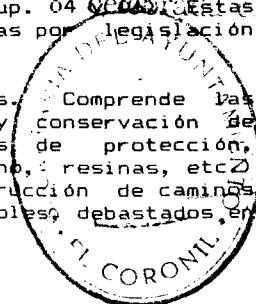
En sesión de 22.3 y 23.3.91

18 FEB 1991

EL SECRETARIO,

*Manuel Ferrer*

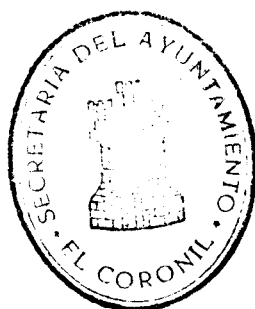
11 15 / 90



TITULO VII.

NORMAS DE PROCEDIMIENTO, TRAMITACION,  
INSPECCION Y DISCIPLINA URBANISTICA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este  
documento ha sido revisado y es conforme  
por el Sr. Secretario, en sesión  
celebrada el día 18-12-1990  
EL SECRETARIO,



*Maria F. Espinoza*  
11

|                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                            |
| 27 DIC. 1990                                                                                               |
| DE BO. OFICINA DEL AYUNTAMIENTO<br>(Sin efecto de inscripción, según Ley<br>2281 y 1321 de la Ley 1321-90) |
| <b>1115/90N1</b>                                                                                           |
| N° REGISTRO                                                                                                |

TITULO VII. NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y TRAMITACION

CAPITULO I. INFORMACION URBANISTICA

**Artículo 7.1. La publicidad del Planeamiento.**

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa del planeamiento. Los presentes documentos de planeamiento serán de libre consulta por los administrados en los lugares y con las condiciones de funcionamiento fijadas al efecto.

Para las copias de planos o documentos de las Normas, el interesado deberá solicitarlo por escrito, debiendo serle facilitados en el plazo máximo de diez (10) días.

b) Consultas previas. Podrán formularse consultas previas a la petición de licencia, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada.

c) Informes urbanísticos. Toda persona podrá solicitar por escrito informe sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o sector. Se solicitará mediante instancia dirigida a la Alcaldía a la que deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca. El informe será emitido por la Comisión Municipal Permanente, visto el informe de la Oficina Técnica.

d) Cédulas Urbanísticas. Mediante ordenanza especial se creará y regulará la cédula urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de expedición.

Las cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido revisado y aprobado por el Concejo Municipal en la sesión celebrada el día 18 de mayo de 1990  
EL SECRETARIO.



*Maria G. Espinoza*

|              |
|--------------|
| 27 DIC. 1990 |
| DE BOGOTÁ    |
| 1986-1990    |
| 1115/90      |

## CAPITULO II. LICENCIA URBANISTICA

### Artículo 7.2. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes, con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo o el subsuelo que implique o requiera alteraciones de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de las existentes.

La sujeción a la licencia municipal previa alcanza, asimismo a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del ente titular del dominio público. (Arts. 178.1 L.S. y 2 R.D.U.).

### Artículo 7.3. Contenido de la licencia

Cuando se dispone en las presentes normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el acto de otorgamiento de la licencia.

A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar de proyecto aprobado, en el que se hará constar mediante diligencia suscrita por el Secretario, la fecha del acuerdo de aprobación y consiguiente concesión de licencia, con el sello de la corporación que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

### Artículo 7.4. Solicitud

La solicitud de licencia deberá incluir además de los datos del solicitante una descripción precisa e inequívoca del objeto de la licencia, así como los datos completos del personal facultativo que asume la redacción del proyecto y dirección de las obras.

A la solicitud se acompañarán tres ejemplares del proyecto Técnico.

### Artículo 7.5. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1.- A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2.- Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visado por sus respectivos Colegios profesionales.

3.- Cada proyecto, una vez aprobado y concedida, la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

4.- Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguientes, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

27 DIC. 1990

### Artículo 7.6. Plazos de vigencia de las licencias

1.- Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de 6 meses desde la siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.

2.- No obstante, el titular o causahabiente de la licencia dentro de dichos plazos respectivos, podrá solicitar justificadamente una prórroga del mismo, que no excederá en la mitad de los plazos por tipos de obras que la suscitan y que la Administración podrá conceder o denegar, motivadamente, lo que se hubiere acordado la suspensión de licencias en el sector de que se trata, al amparo de los artículos 27 y 98.2 LS, y no se hubiera modificado, el régimen urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia.

1115/90M

Nº REGISTRO

3.- El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de su iniciación efectiva, con arreglo a los números anteriores de este artículo, según el tipo de obra a ejecutar.

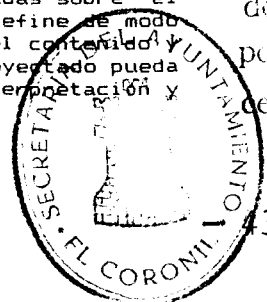
4.- Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieran las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicadas, estuvieren subordinadas.

5.- La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquella, o bien a la que fuese compatible con la legalidad urbanísticas expresada en estas Normas.

celebrada el día 18 FEB 1991

EL SECRETARIO.

Maria G. Ferraz



DILIGENCIA: Para hacer constar que este

Artículo 7.7. Clases de licencias urbanísticas

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- de parcelación
- de obras
- de otras actuaciones urbanísticas
- de apertura u ocupación

Artículo 7.8. Licencias de Parcelación

1.- Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística. Estos proyectos se compondrán de los siguientes documentos: Memoria justificativa y descriptiva, planos de estado actual, a escala mínima 1:1.000 y planos de parcelación a la misma escala.

2.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios, así como los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

3.- Requiere licencia de parcelación todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano o apto para urbanizar que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior.

Artículo 7.9. Licencias de Obras.

La licencia urbanística de obras puede ser:

- De urbanización
- De edificación.

a) De urbanización. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en las mismas puedan condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de las obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un proyecto de urbanización y las de conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a las de edificación.

b) De edificación. La concesión de la licencia de obras de edificación debe constatar el cumplimiento de las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y

normas normativa aplicable, de la actuación proyectada. Cuando el edificio se destine a un uso distinto del residencial privado, el permiso de obras no podrá otorgarse hasta tanto el solicitante obtenga la correspondiente licencia de apertura de la actividad, aún cuando pudiera tramitarse simultáneamente.

Artículo 7.10. Licencia para otras actividades urbanísticas

1.- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.

2.- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluso los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

#### Artículo 7.11. Licencia de apertura y funcionamiento de actividades

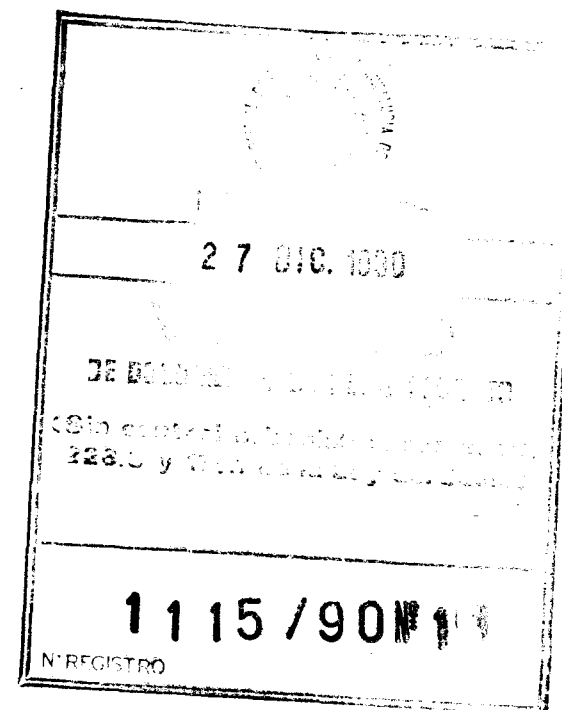
1.- Se requerirá licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2.- Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación, como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas, de tal manera que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los casos de cambio de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual, quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta  
diligencia ha sido inscrita en el REGISTRO  
POR el Sr. SECRETARIO, en la sesión  
celebrada el día 27 de OCTUBRE de 1990.

EL SECRETARIO,

98046



DILIGENCIA: Para hacer constar que esta  
diligencia ha sido inscrita en el REGISTRO  
POR el Sr. SECRETARIO, en la sesión  
celebrada el día 18 FEB. 1991.

EL SECRETARIO,



*Maria J. Lopez*

### CAPITULO III. CONSERVACION Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

#### SECCION 1a. DEBER DE CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES

##### Artículo 7.12. Disposiciones generales

1.- Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos (Art. 181.1 LS).

2.- En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 181 LS, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

3.- El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

4.- Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

5.- Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Alcalde, si lo considerara, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

6.- A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los servicios municipales o empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los Arts. 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y Art. 223 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

7.- La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

8.- Notificado a los interesados el decreto a que hace referencia el anterior artículo con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas. Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

9.- A la vista de este informe el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria. En el caso de urgencia las obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones que figure en el oportuno concurso. Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el Art. 106 LPA, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

10.- Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el Art. 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

11.- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, conforme al Art. 104 LPA.

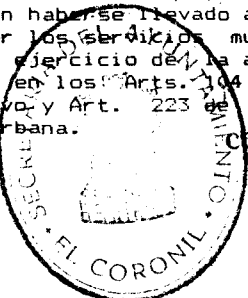
12.- En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en la Sección siguiente.

#### SECCION 2a. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

##### Artículo 7.13. Condiciones para obtener la declaración del ruina.

1.- Aquellos edificios que señalen las Normas, edificios catalogados y de interés histórico-artístico, quedarán exceptuados de la aplicación del régimen general de edificación forzosa y de concesión de licencias de derribo (Art. 6 y 7 Decreto 635/1.964 de 5-III, Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares).

2.- La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:



El SECRETARIO.

*Maria Teresa*

- a) Daño no reparabile técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición.

3.- Se considera daño no reparabile técnicamente por los medios normales, aquél cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida en el cálculo estructural como tal.

Para la obtención del límite antes establecido, se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas habituales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.
- b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.
- c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto a la totalidad.

4.- Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por la aplicación de las siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Siendo Vr el valor de reposición, que se calculará según la Tabla de Precios Mínimos del Colegio de Arquitectos de Andalucía Occidental.

(Ce) Coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0,25 (\log. X - 1)^2$$

Siendo X el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

(Cu) Coeficiente de Apreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva. Fijándose sus límites entre 1 y 0,55.

5.- Los bienes catalogados conforme a lo dispuesto en el Art. 25 LS, los declarados Bienes de Interés Cultural o los que puedan serlo.

EL SECRETARIO

*Maria B. Alfaro* 47 -

alcanzar esta declaración, no se depreciarán, ni por edad ni por uso.

6.- Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble, no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación, sino como coadyuvantes de las causas recogidas en los apartados a) y b) del número 2 del artículo 183 LS.

7.- Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilaciones exigidas por legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

8.- El desarrollo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

#### Artículo 7.14 Procedimiento para la declaración de ruina

1.- La declaración del estado de las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidentencia de conformidad con lo establecido en el Art. 183.1 de la vigente Ley del Suelo.

2.- La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

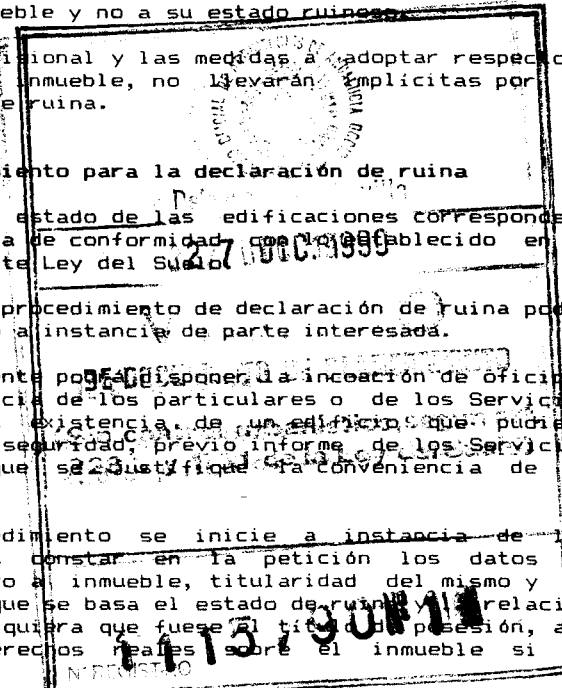
3.- El Alcalde Presidente podrá disponer la incoación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales, sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

4.- Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativo al inmueble, titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble si lo hubiera.

5.- En el caso de ruinas no inmediatas se requerirá la presentación, junto con la solicitud de licencia de derribo, de la petición de licencia de construcción del nuevo edificio a construir acompañada de su correspondiente proyecto, o al menos de solicitud de licencia provisional junto al proyecto básico.

6.- A la petición se acompañará certificado expedido por el facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acredite así mismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

7.- A los efectos definidos en el Art. 183.2 LS, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el costo del derribo



más el de la construcción del nuevo edificio y el que supondría, por lo contrario, la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente se exigirá valoración del edificio que se pretende derribar.

8.- Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

9.- Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe previa visita de inspección en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes.

La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

10.- Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones al Ayuntamiento, para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores, para que, en un plazo no inferior a 10 días ni superior a 15, prorrogable por la mitad del concedido hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Así mismo se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho de presentar certificación del facultativo que designe acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

11.- Transcurrido el plazo concedido, los Servicios Técnicos emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en el plazo de 10 días, que constará de las siguientes partes:

a) Descripción del edificio.

b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales como se establece en el número 3 del artículo 7.13.

c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas de los mismos.

d) Valoración del edificio de acuerdo al Art. 7.13-4.

e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio conforme al Art. 7.13-4.

f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afectan al edificio.

g) Conclusión y propuesta.

12.- Emitido el dictamen pericial, el Concejal de Obras evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el artículo 91 LPA.

13.- El Alcalde-Presidente resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando así mismo su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

14.- La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a los moradores aunque no se hubieran personado.

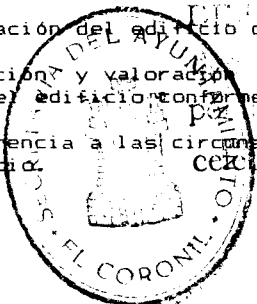
15.- Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con advertencia de que, de no hacerlo, y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.

16.- Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará así mismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desalojo por vía administrativa.

17.- Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso-administrativo, previo el de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo en el plazo de un mes.

18.- En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el Art. 183 LS, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente en la que será necesario el informe de los técnicos de los Servicios Municipales correspondientes.

19.- La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les correspondan.



EL SECRETARIO,

*Maria L. P. P. 48*

18 FEB 1991

en sesión

### Artículo 7.15. Derogación

Cuando se estime que no es procedente la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada, como así mismo si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar cual es la aparición o indicio de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico, y otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

### Artículo 7.16. Caducidad de licencia de derribo.

La caducidad de las licencias de derribo, concedidas con previa presentación de proyecto de nueva construcción según señala en el apartado 5 del artículo 7.14 será de seis meses desde el día de su concesión. Si se solicitó sólo licencia provisional con proyecto básico, la licencia de derribo concedida vencerá a los tres meses.

### APENDICE A LA SECCION 2 SOBRE EL ESTADO RUINOSO

#### EDAD DEL EDIFICIO EN AÑOS

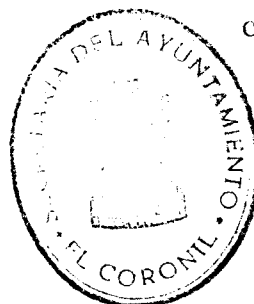
#### VALORES DE $C_e$ TABULADOS DE 10 EN 10 AÑOS

|     |      |     |      |     |      |
|-----|------|-----|------|-----|------|
| 10  | 1.00 | 110 | 0.72 | 210 | 0.56 |
| 20  | 0.97 | 120 | 0.70 | 220 | 0.54 |
| 30  | 0.94 | 130 | 0.68 | 230 | 0.53 |
| 40  | 0.90 | 140 | 0.67 | 240 | 0.52 |
| 50  | 0.87 | 150 | 0.65 | 250 | 0.51 |
| 60  | 0.84 | 160 | 0.63 | 260 | 0.49 |
| 70  | 0.82 | 170 | 0.62 | 270 | 0.48 |
| 80  | 0.79 | 180 | 0.60 | 280 | 0.47 |
| 90  | 0.77 | 190 | 0.59 | 290 | 0.46 |
| 100 | 0.75 | 200 | 0.57 | 300 | 0.45 |

#### VALORES DEL COEFICIENTE DE DEPRECIACION POR USO ( $C_u$ )

#### ESTADO DE CONSERVACION DEL EDIFICIO

|         |      |
|---------|------|
| BUENO   | 1.00 |
| REGULAR | 0.85 |
| MALO    | 0.70 |
| PESIMO  | 0.55 |



DILIGENCIA: Para la expedición de la licencia de derribo por ruina, se ha celebrado en el día 18 de FEBRERO de 1990, EL SECRETARIO,

*Maria Reyes*

00050

27 DIC. 1990

SE DEPARTAMENTO DE LICENCIACION

(Sin control de urbanismo)

228.5 / 1000 m<sup>2</sup> de superficie

1115/90N11

Nº REGISTRO

CAPITULO IV. INSPECCION URBANISTICA Y DISCIPLINA URBANISTICA

## Artículo 7.17. Inspección Urbanística

1.- Sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos de la Administración, la inspección de las parcelaciones urbanísticas, obras e instalaciones, se ejercerá por el Alcalde, o por quien éste delegase, quien comprobará el cumplimiento de las condiciones exigidas de todo tipo en las obras radicadas en el término municipal.

2.- En todas las obras de nueva planta habrá de solicitarse previamente la revisión e inspección del Servicio Municipal correspondiente en las formas siguientes:

1. En general todas las obras que necesitan licencia previa, estarán sujetas a revisión y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales, pudiendo ser paralizadas, parcial o totalmente, en caso de carecer de licencia o de no ajustarse a lo permitido por ella o a las condiciones bajo las que se otorgó.

2. De manera específica, se inspeccionará la adecuada calidad y terminación de las obras de urbanización complementarias de la edificación, siendo requisito imprescindible que su recepción oficial por el Ayuntamiento, con las condiciones del Art. 83 LS, se haga previa, o simultáneamente, a la certificación de habitabilidad extendida por el técnico competente, no obstante la capacidad de ejecución forzosa y vía de apremio que el Art. 223 LS confiere al Ayuntamiento y la capacidad de todos los ciudadanos a emprender la acción pública en observación del Art. 235 LS.

3. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás órganos competentes de la Administración Pública ordenarán a los propietarios respectivos de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar o recuperar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que deben mantener los terrenos, urbanizaciones, de iniciativa particular, edificaciones y carteles.

4. Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones y Comisiones Provinciales de Urbanismo, podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma en las fachadas y espacios visibles desde la vía pública sin que estén previamente incluidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Artículo 7.18. Infracciones urbanísticas y sanciones.

1.- Se consideran infracciones urbanísticas:

a) La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.

b) Las actuaciones, que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella.

c) Las actuaciones, que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella.

d) Y en general la vulneración de las prescripciones de estas Normas Subsidiarias.

e) La actuación con licencia caducada.

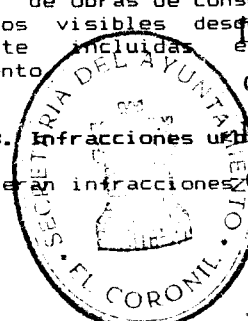
2.- Dichas infracciones llevarán consigo la imposición de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de las medidas previstas para obras sin licencia o con infracción de éste en los artículos 184 a 187 LS y los correspondientes de la Ley 8/90 y de las responsabilidades de orden penal en que incurran los infractores. A estos efectos se estará a lo dispuesto en el Capítulo 2º del Título VII de la Ley del Suelo y al Capítulo III del Título I y Capítulo I Título III de la Ley 8/90.

3.- Quiénes derribaren o desmontaren total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, serán sancionados con multa equivalente al doble del valor de lo destruido.

4.- En caso de que se trate de bienes de carácter monumental, artístico o arqueológico, la determinación del valor de los destruido se realizará por la Comisión a que se refiere el Art. 78 de la Ley de Expropiación Forzosa (Art. 86 Reglamento de Disciplina Urbanística).

5.- Se sancionará con multa que oscilará del 5 al 10% del valor de la obra proyectada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arquitectónico, típico o tradicional que, infringiendo las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebrante la armonía del grupo, o cuando produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la discordia producida (Art. 87 RDU).

6.- Serán sancionados con multa que oscilará entre el 10 y el 20% del valor de las obras complementarias que fuese necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes, quienes incumplieren las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas. En la misma sanción incurrirán quienes vulneren otras determinaciones de las Ordenanzas de la edificación o del Proyecto de Urbanización, cuando causen un perjuicio o pongan en situación de riesgo, la normalidad del uso de la edificación,



EL SECRETARIO,

*Maria Beltrán*

construcción, instalación o servicio o la salud de los usuarios (Art. 88 Reglamento de Disciplina Urbanística).

7.- Se aplicará una sanción del 15 al 20% del valor de los terrenos afectados a quienes realicen parcelaciones sobre suelo no urbanizable. Dicha sanción podrá incrementarse hasta el 30% del valor del suelo si la decisión realizada lesiona el valor específico que, en su caso, proteja el ordenamiento urbanístico (Art. 66 RDU).

8.- En la misma sanción incurrirán quienes realicen, con fines de edificación, parcelaciones sobre terrenos destinados por el planeamiento a equipamiento social o a ejecución de sistemas generales de comunicaciones o de zonas verdes o espacios libres (Art. 67 RDU).

9.- Serán sancionadas con multa del 5 al 10% del valor de los terrenos afectados, las operaciones de parcelación o división de terrenos que den lugar a lotes inferiores a la parcela establecida como indivisible. En la misma sanción incurrirán quienes dividieran o segregaran parcelas que tengan la condición de indivisible. Quiénes edificaren en parcelas inferiores a la indivisible, serán sancionados con multa del 10 al 20% del valor de la obra proyectada graduándose la multa de acuerdo con lo previsto en el Art. 84 RDU.

10.- El Ayuntamiento en los supuestos de incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar podrá proceder a la expropiación o venta forzosa del terrenos (Capítulo III del Título I, Capítulo I del Título III, y D.A. Primera apartado 3 de la Ley 8/90).

#### Artículo 7.19. Aumento de las sanciones

Las sanciones previstas en los artículos anteriores podrán aumentarse en la cuantía equivalente al beneficio obtenido por medio o con ocasión de la infracción urbanística sancionada. En las parcelaciones ilegales, el importe de la multa podrá ampliarse a una cantidad igual a todo el beneficio obtenido más los daños y perjuicios ocasionados y la cuantía de la sanción no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente (Art. 231 y 228.7 LS, Título II de la Ley 8/90).

#### Artículo 7.20. Personas responsables.

1.- La sanción administrativa por infracciones urbanísticas alcanza tanto a sus autores como a los que con ellos cooperen en la realización del acto o conducta oficial.

2.- Serán considerados autores tanto los ejecutores directos como los inductores y los que con ellos cooperen en actos sin los cuales la infracción no podría haberse realizado.

3.- De acuerdo con lo establecido en los números anteriores, podrán ser sancionados por infracciones urbanísticas como personas responsables:

a) En las obras que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de las cláusulas de la misma:

- El promotor.
- El empresario de las obras, o en su caso, la persona jurídica o la empresa urbanizadora.
- El técnico director de las obras.

4.- Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar. Las sanciones por las infracciones urbanísticas que se aprecien se impondrán con independencia de aquellas medidas.

#### Artículo 7.21. Reglas para la aplicación de las sanciones.

1.- Las multas que se impongan a los distintos sujetos, por una misma infracción serán independientes entre sí.

2.- En caso de existencia de dos o más infracciones urbanísticas entre las que exista relación de causa y efecto se impondrá una sola sanción, correspondiente a las infracciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima.

3.- En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las infracciones cometidas.

4.- Los criterios de valoración de terrenos de la Ley 8/90 de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, contenidos en su Título II, en lo referente al valor inicial, con respecto al que han de valorarse los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, estarán sujetos a lo dispuesto en el Art. 67, en virtud del cual, el valor inicial se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones relativas a las valoraciones catastrales.

#### Artículo 7.22. Resarcimiento de daños y perjuicios

Los que, como consecuencia de una infracción urbanística, sufrieran daños o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

#### Artículo 7.23. Responsabilidad técnica

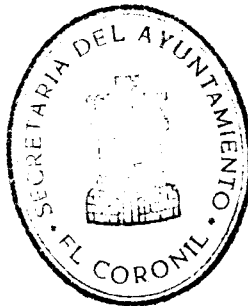
1.- Los directores técnicos de obras e instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc., que estime convenientes, siendo en todo caso responsables con arreglo a la legislación general de cuantos accidentes pudiesen producirse en relación con su capacidad profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

EL SECRETARIO

*Maria B. F. Ruiz* 51 -

2.- Todo técnico, por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este  
documento ha sido revisado y aprobado por el Sr. SECRETARIO  
por el Sr. SECRETARIO, en sesión  
celebrada el día **18 FEB. 1991**  
EL SECRETARIO,



*María Orestes*

|                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |
| 27 DIC. 1990                                                                        |  |
| DE EL CORONIL<br>(Sin firma)                                                        |  |
| 220.0 y 11.000.000, 000.000                                                         |  |
| <b>1115/90</b>                                                                      |  |
| N° 1115/90                                                                          |  |

## CAPITULO V. MEDIOS DE INTERVENCION PUBLICA EN EL PLANEAMIENTO

**Artículo 7.24. Ejercicio de la Acción Pública.**

1.- De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente, será pública la acción de exigir ante los órganos de la Administración y los Tribunales Contenciosos Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de las presentes Normas.

Si el ejercicio de la acción pública está motivado por la ejecución de obras que se consideran ilegales, podrá ejercitarse hasta un año después de su total terminación.

2.- Todo ciudadano normalmente capacitado para el ejercicio de sus derechos podrá hacer uso de la acción pública para exigir el restablecimiento de las normas objetivas y generales de ordenación urbanística mediante la observación de la Ley y de estas Normas, sin necesidad de que exista un interés directo y personal en la cuestión planteada.

3.- Frente a las resoluciones que no pongan fin a la vía administrativa podrá interponerse recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico del que la dictó, en el plazo de quince días hábiles, según lo dispone el artículo 122 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Los acuerdos de la Comisión Provincial de Urbanismo, según lo dispone en el Art. 213 LS, serán susceptibles de recurso de alzada ante Consejería de Obras Públicas y Transportes.

4.- De acuerdo con lo dispuesto en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante los Tribunales de tal jurisdicción formulado previamente recurso de reposición, de acuerdo con lo establecido en el Art. 126 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 52 y siguientes de la Ley de la Jurisdicción citada.

5.- Los acuerdos tomados por la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo serán recurribles en reposición, previo contencioso-administrativo, dentro del plazo de un mes siguiente a su notificación o publicación.

6.- Contra los actos o acuerdos de las autoridades o corporaciones locales cabe recurso de reposición ante la autoridad o corporación que los hubiese adoptado, como requisito indispensable previo a la interposición de reclamaciones o recurso contencioso-administrativo. Deberá interponerse dentro del mes siguiente a la notificación o publicación del acto o acuerdo.

7.- Según el Art. 237 de la Ley del Suelo, las actas de aprobación definitiva de las Normas y de los planes y proyectos que las desarrollen serán impugnables ante la Jurisdicción contencioso-administrativa en los términos prevenidos en el Art. 29 de la Ley Reguladora de dicha jurisdicción.

8.- La publicación y notificación de acuerdos y resoluciones deberá expresar en cualquier caso los recursos que contra los mismos proceda.

### Artículo 7.25. Peticiones

Toda persona podrá dirigir peticiones a las autoridades, Corporaciones Locales y Organismos cuya actividad tenga incidencia en el medio urbano, quienes tendrán la obligación de resolver las que sean fundadas conforme a la legislación vigente o declarar las razones que hubiese para no hacerlo.

~~Artículo 7.26. Información Pública~~

1.- Una vez aprobado inicialmente toda clase de planes, Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle u otros que desarrollen las presentes normas, se solicitará la información pública durante un mes, como mínimo. El mismo trámite será preciso cuando se apruebe inicialmente todo tipo de reformas de cualquiera de ellos (ver R.D.-L 3/1980 de 14/III).

La delimitación del ámbito de actuación de los planes o estudio no contenida en las Normas, o la modificación de los que se prevén, se someterá a información pública durante quince días a partir de su aprobación inicial.

2.- Si la modificación de las Normas tuviera por objeto una diferente configuración o uso de las zonas verdes o espacios libres previstos, además del trámite normal reseñado deberá ser aprobada por el Consejo de Ministros previos los informes favorables del Consejo de Estado y del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, y de la Corporación Local interesada, adoptados por quórum del voto favorable de las dos terceras partes del número de hecho, y en todo caso de la mayoría, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 50 de la Ley del Suelo.

3.- Durante el periodo de informacion publica todo ciudadano podrá dirigir al Ayuntamiento de Segovia alegaciones con exposicion, clara y sin formalismos, de sus ideas y pretensiones sobre el documento, puesto en exposicion, solicitando que sea tenido al corriente de las sucesivas incidencias que sugieran en la tramitacion del expediente.

DILIGENT

6

Deff. 2.

celebrada e. .... 18 FEB. 1991.....

EL SECRETARIO

Aranganthapuram



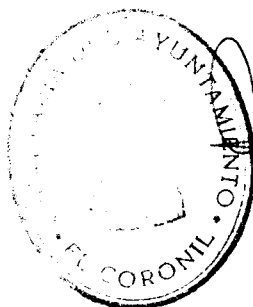
00055

TITULO VIII.

NORMATIVA ESPECIFICA PARA EL SUELO URBANO.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este  
documento ha sido AUTORIZADO  
por el Ayuntamiento de El Coronil, en sesión  
celebrada el día **18 FEB. 1991**.....

EL SECRETARIO,



*Manuel G. Ferrero*  
47

|                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>El Coronil, 27 de Diciembre de 1990                                                                                  |
| <b>27 DIC. 1990</b>                                                                                                                                                                                         |
| <br><b>DE DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO</b><br>(Sin control urbanístico, según art.<br>226.3 y 170.1 de la Ley del Suelo) |
| <b>1115/90Nº1</b><br>Nº REGISTRO                                                                                                                                                                            |

TITULO VIII. NORMATIVA ESPECIFICA PARA EL SUELO URBANO

CAPITULO I. DIVISION EN SECTORES

**Artículo 8.1. Clasificación del Suelo Urbano.**

1.- Se distinguirán los siguientes tipos de Suelo Urbano:

a) Suelo Urbano Consolidado: Es el que tiene acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales a la red general, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir; o bien se dotarán de estos servicios mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización o de obras ordinario, ejecutado previa o simultáneamente a la edificación. En este tipo de suelo se podrá autorizar la edificación sin más requisitos previos que la propia licencia municipal.

b) Suelo Urbano Planificable: Es el que para poder concederse licencia de edificación debe aprobarse previamente alguno de los instrumentos de planeamiento u ordenación, según se señale en cada caso en las presentes Normas.

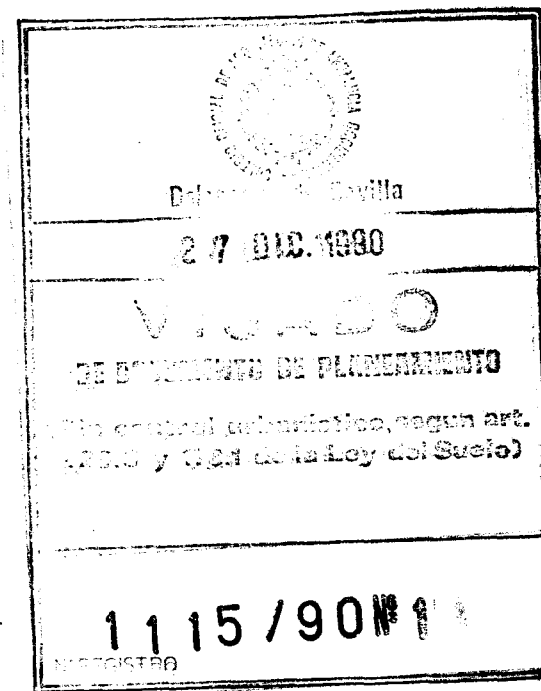
2.- En orden a su destino, el Suelo Urbano se clasifica en:

a) Viales destinados a calles y plazas.

b) Espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos y zonas deportivas.

c) Equipamiento urbano comunitario, destinado a centros docentes públicos, asistenciales públicos o privados y demás instalaciones de carácter público.

d) Espacios destinados a edificación privada o pública, según sus usos globales, con fines residenciales o industriales, sin perjuicio de los usos y destinos pormenorizados que se señalan en las presentes Normas.



DILIGENCIA para hacer constar que este documento ha sido previamente por el Ayuntamiento de Sevilla en sesión celebrada el día 18 FEB 1991

EL SECRETARIO,

*Maria Teresa*



## CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO

### SECCION 1a. PLANEAMIENTO

#### Artículo 8.2. Unidad mínima de Ordenación

1.- El Suelo Urbano Planificable a que se refiere el Art. 8.1., será objeto de Planes Especiales o Estudios de Detalle, de iniciativa pública o privada, como condición previa para la concesión de licencias de edificación o parcelación, en los ámbitos físicos y con las características, dimensiones, objetivos y plazos que se señalan para cada caso en estas Ordenanzas.

2.- Sin perjuicio de las anteriores, el Suelo Urbano será susceptible de otros Planes Especiales de Protección o Mejora que se delimiten o pudieran delimitarse de oficio, ajustándose a lo previsto en los artículos 23.3 de la Ley del Suelo y 83.3 del Reglamento de Planeamiento; así como de Estudios de Detalle que los Planes anteriores fijarán, o potestativamente con las condiciones que al efecto se establecen.

### SECCION 2a. EJECUCION MATERIAL DEL PLANEAMIENTO

#### Artículo 8.3. Proyectos de Urbanización de Obras Ordinarias.

1.- Los proyectos de Urbanización son proyectos de obra cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de los Estudios de Detalle, conforme a los artículos 15 LS, y 67 y 68 RP.

2.- Los Proyectos de Urbanización constituirán en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que las Normas prevean en cuando a obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3.- Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares, sin el procedimiento del artículo 41 de la Ley del Suelo (Art. 67.3 RP).

4.- En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de Obras Ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

5.- Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

6.- Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan

efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

7.- Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan de que se trate; salvo que dichas alteraciones estuviesen prevista o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitarán conjuntamente el Proyecto y el Estudio de Detalle.

8.- No podrá aprobarse ningún Proyecto de Urbanización si no se justifica la aprobación definitiva del correspondiente Plan o Estudio de Detalle que lo motive, la firma, en vía administrativa, del acta de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de cargas, así como la formalización de los compromisos de la totalidad de las cesiones libres de cargas y gravámenes previstas en el Plan o Estudio respectivos.

#### SECCION 3a. OBRAS DE URBANIZACION

#### Artículo 8.4. Obras de Urbanización, según art.

1.- Las obras de Urbanización de Suelo (Art. 15 LS) Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamiento, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en los espacios libres.
- Red de telefonía y otras, si se estima necesario por el Ayuntamiento.

2.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos proyectados con los generales de la ciudad, y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.



EL SECRETARIO,

Maria G. G. G.

CAPITULO III. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

## SECCION 1a. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD URBANA.

## Artículo 8.4. Principio de la distribución de beneficio y cargas del planeamiento.

1.- La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciada en estas Normas no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del Planeamiento en los términos previstos en la Ley del Suelo (Art. 87.1 LS).

2.- Todo propietario tendrá derecho a ejercer las facultades de edificación y uso de los predios que le otorga las presentes Normas, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo; reconociéndose su derecho a edificar los predios conforme al contenido normal de la propiedad establecido en la Ley 8/90, con arreglo al aprovechamiento urbanístico tipo y a la calificación urbanística, según cada clase de suelo y zona de usos distintos en que se hallara (Art. 3.1 y 76 LS).

3.- Todo propietario de terrenos tiene el derecho a disfrutar de los beneficios otorgados por las Normas, así como el deber positivo de repartir los mismos equitativamente con los demás propietarios afectados, en la parte que le corresponda. Recíprocamente, todo propietario tiene el deber de soportar las cargas que imponen las Normas y el derecho positivo de resarcirse equitativamente de las mismas con la parte que le corresponde de los beneficios otorgados por las Normas a los demás propietarios afectados (Art. 3.2 y 3, 87.1 de la Ley del suelo).

## Artículo 8.5. Obligaciones de los propietarios de suelo

En virtud del artículo 83-3 de la Ley del Suelo y 46.1 y 2 del Reglamento de Gestión, los propietarios del Suelo Urbano deberán:

1.- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la total superficie de los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio de la unidad de actuación correspondiente, según las localizaciones señaladas en las Normas.

2.- Costear en su caso ejecutar la urbanización, de conformidad con los Arts. 122 de la Ley del Suelo y 58 a 62 del Reglamento de Gestión y en los plazos establecidos en la Ley 8/90

3. Solicitar licencia de edificación en los plazos establecidos en la Ley 8/90.

4.- Edificar los solares según lo establecido en las presentes Normas dentro del plazo que se señala y en la preceptiva Licencia..

El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este precepto se efectuará a través de la reparcelación que procedan conforme a lo establecido en los artículos 97.2 y 117.3 LS, y Arts. 8.8 y 8.10 de estas Ordenanzas.

## Artículo 8.6. Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar y a la edificación.

1.- El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la obligación de poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de solar. Se asegure la ejecución simultánea de la reparcelación y de la edificación, mediante las siguientes garantías (Arts. 83.1 LS, 39.1, 4 y 41 RG):

a) Presentar Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias con alineación y rasantes, fijadas por las Normas, que le afectase con el contenido mínimo exigido para la calificación de solar y demás prescripciones técnicas que se establezcan.

27 DIC. 1990

b) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local por un importe del 10% del presupuesto de las obras proyectadas de urbanización en la parte que le corresponda según el Art. 40.2 RG.

c) No poder enajenar los títulos de propiedad de la edificación que se pretenda, hasta que la obra de urbanización de cesión obligatoria sea recibida por el Ayuntamiento, y sujetarse a lo dispuesto en el Art. 62 LS, y Arts. 1-C y 41.1-C del RG.

d) Cesión de las superficies obligatorias libres de cargas y gravámenes.

e) Demás requisitos que establezcan los Arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión, según el caso y Arts. 20 a 24 de la Ley 8/90.

2.- Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas (Art. 120.1 LS):

a) Efectuar las cesiones de terrenos que se establecen.  
b) Sufragar los costes de la urbanización.

3.- En los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos (Arts. 122 LS y 58 a 62 y 65 RG):

a) Las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y

DILIGENCIA: Para hacer constar que este

EL SECRETARIO

En sesión

18 FEB 1991

EL SECRETARIO.

*Maria C. Fernandez*  
- 57 -



jardinería, que estén previstas en los Planes y Proyectos y sean de interés para el sector o área de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquéllos.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los Planes.

c) El coste de los Planes Especiales, de los Proyectos de Urbanización, y reparcelación, y de los Estudios de Detalle.

El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo estos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos (Art. 122 LS).

4.- Derecho a la edificación, según los Arts. 25 a 28 de la Ley 8/90.

#### Artículo 8.7. Fomento de la Edificación

1.- Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el Suelo Urbano consolidado, según las presentes Normas, deberán emprender la edificación dentro del plazo fijado en el Art. 154.2 de la Ley del Suelo en su apartado a), a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas.

2.- Los propietarios de suelo incluidos en el Suelo Urbano planificable del Art. 8.1. adquirirán progresivamente los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación según lo establecido en la Ley 8/90.

3.- Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuarán varias transmisiones de dominio (Art. 155.1 LS).

4.- Transcurrido el plazo correspondiente, sin que el propietario hubiese emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada a las Normas, la parcela quedará inmediatamente en venta forzosa y será individualizada e inscrita por Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, en el Registro Municipal de Solares (Art. 156 LS).

5.- La inclusión de un solar o finca en el Registro implicará la iniciación del expediente de valoración, cuyo resultado final se hará constar en el mismo Registro.

El justiprecio de los solares, edificados o no, se fundará en su valor urbanístico, según la Ley del Suelo. En el justiprecio se tendrá en cuenta, en su caso, las indemnizaciones que hayan de abonarse a los titulares de derecho de arrendamiento u otros análogos al extinguirse los mismos (Art. 157 de la Ley del Suelo y valoraciones de la Ley 8/90).

6.- Cualquier persona podrá adquirir, transcurridos los plazos de retención por el propietario, un solar o finca incluida en el registro y solicitar del Ayuntamiento que lo expropie y se lo adjudique íntegramente con arreglo a la valoración aludida en el artículo anterior, siempre que el peticionario asuma los compromisos de edificar según las Normas e ingresar en la Depositaria de Fondos Municipales con quince días de antelación al pago del justiprecio la cantidad necesaria para abonarlo.

7.- El Ayuntamiento podrá expropiar de oficio los solares y fincas en situación de venta forzosa para edificarlos. El Ayuntamiento podrá formular y aplicar el régimen de polígonos de expropiación a todos o parte de los solares y fincas incluidos en el Registro.

8.- Se estará a todo lo dispuesto en la Ley 8/90, en todo lo referente a enajenación forzosa de propiedades.

9.- Se estará a lo dispuesto con carácter general en el Decreto 635/1964 de 5 de Marzo sobre el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

#### Artículo 8.8. Unidad mínima de actuación urbanística.

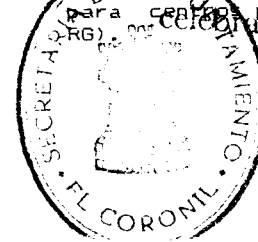
1.- La ejecución de las Normas corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en dicha ejecución en los términos establecidos en la Ley del Suelo, Art. 114.

2.- La unidad mínima espacial, para la ejecución de planeamiento y el reparto equitativo de sus cargas y beneficios podrá coincidir con las unidades mínimas de ordenación mediante Estudio de Detalle, según se señala en las presentes Normas o en los que la desarrollen. En todo caso, el ámbito de los Estudios de Detalle formarán parte de una sola unidad de actuación que se delimitará en su día añadiendo, si fuere necesario, los terrenos de otro propietario no incluidos en el estudio de Detalle con el objetivo de llevar a cabo una ordenación más completa.

3.- La ejecución del planeamiento se realizará por cualquiera de los siguientes criterios de delimitación de las unidades respectivas:

a) Unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento (Arts. 117.3 y 124.1 LS, y 36.3

b) Ejecución directa de los sistemas o de alguno de sus elementos aislados señalados en las Normas referentes a los sistemas de red viaria, espacios libres para parques públicos y zonas verdes; y del equipamiento comunitario y para centros públicos (Arts. 12.1, 12.1 y 13.4 LS, y 31.4



EL SECRETARIO,

*Maria Azpúrua*

c) Actuaciones aisladas en ámbitos que no reúnan las condiciones precedentes (Arts. 117.1 y 3 y en su caso, 134.2 L; y 33.2, 36.1 y 3 RG).

4.- La delimitación de unidades de actuación cuando no se contenga en los propios planes, así como la modificación de los ya delimitados cuando proceda, se acordará de oficio, o a petición de los interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial, información pública durante quince días con citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de actuación (Arts. 118.1 LS, y 38 RG).

#### Artículo 8.9. Reparcelaciones en Suelo Urbano.

1.- La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo a las Normas (Arts. 97.2 LS, y 71 y 72 RG).

2.- Las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, justamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que libremente convenga, mediante compensación o reparcelación (Art. 124 LS).

3.- La reparcelación puede formularse con carácter obligatorio de oficio o a instancia de algunos de los interesados o con carácter voluntario, si así lo solicitan.

4.- La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en la unidad de actuación definida en las Normas o delimitada por el procedimiento del Art. 38 RG.

5.- La unidad reparcelable quedará determinada, sin necesidad de un nuevo acuerdo, cuando recaiga la aprobación definitiva de las Normas o delimitación de la unidad de actuación a que se refiere el número anterior (Art. 77.2 RG).

6.- El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con las Normas o con la delimitación de la unidad de actuación (Art. 81 y 101.2 RG).

7.- En los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento de las Normas y no se produzcan perjuicios a terceros propietarios (Art. 78.3 RG).

8.- Cuando por las circunstancias de edificación en una actuación urbanística, más del 50% de la superficie edificable de una unidad de actuación se halle edificada conforme a las Normas, no siendo posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos de toda o parte de la misma, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las indemnizaciones económicas sustitutorias que procedan entre los afectados conforme a los criterios de la reparcelación simplemente económica del Art. 116 RG (Arts. 125.2 LS y 74 RG).

9.- Siempre que no sea precisa la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea necesario regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, se aplicará el procedimiento de normalización de fincas, conforme a los Arts. 117 a 121 RG.

10.- Tanto la reparcelación formulada voluntariamente por los interesados, como la reparcelación simplemente económica y la normalización de fincas se benefician de procedimientos de tramitación abreviada, de conformidad con el Capítulo V del Título III del RG.

11.- Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa (Art. 102.2 LS).

#### Artículo 8.10. Sistemas de actuación urbanística

1.- La ejecución de las Unidades de Actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación (Art. 119 y siguientes LS):

a) Sistemas de Compensación, en el que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan su consta la urbanización en los términos que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular, repartiéndose entre ellos todas las cargas y beneficios que pueda reportar la operación urbanística.

b) Sistema de Cooperación, en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. Su aplicación será mediante la reparcelación obligatoria o voluntaria en cualquiera de sus modalidades.

c) Sistemas de Expropiación, que podrá aplicarse por unidades de actuación para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística o alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

2.- La Administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable, oídos los afectados y según las necesidades medios económicos-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación (Art. 119.2 LS).

3.- El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido a los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales. El pago del justiprecio en las expropiaciones podrá verificarse en efectivo o, de acuerdo con el expropiado, en permuta con otras parcelas del beneficiado de la expropiación (Art. 145 y 146 LG).

EL SECRETARIO

*Maria V. [firma]*

4.- La gestión urbanística para la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, referente a espacios libres, equipamientos y viales, o de sus elementos aislados, de nivel urbano o de sector, ubicados en Suelo Urbano podrá realizarse, conforme a los artículos 3.2, y 83.3, 119.2, y 124.1 LS, mediante cualquiera de las siguientes alternativas, o combinaciones de ellas, según convenga en cada caso:

a) Reparcelación obligatoria, de oficio o a instancia de parte, en unidades de actuación continuas o aisladas, indicado para tramitación conjunta con Estudios de Detalle.

b) Reparcelación voluntaria en unidades continuas o discontinuas en parcelas aisladas (Art. 78.3 RG), igualmente indicado para Estudio de Detalle con ordenación de volúmenes.

c) Expropiación forzosa y contribuciones especiales en unidades de actuación aisladas (Art. 145 LS y 26.2-a, y 28.2-c, del R.D. 3250/1976 de 30 de Diciembre).

d) Permuta con otras parcelas del Patrimonio Municipal de Suelo, compra, o cesión del derecho de superficie (Art. 171 de la Ley del Suelo).

#### Artículo 8.11. Distribución y criterios de aplicación de cargas.

1.- En Suelo Urbano la cuantía de las cargas se fijan en el 15% del aprovechamiento urbanístico en zonas calificadas de residencial, y en las calificadas de industrial las cargas serán así mismo del 10% del aprovechamiento urbanístico.

2.- La reparcelación podrá ser discontinua e incluirá parcela o parte de ella de las destinadas a dominio público de cesión gratuita, de tal forma que la carga reparcelatoria que resulte, sea igual al 35% del aprovechamiento urbanístico de los suelos edificables incluidos en la unidad.

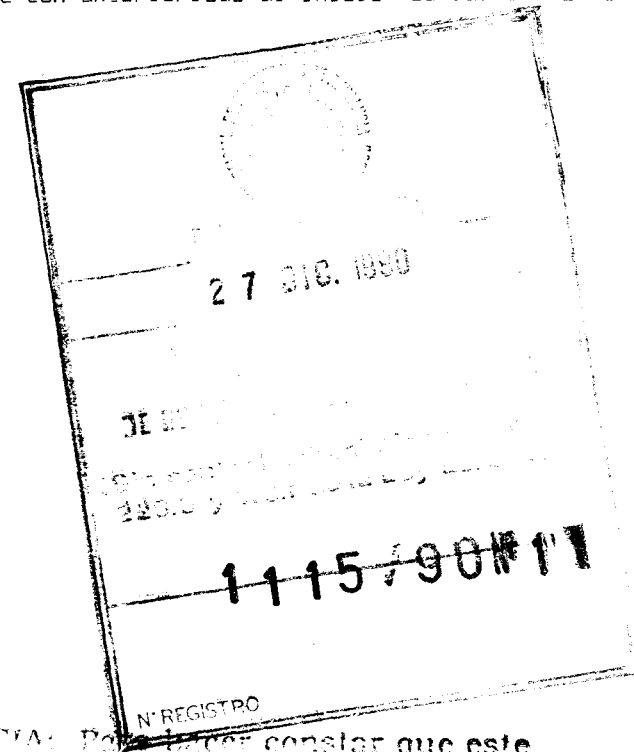
3.- Cuando con anterioridad a las presentes Normas Subsidiarias se hubiesen producido cesiones gratuitas de suelo como consecuencia de la ejecución del planeamiento, éstas serán deducibles de las cargas que correspondan por la aplicación de las mismas. Los terrenos que hayan efectuado sus cesiones con arreglo a la LS de 1.975, se verán libres de esta carga y el resto deducirá lo ya cedido de la carga que le corresponde soportar.

4.- En el caso de promoción unitaria de vivienda unifamiliar la carga del 15%, será la reparcelación en metálico, se hará sobre el aprovechamiento urbanístico máximo permitido, y no sobre el ejecutado, estando libre de este tipo de cargas las sucesivas ampliaciones hasta contemplar la máxima edificabilidad de la parcela.

#### Artículo 8.12. Iniciación del expediente reparcelatorio

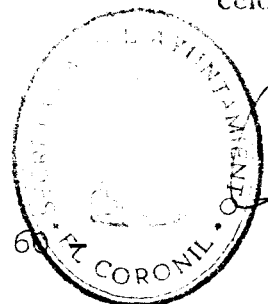
1.- La reparcelación de suelos libres con aprovechamientos urbanísticos, se iniciará de oficio o a petición de los particulares afectados, con anterioridad a cualquier acto de parcelación o edificación de nueva planta. El otorgamiento de la correspondiente licencia, quedará supeditado a la resolución del expediente reparcelatorio o al establecimiento de garantías suficientes.

2.- La reparcelación de los viales será de iniciativa particular, y habrá de resolverse con anterioridad al inicio de las obras de urbanización.



DILIGENCIA: Para constar que este documento es auténtico y legalmente por el Ayuntamiento de Coronil en sesión celebrada el día 18 FEB 1991

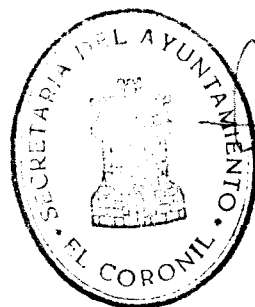
EL SECRETARIO,



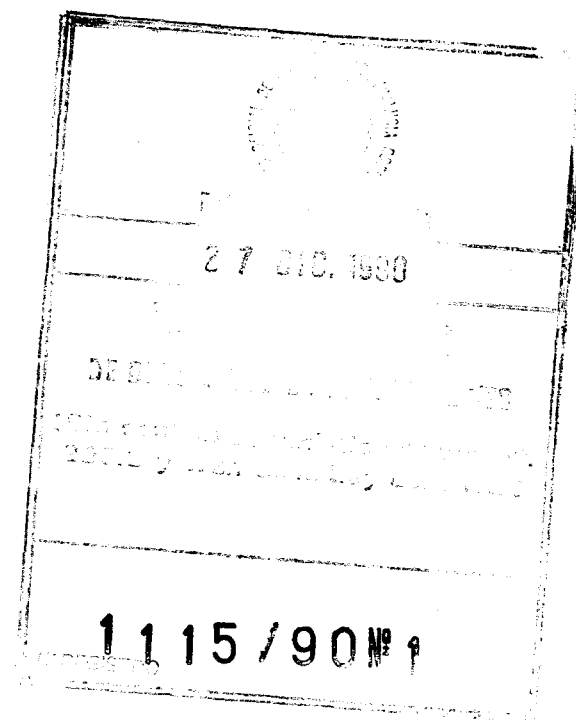
TITULO IX.

## NORMATIVA ESPECIFICA PARA SUELO APTO PARA URBANIZAR

DILIGENCIA: Para hacer constar que el  
don. [illegible] COMISIONALMENTE  
por el [illegible] en sesión  
celebrada el día **18 FEB. 1991**.....  
EL SECRETARIO,



*Maria D. Espinosa*



**TITULO IX. NORMATIVA ESPECIFICA PARA SUELO APTO PARA URBANIZAR .****CAPITULO I. DIVISION EN SECTORES****Artículo 9.1. Criterios de la división en sectores**

1.- Todos los terrenos clasificados como aptos para urbanizar, vienen ordenados o divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno expresamente, mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos (Art. 12.2.2.d. LS, 30.d y 32 RP).

2.- Los criterios para la identificación y delimitación del perímetro de cada sector pueden ser uno o varios de los siguientes:

- a) Situaciones de planeamiento existente o heredado promovido con anterioridad.
- b) Espacios de borde intersticiales y marginales, dejados vacantes en el desarrollo urbano anterior, que requieren su incorporación al continuo urbano.
- c) Complemento de áreas de expansión estratégicas hasta enlazar con infraestructuras, sistemas o elementos estructurantes periféricos, existentes o previstos.
- d) Incorporación de terrenos idóneos y necesarios para sistemas generales de comunicaciones, espacios libres o de equipamiento comunitario que sean precisos como elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado y los déficits estructurales existentes (Arts.12.2.b. LS, 19.1.b., y 26.2 RP).

**Artículo 9.2. Unidad mínima de planeamiento.**

1.- Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Apto para Urbanizar son los sectores expresamente delimitados en los planos respectivos. Cada uno de los sectores deberá ser unívocamente desarrollado mediante Plan Parcial para la totalidad de su ámbito (Arts. 30.3, 32 y 43.2 del Reglamento de Planeamiento).

2.- Cuando un sector de planeamiento parcial señalado en las Normas Subsidiarias estuviese compuesto por terrenos discontinuos, aunque necesariamente próximos para constituir una unidad geográfica y urbanística (Art. 32 RP), separados por vías, sistemas generales existentes u otras barreras o elementos del territorio que constituyan soluciones de continuidad, se tenderá a dividir en tantos polígonos de gestión como unidades territoriales lo constituyan, pero nunca a subdividirse en Planes Parciales aislados de tramitación y cálculos por separado salvo que se decida la modificación de las Normas Subsidiarias con tal fin, convenientemente justificada que no se disminuyen

las cesiones que de otro modo le correspondería como unidad superior.

3.- Contrariamente, si los propietarios de sectores diferentes señalados en las Normas Subsidiarias y con soluciones de continuidad entre ellos, por motivos de aceleración del proceso urbanizador y garantizando la promoción de una unidad urbanística superior, optasen por tramitar simultáneamente un sólo Plan Parcial que absorbiere sectores completos de los señalados, podrá favorecerse la iniciativa, si con ello se mantienen las constantes urbanísticas de cada sector de planeamiento y no se irroga perjuicio a terceros, no se incurren en mayores gastos de los presupuestos municipales previstos para el Suelo Apto para Urbanizar.

**Artículo 9.3. Determinaciones en Suelo Apto para Urbanizar.**

1.- Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar en las presentes Normas se expresa (Arts. 12.2.2 LS, 30 y ss. RP):

a) Asignación de intensidades o densidades de ocupación y usos globales admisibles o precisos en las diferentes zonas en que se dividen los sectores.

b) Asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y del trazado u ordenación urbana en cada sector y en todo el Suelo Apto para Urbanizar.

c) Emplazamiento de los centros de servicios y trazados estructurantes de las redes viarias, de infraestructura y demás servicios fundamentales al servicio de la unidad de planeamiento, así como las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres para su conexión y coherencia con los diversos sectores entre sí y con independencia de los sistemas generales (Art. 30.d. LS y 47 RP).

d) Asignación de las cesiones gratuitas de suelo para sistemas generales que quedan incluidas en cada sector a efectos de gestión (no de dotaciones), que no sean objeto de expropiación directa de los sectores de Planes Especiales delimitados para estos sistemas (Art. 31.4 y 51 RG).

e) Las demás determinaciones y documentos que habrán de contener los Planes Parciales se ajustarán a los establecidos en los artículos 13 LS, 43 y ss. RP, así como en las Normas particulares.

2.- Todos los terrenos clasificados como Suelo Apto para Urbanizar vienen ordenados y estructurados en sectores de planeamiento parcial mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a) Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos, cerrados y uniformes por cada tipo de uso. Los sistemas

EL SECRETARIO.

generales, a todos los efectos señalados en los artículos 30.c y 31 RP, se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.

b) Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo. Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación. El aprovechamiento urbanístico de cada zona será el resultado de multiplicar su superficie por la edificabilidad.

c) Tipología de las edificación dominante de cada zona, relacionada directamente con el uso contenido. Puede darse que una misma tipología se aplique a zonas de intensidad o aprovechamiento que tengan edificaciones con distintas tipologías.

d) Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos del planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción. La estructura de la propiedad en el territorio es un elemento diferencial para la identificación y delimitación de los sectores. Sectores distintos pueden tener las mismas zonas, usos globales, intensidad y tipologías.

e) Morfología urbana. En cada sector del S.A.U. se dan determinaciones referidas a la morfología urbana, de carácter indicativo u obligatorio, según la importancia específica de la estructura propuesta, que garantizan la integración de los nuevos sectores de desarrollo con la ciudad existente, quedan recogidas en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias.

3.- Se respetarán o tomarán en cuenta, en la redacción de los respectivos Planes Parciales, las determinaciones que con carácter obligatorio, indicativo o delimitado se señalen para su estructura urbana general o sistemas locales en las presentes Normas Subsidiarias.

4.- Los Planes Parciales, cuando no se señalase expresamente en las presentes Normas, determinarán el sistema de actuación para su ejecución, no delegando en precisiones posteriores, con arreglo al artículo 119.3 LS.

#### Artículo 9.4. Planes Parciales

1.- Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del Suelo Apto para Urbanizar, en sesión señalada en los planos, mediante la ordenación de dichos sectores, completa de dichos sectores, celebrada el día 18 FEB. 1991.

EL SECRETARIO.

*Maria Alfaro* - 63 -

2.- Los Planes Parciales son instrumentos de ordenación integral y a nivel de detalle del territorio, de carácter derivado de las Normas y mediante ejecutivos para ser desarrollados antes de poder otorgar licencia de edificación, mediante Proyectos de Urbanización y Ejecución.

3.- Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones establecidas por el Art. 13 de la Ley del Suelo y 45 y ss. del RP y además, como mínimo, las siguientes:

a) Tipo o tipos de ordenación de los regulados en estas Normas, que se elijan para la zona o zonas del ámbito territorial de las Normas. Cuando estas Normas fijaren el tipo o tipos de ordenación a aplicar en la zona que se trate, el Plan Parcial deberá respetar esta previsión.

b) Delimitación de las zonas y, en su caso, subzonas en que se divide el territorio del Plan Parcial, según los usos globales y las previsiones contenidas en los planos de las Normas Subsidiarias.

c) Condiciones de edificación que, en su caso, completen las previstas con carácter general en estas Normas.

d) Características de los servicios.

4.- Los Planes Parciales comprenderán los documentos especificados en el Art. 13.3 de la Ley del Suelo, y en los 57 a 64 del Reglamento de Planeamiento.

5.- En el correspondiente Plan Parcial se establecerá una regulación detallada de usos y condiciones de edificación de acuerdo con las normas contenidas en el Suelo Urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en las Normas Subsidiarias para el suelo clasificado como Apto para Urbanizar.

#### Artículo 9.5. Determinaciones específicas de los Planes Parciales.

1.- En razón de los usos globales dominantes señalados en cada sector para su planteamiento parcial, se distinguen (a efectos puramente clasificadores, taxonómicos o sistemáticos) la siguiente tipología de Planes Parciales:

- Residenciales (con independencia de su alta, media o baja densidad).
- Dotaciones (Sistemas Generales, viarios, parque, etc.).
- Industriales o de actividades productivas.
- Mixto (Residencial, industrial y dotacional).

2.- En razón a las intensidades y edificabilidades globales que se señalen como máximas (a los meros efectos criteriológicos y

taxonómicos) los sectores de planeamiento parcial son de tipo medio (35 viv/hab.).

3.- En razón de las tipologías globales de edificación admisibles, recomendables o indicativas que se señalan en los sectores de planeamiento parcial, cabe distinguir (a los meros efectos formalizadores y taxonómicos muy simplificados para la diferenciación de la estructura espacial dominante) las siguientes morfologías tipológicas generales por unidad de manzana considerada:

UE: Unifamiliar entremedianeras (con o sin retranqueos para dejar espacios libres privados).

PM: Colectiva en manzana cerrada. Colectiva o plurifamiliar con dos plantas (en propiedad horizontal), con o sin espacios libres privados, en manzana cerrada con edificación continua entre medianerías con o sin soportales.

I: Edificación industrial, aislada con separación a linderos pareadas o entremedianeras, para industrias, talleres, polígonos ganaderos, etc.

4.- En virtud de las precedentes propuestas de usos, intensidades y tipologías globales, cada sector o ámbito de Plan Parcial del Suelo Apto para Urbanizar, deberá venir identificado según los planos adjuntos.

5.- A su vez, identificada la estructura global del sector, éste puede diferenciar todas las zonas (o manzanas) que contiene según la tipología dominante en cada una o la general de todo el sector globalmente considerado.

6.- En esta forma (puramente notacional) cada sector, o todas las zonas de cada sector en que éstos quieran dividirse viene identificada inequívocamente en los planos respectivos.

#### Artículo 9.6. Carácter de las determinaciones de planeamiento parcial.

1.- El carácter de las determinaciones de uso, intensidad, tipológicas, físicas o de diseño que se señalan expresamente en el Suelo Apto para Urbanizar puede ser:

a) Obligatorio y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario.

b) Indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que se señala expresamente con tal sentido y que se considere conveniente mantener o reproducir.

c) Delimitado, por su expresión o notación como máximo o mínimo admisible, en cada caso expresamente señalado.

2.- Serán determinaciones de carácter obligatorio para cada uno de los Planes Parciales, en principio, los sistemas generales señalados en los planos que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. Igual consideración tendrán las propuestas de tipologías y usos globales dominantes, estructura general u organización espacial del ámbito interior de los Planes Parciales que constituyan un sistema interesado en relación con los demás espacios del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.

3.- Serán determinaciones de carácter indicativo las propuestas de diseño concreto, volúmenes, morfología, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas porque convenga mantener, detallar o recoger en lo que poseen de sustantivo u ordenador del espacio en su conjunto, salvo indicación expresa en otro sentido.

4.- Serán determinaciones de carácter delimitador las que no podrán excederse por los Planes Parciales si son máximas, ni disminuirse si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, planos, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.

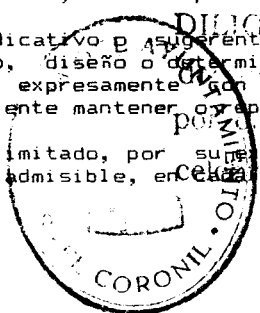
1115/90N1

#### Artículo 9.7. Reservas y diseños del equipamiento comunitario

1.- Las reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios respetarán los mínimos establecidos en el Art. 13.2 de la Ley del Suelo, apartados b), c) y e). Además se harán las reservas y contendrá las determinaciones señaladas en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento en proporción a la máxima población prevista para el ámbito territorial y de acuerdo con los módulos de dotaciones del Anexo al RP fijados para Unidades Básicas.

2.- Las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios marcadas en el interior de los Planes Parciales y Especiales y que no fuesen sistemas generales de nivel ciudad, por no figurar expresamente así indicados en los planos, se consideran señalados sólo con carácter indicativo, siendo recomendable su ubicación para integrarse en la estructura general de espacios libres urbanos.

3.- Las zonas deportivas y parques de recreo en las áreas industriales se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del polígono, o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.



EL SECRETARIO.  
Christoforo - 64 -

18 FEB. 1991

4. En las áreas industriales o mixtas (R-I) la dotación de espacios verdes y terrenos deportivos se hará en proporción no menor al 13% de la superficie bruta de las mismas además de la que corresponda por las viviendas que contuviera.

5.- Las zonas verdes para parques y jardines se ubicarán necesariamente donde ya existiera arbolado importante y en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a las viviendas a las que sirve, siendo preferentemente varios parques pequeños y repartidos. No se computarán como tales reservas de zona verde de Plan Parcial las que se encuentren en terrenos de máxima pendiente, superior al 25%, ni las que se constituyan como zonas de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado.

6.- En virtud del artículo 139-2,b) de la Ley del Suelo las reservas exigidas para el Plan Parcial, se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de sistemas generales en estas Normas (Arts. 4.1.c. "in fine", 47.3 y 49.1 RP).

**Artículo 9.8. Cómputo y gestión de los Sistemas Generales en Suelo Apto para Urbanizar.**

1.- La ejecución de los sistemas generales integrantes de la estructura general y orgánica del territorio se llevará a cabo (Art. 31.4 RG):

- a) Directamente mediante la aprobación de Planes Especiales.
- b) Mediante su inclusión en los sectores correspondientes para su desarrollo en Planes Parciales.

2.- Cuando se constituya un sector de planeamiento especial conformado íntegramente por sistemas generales, el sistema de actuación será expropiación y la iniciativa municipal.

3.- Cuando se constituyan o delimiten sectores de planeamiento parcial que incluyan zonas de sistemas generales o cuando éstos, en todo o parte, fuesen susceptibles de incluirse en el sector por los Arts. 117.4 LS y 36 RG por su inmediata proximidad, contigüidad, propiedad única o integración urbanística y funcional, constituyéndose a todos los efectos de gestión, una comunidad reparcelatoria que integra a los propietarios de ambos subsectores en una sola unidad de cargas y beneficios, sin perjuicio de la división en polígonos que proceda.

4.- La unidad básica y prioritaria de cómputo de intensidades es la densidad de viviendas equivalentes en metros cuadrados, construidos cuando se tratase de otros usos; los coeficientes de intensidad indicados se tomarán cada uno de ellos, como máximo absoluto, y en caso de no coincidencia recíproca al aplicarlos combinadamente no se podrá sobrepasar ninguno, habiendo de reducirse las edificabilidades para no superar la densidad media global.

EL SECRETARIO.

EL SECRETARIO,  
Marius Gelfand

#### Artículo 9.9. Condiciones de diseño de la urbanización

1.- El trazado viario de Plan Parcial se ajustará a los siguientes anchos mínimos, según la importancia del tránsito que haya de soportar, y soluciones de aparcamientos, debidamente justificado en cada caso:

- a) Aceras y sendas de peatones: 1,5 m.
- b) Red viaria de Sistemas Generales (con alineaciones y anchura indicada en planos).
- c) Red secundaria a fijar en el Plan Parcial con distancia entre alineaciones iguales de 10 m. y con una banda de aparcamiento en cordón como mínimo.

2.- Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente; de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.

3.- Los viales se ~~ajustarán en lo posible~~ a los caminos y sendas actuales respetando las edificaciones, topografía e instalaciones agrícolas.

4.- Los viales señalados en los planos, sin indicativos de su función, origen destino, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su contenido básico.

5.- Quedan prohibidas las calles en fondo de saco.

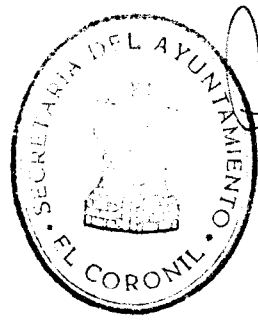
Artículo 9.10. Servicios urbanos complementarios

1.- En lo referente a dotaciones, usos, cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, pavimentación, aceras y jardines, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y Técnicas de Aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia: "Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua" O.M. 28-7-74, M.O.P. "Instalaciones de salubridad: alcantarillado" NTE-ISA; 1973, O.M. 6-III-73 (BOE 17-III-73) "Instalaciones de Salubridad: Depuración y vertido". Norma Tecnológica de Edificación", NTE-ISF/1974, O.M. 9 Enero 1974, BOE 16-1-74, M.V.; Reglamento Instalaciones Sanitarias, circular Comisión Central de Saneamiento, BOE 10-5-68; Decreto 2414/61 de 30-11, Industrias sobre agua y captaciones: R.D. 928/1979 de 16 de Marzo (BOE 30-4-79); etc.

2.- Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas de la forma más amplia posible, que al menos, contemplará, además de las obligatoriedades ya fijadas en otros puntos de estas Normas respecto a mínimos preventivos, los siguientes puntos: anchura de sendas en parques, acceso a lugares o edificios públicos, mostradores, cabinas telefónicas, aseos y

servicios públicos, así como todos los que sean necesarios en cada circunstancia para cumplir dicha finalidad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido VERIFICADO PERSONALMENTE por el Poder Judicial de la Federación, en sesión celebrada el día **18 FEB. 1991**.....  
EL SECRETARIO,



*Maria Oteiza*

|                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|
|                                                                    |
| 27 DIC. 1990                                                       |
| SE DEPARTAMENTO DE JUSTICIA                                        |
| Sin control administrativo de la<br>FISCALIA y con Ley de Justicia |
| 1115/90N1                                                          |

CAPITULO III. REGIMEN JURIDICO

Artículo 9.11. Régimen jurídico del Suelo Apto para Urbanizar.

1.- El suelo apto para urbanizar de las presentes Normas está sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización respectivo que lo desarrolle (Arts. 84.1 y 116.1 LS, y 42 RG.).2

2.- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas de ninguna clase, ni obras o mejoras permanentes del suelo rústico o de las edificaciones actuales que impliquen incremento de su valor, no podrá iniciarse ninguna parcelación rústica por consideraciones, a todos sus efectos, que en estos terrenos del Suelo Apto para Urbanizar existe una objetiva posibilidad de formación de núcleos de población o rurales (Arts. 94.2, 96.1 y 2 LS).

3.- No obstante, si no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes Parciales, en cuanto a usos globales e infraestructuras previstas se refiere, podrán autorizarse obras usos o instalaciones justificadas que se hubiesen de realizar mediante la redacción de Planes Especiales para la ejecución directa de obras de infraestructura o de sistemas generales previstos en las Normas; y las obras de carácter provisional, previo informe favorable d la Comisión Provincial de Urbanismo, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización y a la autorización aceptada por el propietario, deberá inscribirse bajo dichas condiciones en el Registro de la Propiedad (Arts. 17.2, 58.2, 84.1, 116.3 LS, 42.1 RG 76.3-S RP).

4.- Podrá edificarse conforme al planeamiento, no obstante, previa aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondientes antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos del artículo 41 RG y con los mismos efectos (Art. 42.2 RG).

Artículo 9.12. Obligaciones y derechos de los propietarios.

1.- Los propietarios de Suelo Apto para Urbanizar tienen el deber de (Arts. 84.3, 119 y 122 LS; 31.4, 46.3, 48 y 51 RG, Arts. 12 a 28 de la Ley 8/90):

- a) Elaborar, presentar y ejecutar por sí mismo los Planes Parciales que se señalen conforme a sus determinaciones.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos destinados sistemas generales incluidos en la gestión de los sectores de Plan Parcial.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento la superficie total de los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión , centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios, afectos al servicio del sector o polígono.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector en que se encuentra la finca, previa deducción de las cesiones anteriores que procedan.

e) Costear y en su caso ejecutar la urbanización de todos los conceptos comprendidos en el Art. 122 LS y 58 a 61 RG., incluso de los sectores donde se les adjudique sus derechos, de conformidad con el Art. 51.3 RG. y en los plazos previstos en la Ley 8/90.

f) Solicitar la licencia de edificación en los plazos establecidos (Ley 8/90).

g) Edificar los solares en el plazo señalado por las presentes Normas o por los Planes Parciales que las desarrollen.

2.- Los propietarios del Suelo Apto para Urbanizar tienen derecho a:

a) Disponer del 90% del aprovechamiento del Sector en que se encuentra la finca, una vez deducidas las cesiones que procedan.

27 DIC. 1990

1115/90

DILIGENCIA Para hacer constar que este documento ha sido legalmente por el Sr. D. en sesión celebrada el 18 FEB. 1991.....  
EL SECRETARIO.

Maria J. J. J.

00069

TITULO X.

NORMATIVA ESPECIFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE

DILIGENCIA: Para hacer constar que este  
documento ha sido VERIFICADO  
por el Poder Judicial, en sesión  
celebrada el día **18 FEB. 1991**

EL SECRETARIO,



*Maria Greipurg*

|                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |
| 27 DIC. 1990                                                                                |
| SE HAN VERIFICADO LOS DATOS<br>DE LA FOLIA 1115/90Nº 11<br>Y SE HA DADO FE DE SU EXISTENCIA |
| 1115/90Nº 11                                                                                |
| Nº REGISTRO                                                                                 |

**TITULO X. NORMATIVA ESPECIFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**CAPITULO I. DE LA CLASIFICACION Y REGIMEN JURIDICO**

**Artículo 10.1. Concepto y delimitación del Suelo No Urbanizable**

1.- Tienen la consideración de No Urbanizable los suelos del territorio municipal representados como tales en el Plano de Clasificación de Suelo. En estos suelos, carentes de aprovechamiento urbanístico alguno, las Normas proponen una ordenación genérica y las necesarias limitaciones de uso, que aseguren de manera positiva el mantenimiento de sus valores productivos, ambientales, históricos y territoriales e impidan su ocupación por actividades propias de los ámbitos urbanos o incompatibles con la protección del medio físico natural.

2.- Las presentes Normas establecen con carácter general el régimen jurídico del Suelo No Urbanizable, identifican los espacios considerados como especialmente protegidos y establecen ámbitos de ordenación específicos en función de las características propias de los suelos del término de acuerdo a su uso actual, las diferentes características del medio físico de soporte, las formas sociales e históricas de ocupación y otras consideraciones territoriales (Arts. 11.3, 12.2.4, 80 y 86 LS).

**Artículo 10.2. Subclasificación del Suelo No Urbanizable.**

Dentro del Suelo No Urbanizable se distinguen tres categorías para el tratamiento jurídico urbanístico del régimen del suelo:

A) Suelo No Urbanizable de carácter general (S.N.U.). Está formado por todas las áreas o zonas del término que no han de ser protegidas especialmente, estando reguladas en los Arts. 86 LS, y 24 y 36 RP.

B) Suelo No Urbanizable de Protección Especial (S.N.U.P.E.). Clasificación en razón de su valor ecológico, paisajístico, histórico o cultural (Art. 11.3, 12.2.4, y 86.2 LS; y 19.1.d y 36.1 RP).

C) Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones (S.N.U.P.C.), sobre impuesto a las anteriores subclases y definido por las franjas de protección y servidumbre establecidas para salvaguarda de la función de los ríos y vías de comunicación y transporte y demás sistemas generales. En todo caso, su régimen jurídico y de edificación, se someterá a las condiciones urbanísticas exigibles para las zonas de las subclases anteriores por las que crucen o donde se hallen las vías, instalaciones o conducciones, además de las condiciones propias exigidas por la legislación protectora de cada uno de estos sistemas generales de servicio público. En principio, se distinguen servidumbres para sistemas generales como carreteras, caminos, cañadas, ríos, ferrocarril, embalses, tendidos eléctricos o telefónicos, etc., con referencia a distancias mínimas de la edificación. Arts. 19.1.b, 25.1.b, 26.2, 27 y 28 RP.

**Artículo 10.3. Régimen jurídico general.**

1.- En el Suelo No Urbanizable se establecen las medidas y condiciones precisas para la conservación, protección, potenciación de todos y cada uno de sus elementos naturales productivos o culturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje o bien sean sistemas generales, a fin de evitar su degradación o alternación, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen, con el ámbito de aplicación por subclases, áreas, o zonas que se especifican (Art. 12.2.4. LS).

2.- El Suelo No Urbanizable (S.N.U.), cualquiera que sea su clase o subclase, carece de aprovechamiento urbanístico alguno. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impusieran en las presentes Normas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización; siempre que tales limitaciones no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva o no constituyesen una enajenación y expropiación forzosa del dominio (Arts. 87.1, 104 y 107 LS; y 137, 139 a 143 RG).

**Artículo 10.4. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria.**

1.- El suelo rústico deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad nacional. El cumplimiento de la función social de la propiedad de fincas rústicas, cualquiera que sea su naturaleza pública o privada, le obliga a:

a) Explotar la tierra con criterios técnico-económicos apropiados según su destino agrario íntegro o utilizada para otros fines, sin perjuicio de la debida rentabilidad para el particular, atendiendo en todo caso al interés general.

b) Realizar en las fincas de aprovechamiento agrario las transformaciones y mejoras necesarias para conseguir la más adecuada explotación de los recursos naturales disponibles de acuerdo con el nivel técnico existente, siempre que las inversiones necesarias sean rentables desde un punto de vista económico y social (Arts. 1 y 2 Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Decreto 118/73 de 12 de Enero, B.O.E. 2-3 Febrero 1973).

2.- Los cultivadores directos están obligados a ejecutar las labores y trabajos agrícolas que, a uso y costumbre de buen labrador, exijan las explotaciones agrícolas de cualquier índole que tengan a su cargo (Art. 10 Ley 5 de Noviembre de 1.940, Jefatura del Estado, R.O. 12-XII sobre intensificación de cultivos, no derogada por la ley R.D.A.).

3.- La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudiesen hacerse, no son equiparables,

que este  
FALMENTE  
en sesión  
1991  
EL SECRETARIO  
Maria Teresa  
CORONIL

previstos (bien por iniciativa pública, concesión o iniciativa privada) en zonas de suelo de las presentes Normas Subsidiarias con distinta clasificación a la que correspondería por razón de protección específica del nuevo uso o utilización del suelo, el territorio afectado se considerará automáticamente sujeto a las previsiones del Art. 58.1.1ª y 3ª LS para la modificación puntual de las Normas de oficio o a instancia de parte, con suspensión cautelar de licencias de movimientos de tierras, edificación o parcelación del Art. 27 LS en su ámbito, y con la finalidad de estudiar si cabe ajustar, adaptar o cambiar la calificación urbanística preexistente a la nueva situación sobrevenida o, por el contrario, denegarla por ser contraria al interés general (Arts. 117, 118, 154 y 161 RP).

2.- Cuando se pretendiese la instalación de industrias en el Suelo No Urbanizable no directamente vinculadas a la transformación de productos agrarios y fuesen clasificadas como nocivas, molestas, insalubres o peligrosas (que por exigencias del Reglamento de tales actividades industriales, Decreto 2414/1961, en su artículo 49, hubiesen de ubicarse alejadas de los núcleos de población agrupada), además de prohibirse, en todo caso, su ubicación en terrenos especialmente protegidos (SNUPE) y cumplir con las demás condiciones urbanísticas y ambientales de las presentes Normas y de la legislación sobre la materia, la totalidad de la finca o parcela individual superior a 1000 m<sup>2</sup> afecta al uso industrial o a sus ampliaciones eventuales deberá ser clasificada como suelo urbano a todos sus efectos jurídicos, fiscales y urbanísticos, mediante la modificación puntual de las Normas Subsidiarias sin perjuicio de que, mientras tanto, pueda autorizarse como obra provisional, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, e inscribirse con tales condiciones en el Registro de la Propiedad. Si la parcela fuese menor de 1000 m<sup>2</sup> pero se hallase cerca o colindante con otra u otras de similar uso industrial y juntas abarcaran más de 1000 m<sup>2</sup>, se procederá de igual forma englobando el conjunto consolidado en más de su mitad en un perímetro urbano, conforme al Art. 81.2 LS.

3.- Si se pretendiese redactar un plan sectorial para la creación en general de ciudades o colonias de vacaciones o de campamentos de turismo o similares en cualquier tipo de SNU en el ámbito del municipio o se hubiese aprobado definitivamente por el órgano de la Administración turística con competencia de la materia en virtud de los artículos 10 y 13 del RD 2545/1982 de 27 de Agosto, sobre creación de "Campings" (BOE 9-10-82), se entenderá que las determinaciones precisas de las presentes Normas que estuviesen en presunto desacuerdo con el Plan sectorial correspondiente (a que se refiere el requisito 29 del Art. 13 de dicho Decreto), sólo podrán ser alteradas mediante modificación o revisión de las presentes Normas Subsidiarias, conforme al Art. 49 LS, con un estudio previo de impacto ambiental y con suspensión del otorgamiento de licencias previas a cualquier movimiento de tierras, instalación de edificios de propaganda, obra de arbolado o análogos actos que pretendiesen ampararse en el proyecto de ejecución contenido en el Art. 14.3 de dicho Decreto 2545/1982 (Art. 58.2 LS).

4.- El caso de incendio o degradaciones provocadas por fuerza mayor no será motivo suficiente para la modificación de la

bajo ningún concepto, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que, en virtud de la Ley del Suelo, se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable de las presentes Normas con total independencia de que el suelo sea de secano o regadío.

4.- La concurrencia espacial de la legislación sectorial agraria sobre el suelo clasificado por las presentes Normas como No Urbanizable, en cuanto a la fijación eventual de unidades mínimas de cultivo, no vincula a la delimitación del derecho de propiedad para el ejercicio de las facultades de edificación que vienen reguladas por la legislación urbanística y, en virtud de los planes o normas que la desarrollan. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación sectorial urbanística, con salvaguarda de los planes o normas del Ministerio de Agricultura.

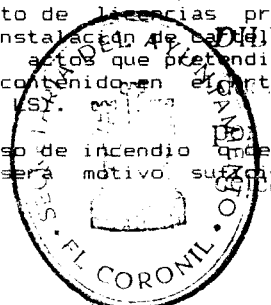
5.- En conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable, hasta que posea Plan Parcial aprobado, no es necesariamente coincidente con la eventual división justa propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus nuevos efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

(Sin control urbanístico según Art. 27.1.1ª LS)  
6.- Las superficies de suelo mínimas susceptibles de ser o no edificables en cada zona del Suelo No Urbanizable señaladas por las presentes Normas podrán ser mayores, iguales o incluso menores (sin segregación posible de este último caso, quedando en "pro-indiviso" la propiedad) que las unidades mínimas de cultivo indicadas, indiferentemente de la eventual condición de secano o regadío a que se adscriba el terreno concreto.

7.- Con independencia de las unidades mínimas de cultivo establecidas por la D.M. de 27 de Mayo de 1.958, cuando sobre un espacio agrario existiese un Plan del Ministerio de Agricultura, en Comarcas o Zonas determinadas por Decreto, referente a Obras y Mejoras Territoriales, Grandes Zonas de Interés Nacional, zonas de Ordenación de Explotaciones, Comarcas Mejorables o Concentración Parcelaria, así como intervenciones para Explotaciones Familiares o Comunitarias, u otras finalidades análogas, a que se refiere la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, o Planes cualesquiera de colonización, anteriores a ésta, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los Planes que las desarrollen (Art. 85.1.2ª LS).

#### Artículo 10.5. Transformaciones y actuaciones imprevisibles.

1.- Cuando se pretendiese la transformación y puesta en regadío de un terreno o cualquiera otra transformación económica de cultivos, reforestación, alumbramiento de aguas o se produjeran descubrimientos arqueológicos, mineralógicos, o de otros usos no



EL SECRETARIO  
*Maria G. Alfaro*

clasificación del suelo afectado sin perjuicio de las labores apropiadas para la regeneración del ecosistema degradado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento es una copia auténtica por verificación en sesión celebrada el día **18 FEB. 1991...**  
EL SECRETARIO,



*Maria G. Espinoza*  
14

|                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                         |
| 27 DIC. 1990                                                                                            |
| DE ACORDADO CON EL AYUNTAMIENTO<br>CONFORME AL ORGANISMO, según art.<br>223.2 y 224 de la Ley del Suelo |
| 1115/90N11                                                                                              |

## CAPITULO II. DEL NUCLEO DE POBLACION Y DE LA EDIFICACION

### Artículo 10.6. Parcelaciones urbanísticas

1.- En el Suelo No Urbanizable no se podrá realizar parcelaciones urbanísticas, no se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su reconversión en parcelaciones urbanísticas (Arts. 94 y 96 LS).

2.- Se considerarán parcelaciones urbanísticas la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la formación de un núcleo de población, en la forma en que éste se define en los números siguientes (Art. 94.1 LS), y cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada, existente o en proyecto o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

3.- Se entenderá que es núcleo de población, con referencia a los artículos 85 y 94 LS (36.b y c, y 93.c RP), el asentamiento humano que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado, constituido por agregados de unidades familiares que no están principal o directamente vinculadas a la producción agraria no son económicamente dependientes de ésta o de sus rentas, y sea susceptible de ser delimitado como suelo urbano conforme a los Arts. 78 y 82 LS.

### Artículo 10.7. Posibilidad de formación del Núcleo de Población.

1.- A efectos de lo establecido en los Arts. 85.1, 94.1 y 96.1 LS, y 36 y 92 RP, se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población con viviendas familiares, aquéllos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar si se trata de una parcelación urbanística y para denegar todas las licencias de obra de transformación o movimientos de tierra que en su ámbito se solicitasen, o suspender de inmediato las que se hubiesen iniciado:

a) Condiciones objetivas referentes al lugar, o zona, al contexto territorial de la parcelación o a sus infraestructuras.

b) Condiciones objetivas referentes a la parcela, aisladamente considerada.

2.- Las condiciones objetivas referentes a la parcela, aisladamente considerada, que pueden dar lugar a que exista la posibilidad de formación de un núcleo de población serán:

a) Parcela a efectos edificables de superficie inferior a la señalada para cada ámbito específico de ordenación en SNU.

b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad inferior a 50 metros.

c) Distancia entre edificaciones inferior a 200 metros.

d) Porcentaje de ocupación de la parcela por el uso de vivienda superior al 6% de la superficie total en la que se adscribe.

e) Se pondrán excepciones concretas de las condiciones anteriores para las edificaciones existentes que pretendan mejorarse o ampliarse, con indicación, en su caso, del máximo volumen ampliable en relación con el preexistente, o la expresa prohibición de ampliar cuando se trate de edificaciones de interés arquitectónico catalogadas, así como las obras o intervenciones en ellas realizables.

f) Señalamiento, en su caso, del número máximo de tiendas de campaña, caravanas o residencias móviles, que no excederán de 5 por parcela, ni permanecerán más de tres meses anuales.

### Artículo 10.8. Condiciones generales de la edificación.

1.- En el Suelo No Urbanizable no se podrán realizar otras construcciones o instalaciones, sin perjuicio de su eventual prohibición o limitación en el suelo especialmente protegido, en que se hallaren o en las zonas o subzonas en que expresamente se señale por las condiciones objetivas que se pudiesen dar (Art. 85.1 y 73 LS y 93 RP), que:

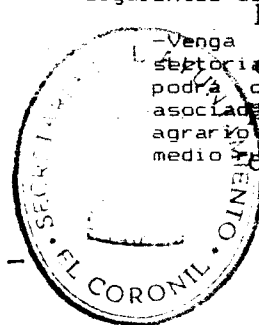
a) Las destinadas a explotaciones agrarias o agrícolas, que guarden estrecha vinculación con la naturaleza, destino y carácter de la explotación agraria y se ajusten, en caso de existir, a los Planes y Normas específicas de regadío, concentración, explotación, etc., en la localidad.

b) Las necesariamente vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras y servicios públicos en las zonas respectivas a que se refiere el Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones de estas Normas.

2.- Sin embargo, podrán autorizarse potestativamente mediante el procedimiento singular del planeamiento especial del Art. 43.3 LS (Arts. 147.4 RP y 44.2 RG), edificaciones e instalaciones:

a) De utilidad pública o interés social que hubiesen de emplazarse necesariamente en el medio rural, con las siguientes condiciones:

-Venga expresamente definida por la legislación sectorial. Excepcionalmente la actividad urbanística podrá otorgar dicha calificación a las actividades asociadas con el aprovechamiento y mejora del medio agrario y la promoción del uso recreativo público en medio rural.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este sectorio de Excepcionalmente la actividad urbanística podrá otorgar dicha calificación a las actividades asociadas con el aprovechamiento y mejora del medio agrario y la promoción del uso recreativo público en medio rural, en sesión celebrada el 18 FEB 1991.

EL SECRETARIO

Maria Teresa

-No exista suelo calificado por las Normas capaz de acoger la actividad de que se trate y se justifique la necesidad de implantación en suelo no urbanizable.

-La actividad no tenga carácter contaminante de ningún tipo o en su caso resuelva anteriormente la depuración y tratamiento previo de vertidos, residuos sólidos, emisiones atmosféricas o cualquier otra forma o agente contaminante de acuerdo con las normas medio ambientales sectoriales (agua, industria, etc.). Cuando se trate de vertidos a cauces se tomarán en cuenta los parámetros de calidad admisible correspondientes a cauces "vigilados".

b) Industrias necesariamente alejadas de la población, en lugares donde las Normas lo autorizasen o recomendasen:

- Instalaciones industriales ligadas a los recursos primarios del municipio.
- Industrias y almacenes agrarios incompatibles con el medio urbano.

Las instalaciones industriales ligadas a los recursos primarios deberán cumplir las siguientes especificaciones:

- Justificar la necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable.
- Encontrarse vinculada a la producción agraria de un número no mayor de las explotaciones autónomas.
- Asegurarse anteriormente los servicios de abastecimiento y depuración de aguas residuales.

Las industrias y almacenes agrarios incompatibles con el medio urbano deberán cumplir los siguientes requisitos adicionales:

- Justificar adecuadamente las necesidades de aislamiento de la actividad y el cumplimiento de la legislación sectorial aplicable.
- Localizarse a distancias superiores a 2000 m. de cualquier núcleo habitado y de los perímetros de suelo apto para urbanizar señalados por estas Normas Subsidiarias.
- Situarse a más de 300 m. de la vivienda más próxima.

c) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde, por aplicación del artículo 40.º precedente, no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población. A efectos de estas Normas, se distinguen tres tipos de viviendas familiares:

- Viviendas ligadas a la explotación de recursos primarios.

-Viviendas ligadas a las obras e infraestructuras y guardería de complejos públicos.

-Viviendas familiares autónomas (recreo, segunda residencia, etc.).

La parcela mínima a efectos de edificación se señala particularmente para cada zona o ámbito de ordenación de los definidos más adelante.

En cualquier caso, la parcela afectada agotará su capacidad de edificación, no permitiéndose la localización de nuevas viviendas por segregaciones posteriores, salvo que se produzca la demolición total de la vivienda originaria. Independientemente de la zona o ámbito donde se localice la edificación se señala un perímetro cautelar de 1 Km. medio desde el límite externo de los suelos urbanos en los que está expresamente prohibida la ubicación de viviendas familiares de cualquier naturaleza. Cuando la vivienda se localiza a menos de 100 m. de cualquier carretera o camino asfaltado dicho perímetro cautelar se extenderá hasta los mil quinientos metros (1,5 Km.).

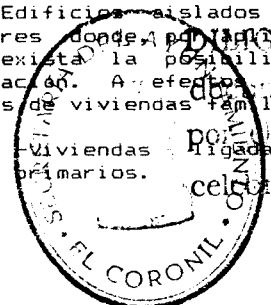
d) Instalaciones recreativas y de ocio. Se considerarán bajo este supuesto los siguientes usos:

- Adecuaciones recreativas y de promociones o enseñanza del medio físico-natural.
- Instalaciones no permanentes de restauración (chamizos de venta, merenderos, etc.).
- Instalaciones permanentes de restauración (ventas, casas de comida y bebida en general).
- Parques rurales.
- Usos deportivos.
- Usos turísticos y recreativos de edificaciones existentes.
- Campamentos de turismo y albergues.

Estos usos se adaptarán a las siguientes condiciones de implantación: distancia mínima a eje de carretera de 50 metros; distancia mínima a otras edificaciones de 100 m.; distancia mínima a linderos de 10 m.; ocupación máxima de la parcela por la edificación: 3%.

e) Explotaciones ganaderas, forestales y mineras.

3.- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas (Art. 85.1.3ª LS).



EL SECRETARIO,  
*Maria Teresa*  
- 73 -

4.- Con carácter general las edificaciones deberán integrarse formalmente en el paisaje. Particularmente las construcciones de viviendas familiares, en las que expresamente se prohíbe el uso de materiales y colores no tradicionales, así como toda referencia formal expresa a nuevos tipos arquitectónicos ajenos al medio rural.

5.- En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en el Art. 73 de la Ley del Suelo y 36.c y 98 del Reglamento de Planeamiento, así como a la tramitación general prevista en el Art. 43.3 LS, además de los trámites previstos que, en su caso, se establecen.

6.- En la tramitación de expedientes de concesión de licencias para la construcción de edificaciones destinadas a explotaciones agrarias se exigirá, además de la documentación general, un documento acreditativo de ajustarse a los planes o normas de la Consejería de Agricultura, o de ser conforme a los usos agrarios la explotación, expedido por la Delegación Provincial de este Departamento. En otros casos se aportará copia de la inscripción en el Registro de la Propiedad y documento notarial de compraventa donde se especifiquen las condiciones de la enajenación, en este caso (Art. 62 LS y 44 (por remisión del 45) del RG).

#### Artículo 10.9. Tala de Árboles.

La tala de árboles, exceptuando las plantaciones de frutales, se encuentran sometidas a licencia urbanística en todo el término municipal.

Se prohíbe la tala de árboles en todas las especies especialmente protegidas y en las zonas de dominio público. Tan sólo se permitirán las labores de mantenimiento que necesariamente deban efectuarse, debidamente aprobadas por el organismo competente en cada caso.

Los proyectos de edificación, ampliación o uso del suelo en general deberán respetar en la mayor medida posible la vegetación preexistente. Cuando sea absolutamente necesaria la tala de especies arbóreas el promotor vendrá obligado a la reposición con especies autóctonas de un número equivalente al triple de los eliminados. Esta reposición se considerará efectiva en el momento de la floración, o de su arraigo definitivo.

El Ayuntamiento podrá disponer eventualmente la ubicación de estos ejemplares en áreas distintas de la actuación (cauces, caminos públicos, parques rurales, etc.).

#### Artículo 10.10. Vertederos de residuos industriales y de la construcción

Se considera como uso compatible exclusivamente en la categoría de Suelo No Urbanizable que así expresamente se señale.

Deberán localizarse en áreas que atenúen al máximo posible su impacto paisajístico y en ningún caso a distancias inferiores a 2000 metros de un núcleo de población o perímetro de Suelo Apto para Urbanizar, 500 metros de un eje de carreteras y 500 metros de cualquier otra edificación.

El cerramiento de parcela deberá prever pantallas de arbolado de hoja perenne de manera que asegure en la mayor medida posible la no visibilidad exterior del uso.

En cualquier caso deberá realizarse un estudio previo del impacto ambiental que contemplará al menos los siguientes aspectos: condiciones higiénico-sanitarias generales, impacto paisajístico, condiciones agrobiológicas de los suelos y de las áreas próximas, contaminación de las aguas superficiales y subterráneas y contaminación atmosférica con la especial referencia a los regímenes de vientos dominantes.

|                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|
| 27 DIC. 1990                                                                 |
| DE SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO                                                |
| (En cumplimiento de lo establecido en el Art. 43.3 y 44 de la Ley del Suelo) |
| 1115/90N1                                                                    |

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido  
por el Ayuntamiento de...  
celebrada en el día 18 FEB. 1991  
EL SECRETARIO.



*Complimiento Resolución (A 27/11/93)*

### CAPITULO III. DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER GENERAL

#### Artículo 10.11. Criterios de delimitación

El Suelo No Urbanizable de carácter general está constituido por aquellas áreas señalizadas en los planos que por sus características medio ambientales todavía no degradadas, debe preservarse del proceso de desarrollo urbano, como área de transición normativa entre el Suelo Urbano o el potencialmente Apto para Urbanizar y el de Especial Protección.

#### Artículo 10.12. Régimen jurídico

1.- Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable estarán sujetos a las limitaciones que se establezcan en el artículo 85.1 de la Ley del Suelo, y a las generales de los capítulos 1 y 2 de este Título.

2.- Expresamente, en esta clase de suelo y según cada zona podrán autorizarse las salvedades previstas a la limitación 2ª del Art. 85.1 LS, o referente a:

- a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, y
- b) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

#### Artículo 10.13. División en zonas del Suelo No Urbanizable de carácter general.

Se clasifican las siguientes zonas:

- Zona regables y secanos con aptitud para el riego.
- Agrícola en general. Incluye los restantes suelos productivos no recogidos en ninguna de las anteriores categorías.
- Uso urbano. Destinado en Suelo No Urbanizable. Las construcciones y edificaciones aisladas actualmente existentes en el término y que no sean expresamente declaradas fuera de ordenación.

#### Artículo 10.14. Criterios de delimitación del Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

El Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUPE o SNUEP) está constituido por aquellas áreas del territorio municipal recogidas en los planos a las que deberá otorgárseles una especial protección en razón de una o varias de las siguientes características relativas u objetivamente excepcionales, intrínsecas o extrínsecas, en el contexto del ámbito municipal (Arts. 11.3, 12.2.4, 80.b y 86.2 LS; y 19.1.d, 24.b, 36.a y 81.2 RP):

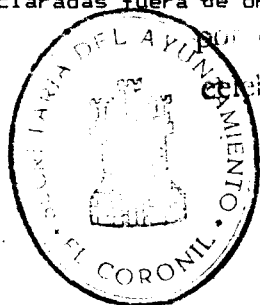
- a) Interés del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas de agua y demás elementos naturales que determinen el equilibrio de los ecosistemas existentes, en parques naturales, sitios o parajes, o aisladamente considerados.
- b) Interés de los yacimientos arqueológicos y de las construcciones o restos de ellas de carácter histórico-artístico, arquitectónico, típico o tradicional que contengan algún elemento señalado de carácter cultural.
- c) Interés público en general.

#### Artículo 10.15. Régimen jurídico

1.- En esta clase de suelo, en virtud de las medidas necesarias a efectos de la conservación, mejora y protección de sus zonas u elementos característicos, existe una prohibición expresa de construir edificios o instalaciones dedicadas a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiere proteger (Arts. 86.2 y 36.a RP).

2.- Sin embargo, y bajo determinadas circunstancias, según cada zona, podrán autorizarse edificaciones o instalaciones de utilidad pública o marcado interés social que hayan de emplazarse necesariamente en este medio rural protegido; o bien mediante la aprobación previa de un Plan o Norma Especial de Protección o Mejora del Paisaje o de las Cultivos, de conformidad con los objetivos y determinaciones establecidos en cada caso concreto por las presentes Normas (Art. 18 y 19 LS; y 78, 79 y 81 RP).

3.- Se estará en todo a lo contenido con carácter general en los artículos 1 y 2 precedentes de este Capítulo X.



18 FEB. 1991  
EL SECRETARIO.

*Maria Tejera*

**Artículo 10.16. División en zonas del Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUPE)**

- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental. Zonas de protección singulares por su valor ecológico y/o paisajístico. Se presta especial atención a determinadas áreas degradadas, sin valor productivo que ocupan posiciones relevantes o que por su singularidad dentro del término merecen una especial protección. Todas las zonas quedan delimitadas en planos de ordenación.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Yacimientos Arqueológicos. Está constituida por aquellos lugares que, bien por existir restos de edificios catalogados, ruinas o yacimientos arqueológicos, paleontológicos o históricos conocidos, excavados o semiexcavados, o bien por presunción fundada de que pudieran aparecer, deben ser protegidos expresamente los primeros, o cautelarmente los segundos, de toda actividad, uso, destino u obra que pudiera deteriorarlos, y someter los actos sujetos a licencia a comprobaciones previas que determinen su concesión o denegación.

- Suelo No Urbanizable de Protección de Yacimientos Arqueológicos. Está constituida por aquellos lugares que, bien por existir restos de edificios catalogados, ruinas o yacimientos arqueológicos, paleontológicos o históricos conocidos, excavados o semiexcavados, o bien por presunción fundada de que pudieran aparecer, deben ser protegidos expresamente los primeros, o cautelarmente los segundos, de toda actividad, uso, destino u obra que pudiera deteriorarlos, y someter los actos sujetos a licencia a comprobaciones previas que determinen su concesión o denegación.

A tales efectos, los yacimientos arqueológicos actualmente excavados y los que se descubrieran o excavasen en el futuro, aún estando fuera de las zonas señaladas en las presentes Normas, se ajustarán a la Legislación del Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985 de 25 de Junio, R.D. 111/1986 de 10 de Enero, Ley 23/1982, de 16 de Junio, R.D. 496/1987, de 18 de Marzo).

Las obras o instalaciones que hubiesen de realizarse en las áreas de protección arqueológica que rodean a los yacimientos conocidos, no podrán autorizarse sin previa notificación municipal a la Delegación Provincial de Cultura solicitando que proceda a enviar un arqueólogo titulado para dirigir las excavaciones prospectivas, a costa del interesado, y dilucidar si en toda la parcela afectada propiedad del mismo, existen restos arqueológicos de interés, o indicios suficientes para iniciar una excavación en regla. En todo caso, se precisará informe del arqueólogo y servirá de base para la concesión o denegación de la licencia.

- Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias. El actual estado de precariedad de estas importantes vías de comunicación territoriales, hace necesario establecer medidas muy exigentes que refuercen la protección que la Ley Sectorial les concede, fundamentalmente, reafirmando su condición de bienes de dominio público.

Artículo 10.17. Criterios de delimitación del Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones y Servicios.

El Suelo No Urbanizado de Protección de las Comunicaciones que este  
Servicio (SNUPC) está constituido por las zonas de contacto,  
protección y reserva de las vías de tráfico interurbano, cauces  
fluviales, líneas férreas y de suministro de energía, pasos de  
ganado, instalaciones portuarias, etc., en las que por defenderse  
tanto de su normal funcionamiento como futuras ampliaciones o  
modificaciones o de su protección higiénica se requiere un

**Artículo 10.18. Régimen urbanístico.**

- 1.- Las distancias minimas de separación de las construcciones e instalaciones y de los cerramientos perimetrales de la propiedad, aunque fuesen provisionales, a los bordes o aristas exteriores de la explanación y servicio, medidas sobre una perpendicular a las mismas, se recogen en cada caso en la especificación de legislación sectorial.
- 2.- Las características de la edificación, parcelas minimas, condiciones particulares, usos autorizados y demás circunstancias urbanísticas, deberán cumplir con lo señalado en estas Normas para cada subclase de suelo No Urbanizable, zona de subzona en el que la obra solicitada se hallase ubicada, además de los trámites concurrentes que se señalan en el artículo siguiente.
- 3.- Las edificaciones que se hubiesen de levantar dentro de las distancias anteriores, necesariamente vinculadas al servicio de la línea de comunicaciones respectiva, cumplirán también con las mismas condiciones generales de este capítulo y con las particulares de la zona en que se hallasen enclavadas.

2.- Las características de la edificación, parcelas mínimas, condiciones particulares, usos autorizados y demás circunstancias urbanísticas, deberán cumplir con lo señalado en estas Normas para cada subclase de suelo No Urbanizable, zona de subzona en el que la obra solicitada se halla ubicada, además de los trámites concurrentes que se señalan en el artículo siguiente:

3.- Las edificaciones que se hubiesen de levantar dentro de las distancias anteriores, necesariamente vinculadas al servicio de la línea de comunicaciones respectiva, cumplirán también con las mismas condiciones generales de este capítulo y con las particulares de la zona en que se hallasen enclavadas.

Artículo 10.19. Régimen jurídico

- 1.- En las llamadas "zonas de ~~afección~~ <sup>servidumbre</sup> o ~~servidumbre~~ <sup>seguridad</sup> en el entorno de las comunicaciones, líneas, servicios o usos de servicio público, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas, y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Órgano Administrativo del que dependa la carretera, línea férrea, eléctrica, cauce, canal, instalación militar, aeropuerto, embalse, etc., sin perjuicio de la licencia municipal en todos los casos.
- 2.- El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades que afecten a las zonas de servicio público de las carreteras que discurren por suelo urbano o apto para urbanizar, o estén incluidas en Redes Arteriales, corresponde al Ayuntamiento, con informe vinculante de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, sea cual sea el Organismo titular de la carretera.
- 3.- En zonas de afección de carretera sólo se permitirán estaciones de servicio y puestos de socorro. En las afección de autopistas las Áreas de Servicios integradas en el proyecto de la infraestructura.
- 4.- En las zonas de servidumbre y afección las licencias las otorgará el Ayuntamiento previo informe del Órgano competente y, en su caso, el Organismo titular de la vía (Diputación, Ente Autónomo).
- 5.- En las travesías de población las otorgará en exclusiva el Ayuntamiento, según las alineaciones fijadas.

2.- El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades que afecten a las zonas de servicio público de las carreteras que discurren por suelo urbano o apto para urbanizar, o estén incluidas en Redes Arteriales, corresponde al Ayuntamiento, con informe vinculante de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, sea cual sea el Organismo titular de la carretera.

3.- En zonas de afección de carretera sólo se permitirán estaciones de servicio y puestos de socorro. En las afección de autopistas las Areas de Servicios integradas en el proyecto de la infraestructura.

4.- En las zonas de servidumbre y afección las licencias las otorgará el Ayuntamiento previo informe del Organismo competente y, en su caso, el Organismo titular de la vía (Diputación, Ente Autónomo).

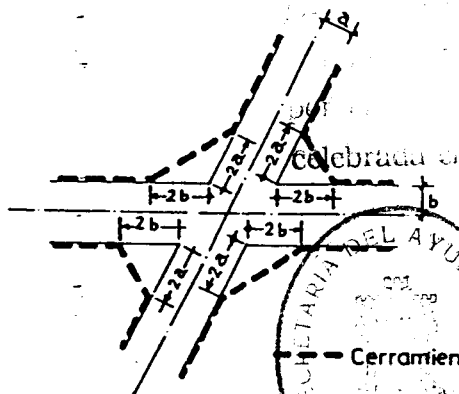
5.- En las travesías de población las otorgará en exclusiva el Ayuntamiento, según las alineaciones fijadas.

6.- Los edificios, instalaciones y cerramientos que resultasen disconformes con las distancias minimas aqui establecidas se consideraran "fuera de ordenación". A estos efectos no se podran autorizar obras de ningún género en la finca cuyos cerramientos no se ajustaran a lo indicado, hasta que sean corregidas las causas, excepto para las edificaciones catalogadas.

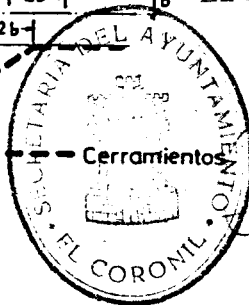
DISTANCIA DE LOS LIMITES DE LAS ZONAS VIARIAS A LA ARISTA EXTERIOR EXPLANACIONES (Ley 51/1974 de - - 19-XII) (B.O.E. 21-XII-74).

| TIPO DE VIA              | ZONA DE DOMINIO PUBLICO | ZONA DE SEVDMBRE | ZONA DE AFECCION (*) | LIMITE DE LA LINEA DE EDIFICACION. |
|--------------------------|-------------------------|------------------|----------------------|------------------------------------|
| 1. Autopista o Autovía.  | 8 m.                    | 25 m.            | 100 m.               | 50 m.                              |
| 2. C. Nacional.          | 3 m.                    | 8 m.             | 50 m.                | 25 m.                              |
| 3. Provincial Municipal. | 3 m.                    | 8 m.             | 30 m.                | 18 m.                              |

| CLASE DE SERVICIO O LINEA DE COMUNICACION                                                                                    | ENTORNO DE ZONAS DE AFECCION, SERVIDUMBRE O SEGURIDAD QUE REQUIERAN AUTORIZACION (*) | SEPARACION EDIFICACIONES O INSTALACIONES A ARISTA EXTERIOR |                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                                                                                                                              |                                                                                      | De los edificios (m)                                       | De los cerramientos, vallados, linderos. (m) |
| 1. Carreteras (Ley 51/1974 de 19-XII):<br>- Autopistas, Autovías ...<br>- C. Nacional ...<br>- Provinciales, Municipales ... |                                                                                      | 50<br>25<br>18<br>30                                       | 25<br>8<br>8                                 |
| 2. Pasos de ganado:<br>- Cañadas (total 75 m)....<br>- Carriles (total 37 m)....<br>- Veredas y Coladas (total 20 m) .....   |                                                                                      | 3<br>3<br>1                                                | --<br>--<br>--                               |
| 3. Líneas Férreas (Ley 23-XI-1877) .....                                                                                     | 20                                                                                   | 20-5 (talud) (s/c)                                         | 3                                            |
| 4. Cauces fluviales (máxima avenida) (Decreto 2508/75: B.O.E. 25-8-75) .....                                                 | 200 (Del alivio al cauce)                                                            | 5 (s/c)                                                    | (s/c)                                        |
| 5. Líneas eléctricas alta tensión D 3'3 + (Kv/100) 5 m (Decreto 3151/1968 .....                                              |                                                                                      | 5 m (según Kv)                                             | > 5                                          |
| 6. Canales y conducciones de agua .....                                                                                      | 1                                                                                    | 5                                                          | 5                                            |
| 7. Defensa Nacional (Ley -- 8/1975 B.O.E. 14-III-75) - Instalaciones Militares ..                                            | 300 o 2.000 (Próxim. seguridad).                                                     | 2.000 m.                                                   | --                                           |
| 8. Instalaciones insalubres. (Depuradoras, cementerios, crematorios, vertidos, industrias nocivas, etc.)...                  | 600 (> 2.000)                                                                        | 600 (> 2.000)                                              | --                                           |
| 9. Aeropuertos (Decreto 584/1972; B.O.E. 21-III-72)....                                                                      | 2.000 (s/c)                                                                          | > 2.000                                                    | --                                           |
| 10. Embalses (Decreto 2495/66: B.O.E. 10-X) .....                                                                            | 500                                                                                  | (s/c)                                                      | --                                           |



EL SECRETARIO.



18 FEB 1991

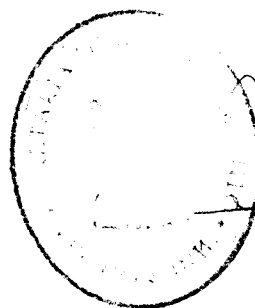
NOTAS.- (\*) - Todas las obras en esta zona deben solicitar autorización previa al organismo competente por razón de la materia, antes de obtener licencia municipal.

- S/C, según y como diga la legislación sectorial.

## NORMAS URBANISTICAS DE CARACTER PARTICULAR

DILIGENCIA: Para hacer constar que este  
documento es una copia auténtica  
por el presente se declara en sesión  
celebrada el día **18 FEB 1991**

EL SECRETARIO.



*Maria G. G. G.*

TITULO XI.

NORMAS DE ORDENACION POR ZONAS

## TITULO XI NORMAS DE ORDENACION POR ZONAS

### CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 11.1. Finalidad

Las normas de ordenación particulares de cada zona desarrollan, completan o añaden a las Normas Generales de la edificación aquellos aspectos normativos específicos que se derivan de las características propias de cada una de las distintas zonas.

Es indiscutible la necesidad de disponer un marco normativo coherente para todo el suelo urbano, en el que se unifiquen los distintos sistemas de gestión de planeamiento. No obstante, la ciudad no es un todo homogéneo, en tanto que existen diversas zonas que se diferencian por sus características tanto morfológicas y tipológicas, como sociales y culturales. Es por lo que se hace imprescindible que todos estos caracteres diferenciadores queden recogidos en una normativa específica que, con independencia de las Normas Generales, contemple todas y cada una de estas zonas.

#### Artículo 11.2. Ambito de aplicación

Las Normas Urbanísticas de Ordenación, es decir, las Ordenanzas establecen las condiciones a que debe atenerse la parcelación, el uso del suelo y la nueva edificación, así como el aprovechamiento urbanístico de cada parcela de suelo urbano. A tal efecto, se establecen normas de carácter general y normas específicas, según las distintas zonas.

#### Artículo 11.3. Aplicación de las Normas Generales de la Edificación

En aquellos temas no contemplados en las Ordenanzas Particulares, se atenderá a lo dispuesto en las Normas Generales de la Edificación y viceversa.

En aquellos aspectos que se contemplan, tanto en las Ordenanzas Particulares como en las Normas Generales de la Edificación, en que no haya concordancia recíproca, deberá prevalecer aquella normativa que imponga las condiciones más restrictivas de edificación, uso e intensidad, y más favorecedoras de los intereses públicos y colectivos.

#### Artículo 11.4. Condiciones para el Suelo Urbano Planificable

1.- En cada una de las Ordenanzas de zona se definen los condicionantes que obligatoriamente deberán cumplir las distintas figuras de planeamiento previstas en dicha zona, así como aquellas de carácter meramente orientativo. En todo caso le serán de aplicación las Ordenanzas Particulares de esa zona así como las Normas Generales de la Edificación.

2.- El número de plantas señalado en la documentación gráfica, en las zonas de Estudios de Detalle son obligatorios es decir, serán máximos en esa localización y a los efectos del cómputo de la superficie edificable.

3.- Los usos compatibles serán los que se deriven de la normativa general y de la zona en que se encuentra, a excepción de que se regule específicamente en los condicionantes particulares del Estudio de Detalle.

4.- Quedan prohibidos los usos industriales cuya entrada pública se haga a través de lo que se ha designado como plaza o patio de manzana, y los pasajes de acceso a los mismos. Se autorizan los talleres domésticos, servicios artesanales y artísticos.

5.- No se concederán licencias de obras de nueva planta hasta que no esté aprobado el instrumento de planeamiento fijado, pero sí se podrán autorizar las de reforma y consolidación, siempre que respeten las alineaciones y condiciones generales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

6.- El Ayuntamiento podrá imponer la constitución de Entidades colaboradoras con arreglo a los Arts. 24 a 30 y 68a 70 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo de 1.976.

#### Artículo 11.5. Tipologías edificatorias

Se consideran las siguientes tipologías edificatorias (según art. 220.3 y 170.1 de la Ley del Suelo)

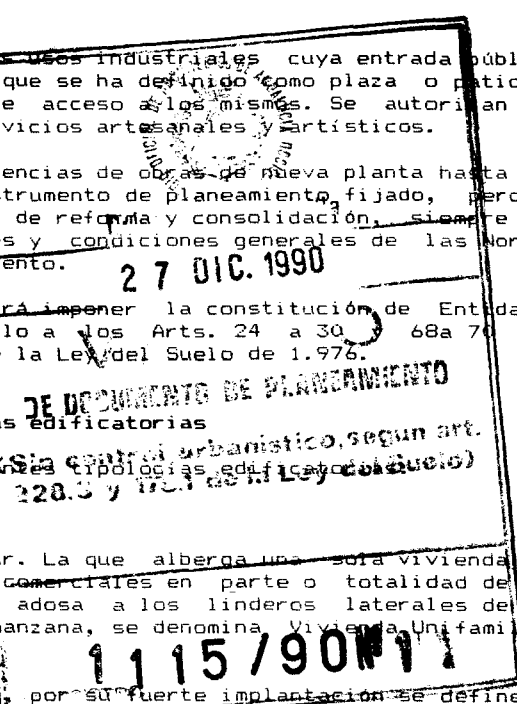
##### Residenciales

1.- Vivienda Unifamiliar. La que alberga una sola vivienda y ocasionalmente locales comerciales en parte o totalidad de la planta baja. Cuando se adosa a los linderos laterales de la parcela, formando una manzana, se denomina Vivienda Unifamiliar Entremedianeras (UE).

Dentro de esta tipología, por su fuerte implantación se define la Vivienda Unifamiliar de Hilera (UH), como las agrupaciones de viviendas unifamiliares, constituyendo manzanas completas, con o sin patio o pequeño jardín delantero.

2.- Vivienda Plurifamiliar. Edificio que alberga varias viviendas (propiedad horizontal) y ocasionalmente locales comerciales en parte o totalidad de planta baja. Cuando se adosa a los linderos laterales de la parcela formando parte de una manzana se denomina Vivienda Plurifamiliar Entremedianeras (PE). Cuando se trata de una agrupación de viviendas plurifamiliares, construidas de forma unitaria formando una poligonal cerrada total o parcialmente, con patio o jardín interior accesible a nivel de planta baja, se denomina Plurifamiliar en Manzana (PM).

3.- Cuando exista una demanda generalizada de otras tipologías residenciales, no recogidas en los puntos 1 y 2 anteriores, se procederá a una revisión de estas Ordenanzas para incluirlas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este

18 FEB. 1991

EL SECRETARIO.

*Maria Teresa Lopez*

## Industriales

- 1.- Industrias Aisladas (IA). Edificación en parcela de uso exclusivo, retranqueada de todos los linderos.
- 2.- Industria Entremedianeras. (IE). Edificación adosada a los linderos laterales de la parcela.

## Comerciales

Comercial integrado en la residencia, en locales comerciales.

### Artículo 11.6. Aprovechamiento Urbanístico y nº de plantas

Se fijan las alturas sobre rasante, pero a su vez la cota mínima bajo la misma, medida necesaria para controlar los volúmenes totales que se construyen y cierto control sobre el subsuelo.

En relación a la fijación del número de plantas se siguen los criterios contenidos en el Título III de las Normas Urbanísticas Generales y los artículos 98 y 99 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que desarrolla el artículo 71 de la Ley de Régimen de Ordenación Urbana de 1.976.

Será pues, la parcela catastral la unidad básica sobre la que se defina el aprovechamiento y el número de plantas.

Por otra parte, el aprovechamiento urbanístico se expresará en superficies construidas de techo, sobre superficies de suelo ( $m^2/m^2$ ). A tal efecto se establece la equivalencia de 3  $m^3/m^2$  igual a 1  $m^2/m^2$ .

### Artículo 11.7. Altura de cada planta

La altura de la rasante de la calle a la cota superior del forjado que cubra la planta baja no ha de ser superior a cuatro metros medida en la vertical que pasa por el punto medio de fachada, desde la rasante fijada hasta el plano de forjado que la cubre.

La solería de planta baja podrá elevarse hasta un máximo de 1,20 metros sobre la rasante de la calle, no pudiendo situarse por debajo de dicha rasante.

Las plantas de pisos bajas o superiores tendrán una altura libre mínima de 2,60 m. y máxima de 3,25 m.

La altura total de la edificación habrán de fijarse dentro del margen que conceden las anteriores condiciones a tenor de las directrices que se marcarán en el artículo anterior, debiendo justificarse gráficamente la decisión adoptada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este

EL SECRETARIO,

*Maria Teresa*

### Artículo 11.8. Definición de linderos.

A los efectos establecidos en el planeamiento, en cuya separación de las edificaciones de los linderos se entienda concepto de lindero, además de la divisoria entre propiedades, a la divisoria entre propiedades particulares, suelos calificados para equipamiento comunitario o espacios libres.

En consecuencia, la separación de las edificaciones a los linderos correspondientes a suelos destinados a equipamiento serán las establecidas en las determinaciones de los distintos planes, para los linderos de parcelas edificables.

### Artículo 11.9. Parcelación del suelo

Ninguna parcela existente en el momento de la aprobación de las Normas Subsidiarias, tendrá la calificación de no edificable por causa de sus dimensiones, forma o superficie.

En las segregaciones de suelo tendrán que justificarse convenientemente las dimensiones, forma y superficie de las parcelas resultantes, en función de los tipos edificatorios previsibles.

### Artículo 11.10. Regulación de usos públicos

No se autorizará el cambio de uso de edificios o parcelas destinados a equipamiento urbano o espacios libres, sean de dominio público o privado, salvo que dicho cambio suponga un mantenimiento de su carácter de equipamiento.

La regulación del grado de compatibilidad entre los distintos usos se establecerá mediante las normas específicas de cada zona o sector.

### Artículo 11.11. Usos del subsuelo

La altura del techo del semisótano sobre la rasante no será superior a 1,00 m. Cuando esta altura supere la indicada se computará como una planta más, a efectos de medir la altura y el número de plantas sobre rasante.

Cuando se prevea acceso de vehículos al sótano o semisótano se dispondrá en la parte superior de la rampa un tramo horizontal de 3,50 metros de longitud medida a partir de la alineación de fachada, asimismo, su puerta se situará en la parte superior de forma que impida la visión de la rampa desde la calle.

No se permitirán viviendas en sótano o semisótano, entendiéndose por tales las que tengan su pavimento a nivel inferior a la calle.

El uso de los sótanos y semisótanos queda limitado a aparcamiento y almacén cuando este último no tenga ningún tipo de vinculación con el público.

#### Artículo 11.12. Apertura de nuevo viario.

Independientemente del viario previsto por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, los particulares podrán abordar mediante Plan Especial de iniciativa privada la apertura de nuevo viario.

#### Artículo 11.13. Dominio de las nuevas calles

Las nuevas calles pasarán a dominio público, y no podrá establecerse sobre ellas ningún tipo de limitación al uso público.

#### Artículo 11.14. Condiciones estéticas

No se autorizará la utilización de materiales cuya degradación en el tiempo sea ostensible, así como el empleo de fibrocemento en cubiertas y paramentos vistos.

Los depósitos de agua y espacios destinados al tendido de ropa, se situarán fuera de las vistas de los viales y espacios públicos.

Las medianeras vistas deberán tratarse como fachada. Las edificaciones en esquina deberán resolver de forma singular atendiendo a su especial situación para que en el caso de aparecer medianería vista, ésta tenga un tratamiento de fachada, y su diseño aparecerá en el proyecto.

La edificación deberá dar respuesta adecuada al aparcamiento, no autorizándose que se efectúe en jardines delanteros, sin que en éstos no se prevea algún elemento de cubrición, bien en los proyectos o bien en los Estatutos de Régimen Interno de la Comunidad. En las viviendas recayentes al viario público, definido así en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, el aparcamiento deberá recogerse en el proyecto en los términos anteriores.

#### Artículo 11.15. Cubiertas

Las cubiertas serán de teja o bien azoteas planas, transitables o no. En caso de azoteas visitables tendrán el carácter de terraza practicable de uso comunitario.

En el caso de cubierta inclinada no podrá sobresalir nada sobre el plano inclinado que no podrá superar en ningún caso los 45 grados sobre la horizontal. De todas formas deberá emplearse la pendiente y el sistema de cubierta predominante en el frente de la manzana en que se encuentra la edificación. En el caso de existir chimeneas, estas podrán superar el plano de 45 grados definido anteriormente.

#### Artículo 11.16. Zonas de Ordenanzas.

El Coronil se ha dividido en zonas de homogéneas, sobre las que se aplicarán las pre

Z.1. Zona de edificación tradicional.

Z.2. Zona de extensión.

Z.3. Barriadas singulares.

- Coca de la Piñera.

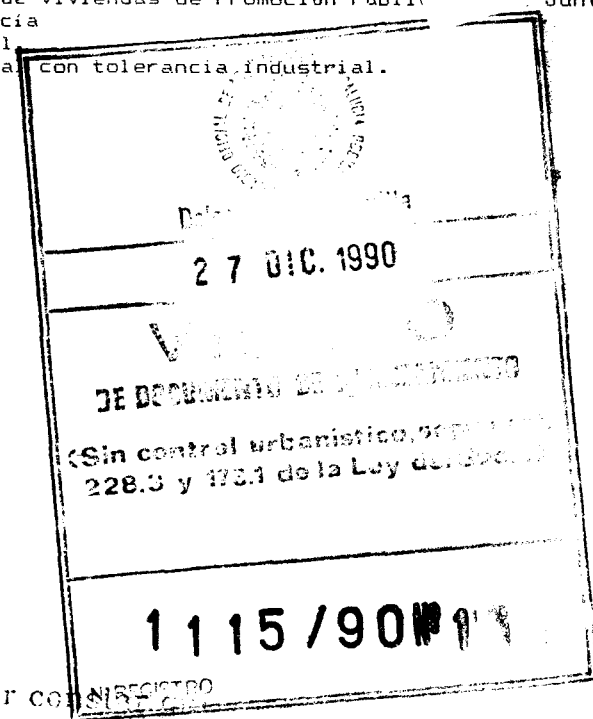
- Los Llanos de San Sebastián.

- Barriada El Carpio

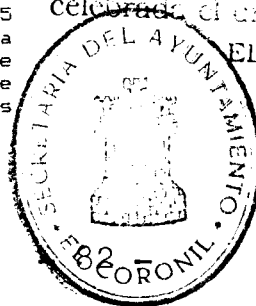
- Barriada de viviendas de Promoción Pública de Andalucía

Z.4. Zona industrial

Z.5. Zona residencial con tolerancia industrial.



DILIGENCIA: Para hacer constar el registro de este documento en el Ayuntamiento de Coronil, por el Pleno de fecha 18 FEB 1991, celebrado el día 18 FEB 1991, EL SECRETARIO.



*Maria Teresa*

CAPITULO II. 2.1. ZONAS DE EDIFICACION TRADICIONAL**Artículo 11.17. Ambito de aplicación**

Hemos definido como zona de edificación tradicional, al Casco Urbano, existente hasta mediados de este siglo, por tratarse de un conjunto homogéneo, de viviendas tradicionales, de interés ambiental, con parcelas y ocupaciones de suelo muy similares.

Por tratarse de un conjunto tradicional, se han seguido los procedimientos aplicados en los Cascos Antiguos de las ciudades, para la elaboración de estas Ordenanzas.

**Artículo 11.18. Delimitación**

Esta zona está delimitada en los planos de ordenación que se refieren a las zonas homogéneas de El Coronil.

**Artículo 11.19. Condiciones generales de la ordenación.**

En los conjuntos urbanos de edificación tradicional las ordenaciones y edificaciones que se proyecten, habrán de adaptarse en sus aspectos básicos a las existentes tradicionalmente, y por tanto habrán de concordar con las predominantes históricamente en el mismo, en cuanto a estructura urbana, usos, alineaciones, espacios libres, alturas, tipos y formas.

UNIDAD DE ACTUACION EDIFICATORIA

En este apartado se desarrolla uno de los principios básicos que inspiran las ordenanzas que se aplican a los conjuntos de edificación tradicional en los últimos años. Nos referimos a la permanencia y el control de la división catastral, entendiéndola como condición necesaria para la consecución de los fines que se proponen: para las posibles operaciones de sustitución o transformación de su edificación y estructura urbana.

Por otro lado, se acepta el valor del parcelario como trazado básico sobre los que se han producido los tipos tradicionales y que ha dimensionado a lo largo de la historia la magnitud de las actuaciones edificatorias.

**Artículo 11.20 Unidad de actuación**

La unidad de actuación a efectos edificatorios es la parcela catastral. Se entiende por parcelas, las expresadas como tales en el parcelario que se recoge en la Documentación Gráfica, prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable sobre los posibles errores de dicho parcelario.

**Art. 11.21. Parcela mínima**

Aquella que cumpla las siguientes dimensiones:

- Longitud de fachada mínima 6,00 m.
- Fondo mínimo de parcela 12,00 m.
- Superficie mínima 90 m<sup>2</sup>.
- Para parcelas de más de 2.000 m<sup>2</sup> la parcela mínima será de 120 m<sup>2</sup>.

**Artículo 11.22. Agregación de varias parcelas**

Se autorizarán las agregaciones de varias parcelas, a fin de agruparse en una sola unidad previa solicitud, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1.- Que el número de parcelas agregadas sea como máximo 3.
- 2.- Que la superficie resultante no supere en más de 300 m<sup>2</sup> a la de la mayor parcela que intervenga en la agregación.

La documentación que deben contener las solicitudes de agregación de parcelas será:

- 1.- Parcelario completo de la manzana en que se pican las parcelas agregables a E: 1/200.
- 2.- Planta baja de las edificaciones existentes en las parcelas agregables a E: 1/200.
- 3.- Delimitación de las zonas en que se pretende edificar de nueva planta.

La autorización de agregación de parcelas no supone la derribo de las edificaciones existentes.

**Artículo 11.23. Segregaciones de parcelas**

Se autorizarán las segregaciones de parcelas siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las condiciones de la parcela mínima.

OBRAS EN EDIFICIO

Esta zona se puede considerar como edificada en su totalidad y las posibles obras a realizar en la misma se clasifican en función del grado de transformación que introducen en la edificación existente, las características arquitectónicas de la edificación vienen definidas de forma esquemática, por una serie de factores, como son los tipológicos, estructurales, superficiales y morfológicos.

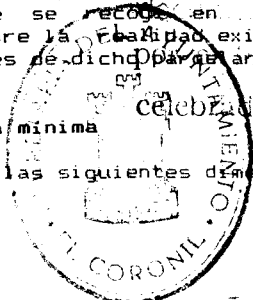
Las obras a ejecutar deben mantener los valores esenciales de la edificación y no alterar los factores anteriormente enumerados para que no se produzca la aparición de elementos ajenos que provoquen la degradación del mismo, entendiéndose la degradación de una forma amplia, tanto formal como funcional y social.

1115/90

DILIGENCIA. Para habilitar que este documento

celebrada en sesión de 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,



*Maria G. 21-1-83*

Para la consecución de estos fines, las obras a ejecutar deben hacer referencia a los valores objetivos de las mismas en términos constructivos. Por otra parte, las posibilidades de actuación sobre cada unidad catastral, serán función de las características físicas y de uso de la edificación existente en ella, así como de las transformaciones que se pretenden introducir. Las primeras serán determinadas por el Ayuntamiento y las segundas propuestas por los particulares.

El procedimiento a seguir trata de establecer una economía de esfuerzos para las partes, de forma que la concreción de la actuación posible se produzca en una fase inicial, con lo que la iniciativa privada se vea menos perjudicada y el Ayuntamiento pueda adecuar el grado de la intervención sin que se ocasionen grandes perjuicios.

Para impedir la proliferación de solares sin edificar, y asegurar que la transformación en el caserío de la ciudad se realice con una evolución arquitectónica adecuada y positiva, se hace necesario que previa la demolición de un edificio haya sido aprobado el proyecto del que va a sustituirlo. Por ello los proyectos de demolición deben formar parte inseparable de los de nueva obra, concediéndoseles licencia simultáneamente salvo ruina inminente.

#### Artículo 11.24. Tipos de obras

Las obras de que son susceptibles los edificios, concebidos en su totalidad se definen en el capítulo II del Título III de estas Normas.

#### APROVECHAMIENTO URBANISTICO, ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS

Como puede deducirse de apartados anteriores, la parcela catastral será la unidad básica sobre la que se defina el aprovechamiento urbanístico y el número de plantas más allá de la situación en esquina o con fachada a diversas calles.

#### Artículo 11.25 Aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento urbanístico máximo admisible, resulta de la aplicación de la normativa relativa a la altura de la edificación y ocupación del suelo establecida en los artículos siguientes.

#### Artículo 11.26. Número de plantas

El número de plantas permitido, tal como se indica en la documentación gráfica será de dos plantas.

#### Artículo 11.27. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación, medida entre el punto medio de la rasante en fachada y el techo de la última planta, será de 7 metros para los edificios de dos plantas.

Cuando la cubierta sea de vertiente de tejado, la cornisa podrá elevarse una altura no superior a 30 cm. sobre la del forjado, a partir de ella la pendiente del tejado no excederá de 35 grados.

#### Artículo 11.28. Edificaciones bajo rasante

Se permite la construcción bajo rasante de una o más plantas, que no computarán a efectos del número de plantas y edificabilidad definidos en estas Ordenanzas si la parte superior del forjado no supera en 1,20 metros a las rasantes de la parcela.

Las condiciones mínimas serán:

- Altura libre 2,20 metros.

- Que comunique con patio o jardín, o bien con la parte superior del edificio, por tubo o patineio de ventilación con sección mínima de 1 metro cuadrado; en caso de semisótano, que la superficie de ventanillas sea superior a 1/8 de la superficie útil del local.

#### Artículo 11.29. Superficies descubiertas de paramentos colindantes.

Será de cuenta del propietario de la casa más elevada, decorar y conservar las superficies descubiertas de los paramentos colindantes que sean de su propiedad.

La inobservancia de este artículo dará lugar a las sanciones que procedieran por la Administración y a costa del propietario se harán las obras necesarias.

#### Artículo 11.30. Edificación por encima de la altura señalada

Por encima de la altura señalada, podrá autorizarse un ático retranqueado en su totalidad de la línea de fachada, un mínimo de tres metros y de altura no superior a dicho retranqueo. Su superficie no excederá de un 20% de la construida en las plantas generales; comprendiéndose en esta superficie las casillas para máquinas de ascensores, salida de escaleras, trasteros, etc., así como dependencias de posibles servicios generales de la finca con exclusión del uso de vivienda incluidas aquellas destinadas a portería.

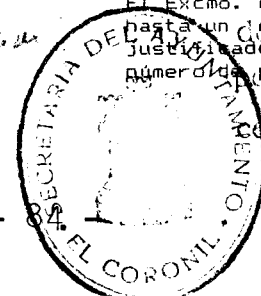
#### Artículo 11.31. Autorización de una altura mayor en planta baja.

**DILIGENCIA:** Para poder cancelar que el Excmo. Ayuntamiento podrá autorizar alturas en planta baja de hasta un máximo de 7 m. cuando usos especiales, debidamente justificados, lo requieran y siempre que se disminuya en un número de plantas.

18 FEB 1991

EL SECRETARIO.

*Maria Teresa*



Ocupación del Suelo y Ubicación de la Edificación en la Parcela

Este apartado trata de reflejar las medidas relativas a la ocupación de una parcela por la edificación. Este tema es especialmente complejo en el Núcleo de El Coronil por existir un considerable número de parcelas con muy poca longitud de fachada y una gran profundidad. Por ello se debe recoger este problema y permitir una profundidad suficiente para que se puedan desarrollar las funciones y actividades residenciales de una forma normal, además de contemplar las condiciones de salubridad que se expondrán en el siguiente apartado y las directrices morfológicas y tipológicas que marcan las edificaciones colindantes y los mejores ejemplos existentes en la ciudad.

Por todo lo anterior se da la ocupación de planta baja según uso y la profundidad y superficie libre en parcelas.

**Artículo 11.32. Planta baja no destinada a vivienda.**

Cuando la planta baja de la edificación no se destine a vivienda, ésta podrá ocupar hasta el 100% de la superficie de la parcela, con los límites de ocupación que se establecen en los artículos siguientes.

**Artículo 11.33. profundidad de la edificación**

En las viviendas unifamiliares entremedianeras no se limita el fondo edificable. La única condición que se impone es que se procurará no edificar en las lindes contiguas a patios de viviendas colindantes, y si no fuera posible sólo se podrá edificar una planta en una longitud de cinco metros a partir de dicha linde. En las viviendas plurifamiliares entremedianeras el fondo edificable máximo exterior no será superior a 15 m. y el interior tendrá como máximo 10 m.

Se procurará hacer coincidir los patios con los de viviendas colindantes.

**Artículo 11.34. Superficie libre en parcelas**

En todas las parcelas mayores de 150 m<sup>2</sup> que comprende el ámbito de aplicación de estas Ordenanzas en la presente zona, tendrá que dejarse libre de edificación una superficie del solar que se sitúe a una distancia mayor de 5 metros de las líneas de fachada a vía pública, con sujeción a las siguientes condiciones:

- Dichas superficies podrá reducirse siempre que el aumento de edificabilidad que suponga, se compute con una reducción del número de plantas en la totalidad o parte del edificio proyectado. Sin que esto pueda repercutir en un aumento de edificabilidad en ático a tenor de lo previsto en el artículo 11.30.

- Estará separada de las líneas de fachada, al menos una crujía.

- Dichas superficies sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con elementos tradicionales de cubrición, tales como monteras de cristal no transitables o toldos. No se considerarán

superficies cubiertas las proyecciones de las cornisas que con una dimensión máxima de 60 cm. pudieran proyectarse.

- La cota de dicha superficie podrá elevarse sobre la calle a la misma altura del suelo de planta baja.

- Esta superficie libre de edificación no podrá estar ocupada por la rampa de acceso al sótano, ni transitada por vehículo rodado.

En caso de solares menores de 100 m<sup>2</sup> podrá ocuparse la totalidad, excepto los patios de luces y ventilación. En solares entre 100 y 150 metros cuadrados se dejará al menos un espacio sin ocupar equivalente al 10% del solar.

CONDICIONES DE SALUBRIDAD, PATIOS, ESPACIOS LIBRES.

Este apartado junto con el anterior, recoge las medidas relativas a condiciones de salubridad, siendo este apartado uno de los pilares básicos donde se apoya el proyecto formal contenido en toda ordenanza.

En este punto nos parece muy interesante la intervención de la fachada en la determinación de la superficie libre de edificación, que supone una valoración de los solares más acorde con la que ha sido tradicional en las ciudades y unas mejores posibilidades a la solución de pequeñas parcelas.

Por otra parte, se pretende que estas zonas libres se flexibilicen, de manera que dejen de ser meras vidumbres que de forma indiscriminada han de soportar cada solar y no supongan un obstáculo para la composición de la edificación, asimismo se pretende que no se den condiciones favorables a posturas especulativas, que dejen estos espacios reducidos de tamaño. A su vez no da lugar a una interpretación meramente funcional de posibilidades de iluminación y ventilación de estos espacios, por lo que las zonas libres de la edificación deberá tratarse con el valor de patio o jardín. Vivideras que organicen de alguna manera, el conjunto de edificaciones.

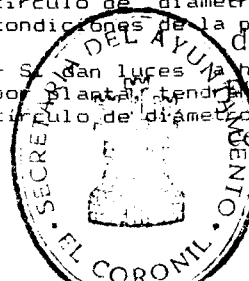
Asimismo, se prohíben los patios abiertos a fachada con la finalidad de respetar las alineaciones y no romper la continuidad del hecho edificatorio en la calle.

**Artículo 11.35. Patios interiores**

Se autorizarán patios interiores de luces siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Si dan luces a habitaciones vivideras de una sola vivienda por planta, tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 3 metros, salvo que las condiciones de la parcela lo impidan.

- Si dan luces a habitaciones vivideras de más de una vivienda por planta, tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 4 metros.



EL SECRETARIO

18 FEB. 1991

- Si dan luces a habitaciones no vivideras, las dimensiones mínimas permitirán inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 3 metros.

La altura a considerar se medirá desde un plano situado a un metro por encima de la rasante de la primera planta que presente fachada a dicho patio, hasta la línea superior del pretil macizo.

Cuando existan construcciones en áticos, a que se refiere el artículo 11.30, que se eleven sobre las paredes de los patios en más del 50% de su contorno, la altura se medirá hasta la línea de coronación de dichas edificaciones.

#### Artículo 11.36. Patios de ventilación de piezas de servicio

Los patios a que den solamente despensas, retretes, baños y vestibulos, no tendrán más limitación, en sus dimensiones, que las dispuestas en la legislación sanitaria vigente.

#### Artículo 11.37. Ventilación de piezas de servicio

Para ventilación de despensas, aseos y cuartos de baño se permitirán patinillos y sistemas de chimeneas de ventilación forzada, siempre que dichos sistemas cumplan con las condiciones sanitarias vigentes y sean autorizados por las mismas.

#### Artículo 11.38. Ventilación e iluminación de escaleras

Las escaleras de edificios podrán iluminarse y ventilarse de forma cenital siempre que se proyecten con un lucernario que tengan como mínimo una superficie de 2/3 de la superficie de la caja de escalera.

#### Artículo 11.39. Vuelos cerrados en patios

De existir vuelos cerrados que sobresalgan de los paramentos laterales, las dimensiones de los patios se medirán a partir del punto más saliente de dichos elementos volados.

#### Artículo 11.40. Patios abiertos a fachada

Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada.

#### ALINEACIONES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS

En la actualidad, en este tema, se actúa con criterios que valoran la ciudad en su conjunto, tanto funcional como formal, tipológica y morfológicamente.

Para conseguirlos creemos imprescindible el mantenimiento de alineaciones existentes actualmente, excepto en las

señalados en los planos, en los que se incluye la prohibición de realizar retranqueos en planta baja.

Por otro lado, es tradicional en las viviendas de cierta calidad edilicia la existencia de balcones volados con barandillas o cierros de hierro forjado o fundición.

Un elemento característico en El Coronil es el cierro en planta baja, ocupando parte de la vía pública, elemento que se debe conservar y respetar, pero que habrá que regular en las nuevas edificaciones para que no se dificulte el paso normal de los peatones.

#### Artículo 11.41. Alineaciones de los edificios

Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las actualmente existentes con las excepciones señaladas en planos.

Los paramentos de fachada mantendrán en las alineaciones, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de las plantas bajas.

#### Artículo 11.42. Adornos salientes

Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación las dimensiones que a continuación se determinan:

- En calles cuya acera sea inferior a un metro (1 m.), el saliente no podrá exceder de 10 cm.

- En calles cuya acera sea superior a un metro (1 m.), el saliente no podrá exceder de 20 cm.

A tales efectos en calles sin tráfico rodado se considerará como acera la mitad del ancho de la calle.

Las rejas y molduras, se presentarán hasta un vuelo máximo de 30 cm., siempre que sobresalgan a una altura no inferior a tres metros, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del artículo anterior.

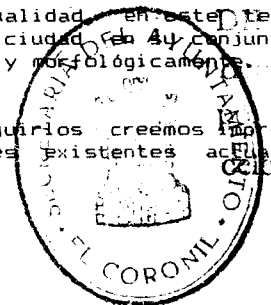
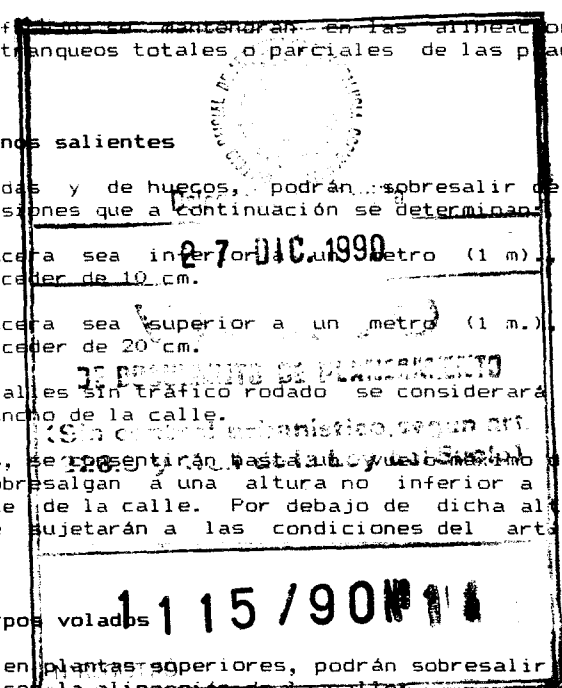
#### Artículo 11.43. Cuerpos volados

Los cuerpos volados en plantas superiores, podrán sobresalir como máximo, en relación con la alineación de la calle:

- Calles de menos de 9 metros: 0,35 m.

- Calles de más de 9 metros: 0,50 m.

En ningún caso el cuerpo volado podrá sobrepasar el acerado y no deberá quedar a una altura inferior a 3 metros, medida desde el punto medio de la rasante en fachada hasta la cara inferior del cuerpo volado.



EL SECRETARIO

*Maria Gref-8602*

La anchura de la calle, a estos efectos, será la media aritmética correspondiente a la longitud de la fachada del edificio.

#### Artículo 11.44. Cierro de planta baja

Los cierros de planta baja, podrán salir de la alineación, las dimensiones que a continuación se determinan:

- En calles cuya acera sea inferior a un metro, no podrá exceder de 1/3 de la anchura de la misma.
- En calles cuya acera sea superior a un metro, no podrá exceder de 35 cm.

#### Artículo 11.45. Condiciones de diseño de los cuerpos volados

El diseño de los cuerpos volados se atenderá a las siguientes condiciones:

- Deberá separarse vez y media la longitud del vuelo proyectado, de la edificación colindante.
- Cada cuerpo volado se ceñirá a un hueco, no admitiéndose aquéllos que incorporen más de un hueco.
- No se permitirán cuerpos volados cerrados, a excepción de los cerrados con carpintería.

El cerramiento de los paramentos laterales y frontal de los cuerpos volados deberá realizarse en elementos de carpintería.

#### Artículo 11.46. Salientes decorativos de tiendas

Los salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, etc., se regularán por las condiciones del artículo 11.42. Cuando los salientes decorativos están a una altura sobre la rasante igual o superior a 3 metros podrán regularse por las condiciones del artículo 11.43.

#### Artículo 11.47. Los toldos de tiendas

Los toldos de tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 40 cm. respetando además el arbolado, si lo hubiera, y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2 metros sobre la rasante de la acera.

Los elementos de sustentación, en sus partes inferiores, no podrán sobresalir los máximos permitidos y especificados en el artículo 11.42.

#### Artículo 11.48. Cierres

Los cierres de seguridad en locales y portales, quedarán rematados del plano de fachada del edificio.

#### Artículo 11.49. Portadas y escaparates.

Se acogerán a la distribución del hueco de su propia planta y a los huecos de las plantas superiores.

Se prohíbe el empleo de materiales distintos a los autorizados en fachada.

#### CONDICIONES ESTETICAS

Las alteraciones producidas en las fachadas tradicionales, sustituyendo la cal por pintura blanca o de color, o por aplacados de mayor o menor calidad, hacen que, en cualquier caso, se produzca un fuerte cambio respecto al blanco tradicional.

Esto, al realizarse según el arbitrio de los particulares, sin normativa genérica, ha supuesto en muchos casos una fuerte contribución al deterioro de la imagen urbana, por lo que supone una ruptura de la homogeneidad formal de la calle.

Con este apartado se trata pues, de parar el proceso de deterioro y recuperar la imagen de la ciudad, no permitiéndose materiales, colores, ni proporciones discordantes con los empleados tradicionalmente.

27 DIC. 1990

#### Artículo 11.50. Materiales

El tratamiento de la fachada será de revoco pintado o encalado, quedando taxativamente prohibido cualquier otro ladrillo visto, placas de piedra, mármolinas, azulejos, etc. Se autorizarán otros materiales tradicionales para formación de recercados de huecos, cenefas, etc.

Los zócalos no podrán tener más de 1,20 metros, como máximo, de altura respecto al nivel del acerado y serán de materiales no discordantes con el uso tradicional.

1115/90N11

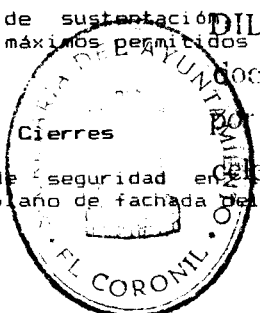
#### Artículo 11.51. Color

El color base es el blanco, también se autorizarán como base los colores claros que tienen las edificaciones tradicionales. Se autorizarán otros colores para recercados, cornisas, zócalos y elementos singulares de la fachada.

#### Artículo 11.52. Huecos

Como norma general debería respetarse la relación hueco/macizo del entorno, así como las proporciones de los huecos y su disposición, es decir, respetar las invariantes que, en estos aspectos existen.

Se prohíben los huecos apaísados en los que la anchura sea mayor que la longitud, exceptuándose las puertas de garajes, almacenes,



Documentación de la obra de restauración que debe ser elaborada por el Plano de la obra, en sesión celebrada el día 18 FEB. 1991.

EL SECRETARIO.

*Luis María de la Cruz*

talleres e industrias, siempre que se justifique la necesidad de abrir un hueco más ancho y siempre en planta baja.

#### ANUNCIOS

En los proyectos de instalaciones comerciales deberá figurar el plano de la fachada completa del edificio a escala no superior a 1:100 y una fotografía de la misma, sea cual fuere el interés artístico que presente. En cualquier caso, los anuncios se deberán diseñar formando parte de la composición arquitectónica del edificio.

Asimismo, los anuncios se atenderán a lo dispuesto en el artículo 5.5. de las Normas Urbanísticas Generales de estas Normas Subsidiarias.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que es un No se permitirán muestras colocadas por encima de la coronación de la edificación de fachada.

#### Artículo 11.53. Clasificación

A los efectos de aplicación de estas ordenanzas los anuncios se clasifican en:

- Placas
- Muestras
- Banderolas

#### Artículo 11.54. Placas

Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

- No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de las marcas, ni tampoco repetirse como anuncio.
- Únicamente se situarán en paramentos lisos y no sobresaldrán de éstos más de 5 cm. Cuando se adosen a jambas de huecos o mochetas su dimensión máxima será 25 cm y no sobresaldrá de las mismas.
- No podrán ser luminosos.

#### Artículo 11.55. Muestras

Las muestras cumplirán las siguientes condiciones:

- Las situadas sobre las portadas de tiendas, de altura máxima 90 cm., situadas sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos ni sobrepasar la altura del forjado. Deberán situarse a una distancia mayor de 50 cm. de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando completamente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de 25x25 cm. podrán situarse en las jambas.
- Las situadas en antepechos de huecos de pisos, tendrán de altura máxima 90 cm. y no podrán sobresalir del plano en que se sitúan más de 15 cm.

- Las situadas en cualquier macizo de fachada, no precisado anteriormente, vendrán condicionadas a que se compongan de letras o figuras sueltas, sin recuadros de contorno y que no ocupen o envuelvan parcialmente los huecos. Dichos elementos no podrán sobresalir del plano de fachada más de 15 cm.

- De acuerdo con la clasificación definida en el Catálogo de Edificios de la ciudad, no se permitirán muestras en:

- . Las edificaciones clasificadas como Categoría A y Categoría B.
- . Zonas de influencia o perspectiva común a monumentos, edificios, calles o conjuntos de importancia, artística o ambiental.

- No se permitirán muestras colocadas por encima de la coronación de la edificación de fachada.

#### Artículo 11.56. Banderolas

Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:

- Los vuelos máximos autorizados, serán en relación con la anchura de la calle, los siguientes:

- . Hasta 4 metros: 0,35 m.
- . De 4 metros en adelante: 0,50 m.

Estos salientes máximos de la línea oficial se admitirán siempre que queden remitidos 40 cm. del borde de la acera, o en caso contrario elevarse a 5 m. de la rasante de la calle.

- De acuerdo con la clasificación definida en el Catálogo de Edificios, no se permitirán banderolas en:

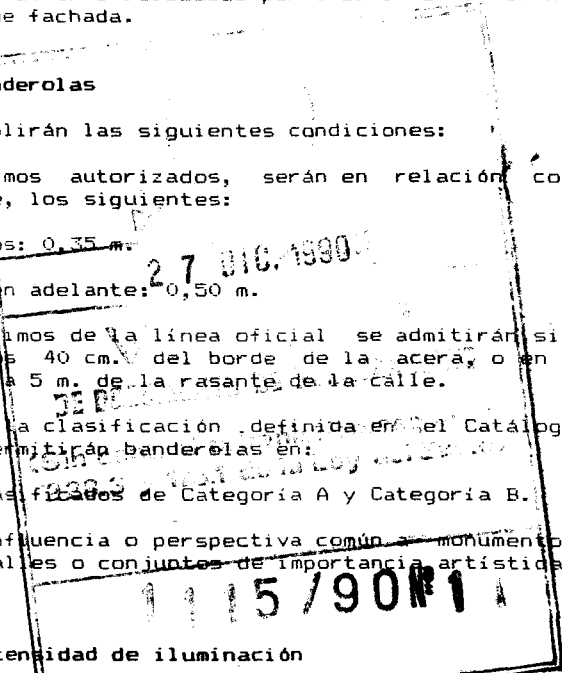
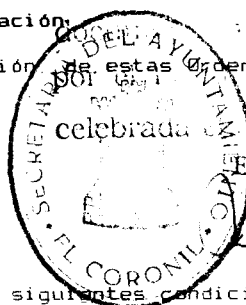
- . Edificios clasificados de Categoría A y Categoría B.
- . Zonas de influencia o perspectiva común a monumentos, edificios, calles o conjuntos de importancia artística o ambiental.

#### Artículo 11.57. Intensidad de iluminación

La intensidad de los anuncios luminosos será la suficiente para su visibilidad, sin que ésta desvirtúe o refuerce el alumbrado público del lugar de su emplazamiento.

#### CONDICIONES DE USO

Los usos y sus condiciones se regulan con carácter general en el Título Sexto de estas Normas.



# Artículo 11.58. Uso de Equipamiento

El uso global de Equipamiento (E), grafiado en planos de ordenación, comprende los usos pormenorizados definidos en el Título Sexto de estas Normas.

Las parcelas calificadas como Equipamiento Genérico (G) no están adscritas a ningún uso pormenorizado concreto, pudiendo instalarse en ellas cualquiera de los usos pormenorizados establecidos y siempre que las características de la parcela lo permitan.

Se prohíbe el cambio de uso en las parcelas calificadas como EQUIPAMIENTO: Deportivo. Espacio Libre, Zonas Verdes, Asistencial, Cultural, Docente, Ocio y Sanitario.

Sobre estas parcelas sólo podrán ser autorizados por el Excmo. Ayuntamiento aquellos cambios de uso que supongan un mayor servicio público.

# Artículo 11.59. Uso Global Residencial

En las parcelas calificadas con uso global residencial incluidas en Zonas Homogéneas de Ordenanzas se permite la instalación de los siguientes usos no residenciales, siempre que se cumpla la legislación vigente que los regule y las presentes Normas Urbanísticas, concretamente en el Título Sexto de la Normativa de Carácter General.

Son usos admisibles:

## - Industrias (Categoría I):

- Talleres domésticos y servicios artesanales y personales.
- Talleres artísticos.
- Talleres del automóvil para reparaciones.
- Garaje-aparcamiento.

## - Comercio y Servicios:

- Hostelería (con o sin espectáculo, servicios de hospedaje).
- Comercio.
- Servicios.

## - Equipamiento y servicios públicos:

- Espacios Libres.
- Docente y Cultural.
- Sanitario y Asistencial.

- Recreativo (cines, teatros, espectáculos).
- Religioso (templos, conventos, capillas).
- Servicios Públicos.
- Infraestructuras y Sevicios comunitarios:

. Agua, Energía, Correos, Telégrafos y Teléfonos.

Son usos limitados:

## - Industria:

. Almacenes, Los usos industriales, incluido el de almacenaje, deberán reservar una plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados o fracción. Se permitirán almacenes sin uso de potencia motriz única y exclusivamente cuando presten servicios de utilidad a la población de la zona y a las actividades que se admiten, con las siguientes condiciones:

\* No se permitirán los residuos animales o vegetales que pueden sufrir proceso de fermentación o descomposición, ni los de trapos, ropas y desechos. Tampoco los de cualquier sustancia que pueda producir olores o vapores nocivos o molestos, polvo o suciedad en las paredes exteriores.

\* No se permitirán los de sustancias explosivas o peligrosas.

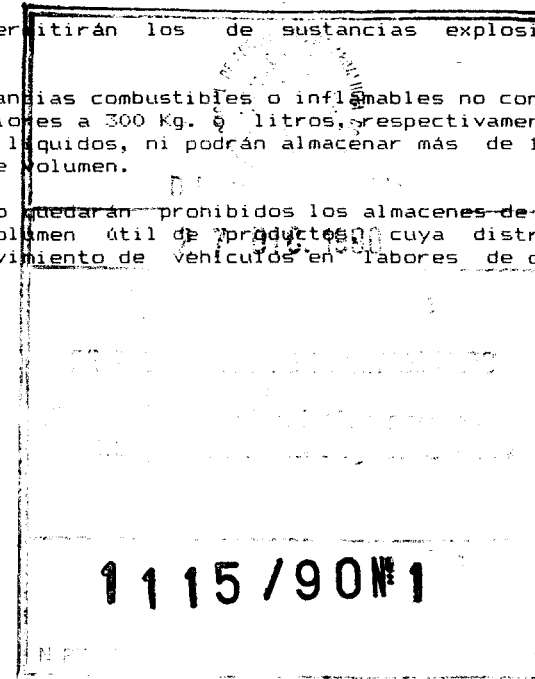
\* Los de sustancias combustibles o inflamables no contendrán envases superiores a 300 Kg. o litros, respectivamente para los sólidos o líquidos, ni podrán almacenar más de 10 T. de peso o 10 m3 de volumen.

\* En todo caso quedarán prohibidos los almacenes de más de 750 m3 de volumen útil de productos, cuya distribución genere un movimiento de vehículos en labores de carga y descarga.

DILIGENCIA: Para hacer constar que  
documentos han sido revisados y aprobados  
por el Ayuntamiento de El Coronil, en sesión  
celebrada el día 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO.

*Maria C. [Firma]*



CAPITULO III. 2.2. ZONA DE EXTENSION**Artículo 11.60. Ambito de aplicación**

Es una zona residencial de características similares a la zona de edificación tradicional, pero en los que la tipología y morfología no tiene la homogeneidad característica de dicha zona, apareciendo nuevos tipos de vivienda y ocupación de parcela.

Así pues, la zona de extensión permite una mayor flexibilidad en las tipologías edificatorias y la ocupación de la parcela, manteniéndose la ocupación completa del frente de parcela y la edificación adosada directamente a las colindantes. Se establece sobre una parcela no regulada, con gran predominio de la vivienda unifamiliar.

**Artículo 11.61 Delimitación**

Estas ordenanzas serán de aplicación en la zona delimitada en el plano que a tal efecto aparece en la documentación gráfica y señalada como zona de extensión.

UNIDAD DE ACTUACION EDIFICATORIA**Artículo 11.62. Unidad de actuación**

La unidad de actuación a efectos edificatorios es la parcela catastral, con las mismas condiciones que en la zona de edificación tradicional (Art. 11.20).

**Artículo 11.63. Parcela mínima**

Se considerará solar no edificable, aquél que no reuna las siguientes condiciones de utilización y salubridad, considerados como mínimos.

- Usos comerciales excluyendo viviendas ..... 40 m2
- Usos residenciales.....120 m2
- Otros usos no residenciales..... 65 m2

**FORMA Y DIMENSIONES:**

- Fondo mínimo ..... 15 m.
- Longitud mínima de fachada..... 6 m.

No obstante, el Ayuntamiento podrá adquirir el solar o zona no edificable correspondiente, en el precio que convenga con el

propietario, y en su defecto, por expropiación forzosa; con arreglo a las disposiciones vigentes.

El solar o la zona será incorporado a alguno o algunos de los colindantes, si a su propietario conviniese la adquisición. En caso contrario, el Ayuntamiento redactará proyecto de reparcelación y expropiación conjunto del solar inedificable y de los colindantes con objeto de obtener edificabilidad de acuerdo con las presentes ordenanzas.

**Artículo 11.64. Agregación de parcelas**

Se permite la agregación de parcelas que cumplan las siguientes determinaciones:

- Cuando el número máximo de parcelas agregadas sea tres.
- O cuando se trate de unidades que conformen una manzana (superficie edificable rodeada de vía pública), y la ejecución sea completa o parcial, formando parte de un mismo proyecto básico o de ejecución.

OBRAS EN EDIFICIOS**Artículo 11.65. Tipos de obras**

Esta zona está construida en su totalidad recientemente, por lo que no se prevé que se pueda producir una renovación de la edificación en los próximos años, 27 JUN 1990 se prevé la edificación de nuevas viviendas que respondan a ese tipo. Por ello las ordenanzas de esta zona deben recoger esta peculiaridad para evitar, en lo posible, alteraciones graves con respecto a la ciudad tradicional.

**Artículo 11.66. Obras en edificios fuera de ordenación**

1.- Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas, que resulten disconformes con las mismas, no serán calificados como fuera de ordenación mientras subsistan, salvo cuando concurren las circunstancias a que se refiere el punto siguiente.

No obstante, podrán autorizarse obras de mejora y reforma con el grado máximo de Reforma, tal y como se define en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas de Carácter General.

2.- Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas, que resulten disconformes con las mismas, cuyo suelo por razón de su calificación deba pasar a dominio público, quedan calificados como fuera de ordenación, a los efectos del Art. 60 de la Ley del Suelo.

celebrada el 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,

*Maria G. Arana*

APROVECHAMIENTO URBANISTICO, ALTURA Y Nº DE PLANTAS**Artículo 11.67. Aprovechamiento Urbanístico**

El aprovechamiento urbanístico máximo admisible será el resultado de la aplicación de los artículos siguientes.

**Artículo 11.68. Fondo edificable**

1.- En las viviendas unifamiliares entremedianeras no se fija el fondo edificable, la única condición que se impone, es la no edificación en las lindes contiguas a los patios de viviendas colindantes y si no fuera posible materialmente, sólo se podrá edificar en una longitud de 3 metros a partir de la fachada posterior. No obstante, la ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 75% de la superficie de la misma.

2.- En viviendas plurifamiliares el fondo edificable máximo exterior será de 20 m. y el interior tendrá como máximo 10 metros.

**Artículo 11.69. Número de plantas**

El número de plantas máximo permitido en la zona será de dos plantas.

**Artículo 11.70. Altura de la edificación**

Será de aplicación el art. 11.29.

**Artículo 11.71. Superficies descubiertas de paramentos colindantes**

Será de aplicación el art. 11.29.

**Artículo 11.72. Edificabilidad**

A efectos del cálculo de edificabilidad, cuando la planta baja no se destine a vivienda, ésta podrá ocupar hasta el 100% de la superficie de la parcela; y en todos los casos en plantas superiores, la superficie construible máxima no podrá superar, por planta, el 75% de la superficie de la parcela.

Con las limitaciones anteriores, la edificación se podrá situar hasta una profundidad de 30 metros.

CONDICIONES DE SALUBRIDAD, PATIOS Y ESPACIOS LIBRES**Artículo 11.73. Patios**

Se autorizarán patios interiores de luces siempre que su forma se adecúe a los artículos 11.35, 11.36, 11.37 y 11.39 de las ordenanzas de la zona de Edificación Tradicional.

**Artículo 11.74. Espacios Libres**

Tendrán consideración de espacio libre los patios, que cumplan las siguientes condiciones:

- La dimensión mínima de la planta ha de ser igual a los tres cuartos de la altura de las edificaciones con fachada a ellos.

- Dicha altura se determinará en el punto medio de la fachada y si se tratase de varias, se tomará la media aritmética medida desde la rasante de la calle hasta el plano inferior del forjado del último piso.

- Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada exceptuando aquellos casos en que las alineaciones estén fijadas por una verja y una alineación interior, en cuyo caso ambas (alineación de verja e interior) serán a respetar, contabilizándose dicha superficie, sea cual fuese su dimensión, como espacio libre.

- Quedan prohibidas las construcciones en los espacios libres así como el aparcamiento en los mismos. Este se efectuará en garajes incluidos en la edificación o en la vía pública.

- Los espacios libres delanteros tendrán las mismas características y dirección por tramos completos de manzana.

(Señalar en la urbanización, según Art. 11.75.0 y 11.76.0 de la Ley del Suelo.)

**Artículo 11.75. Alineaciones**

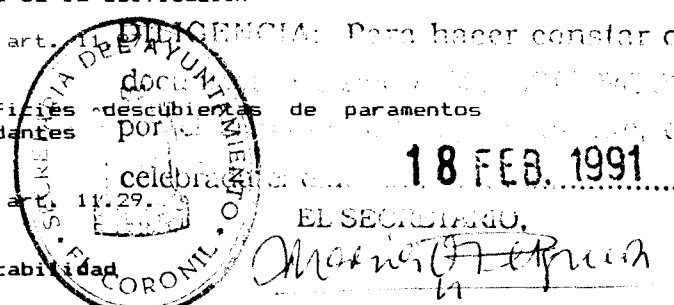
La edificación que se proyecte deberá conservar obligatoriamente la alineación y altura marcada en todo su frente, no admitiéndose ordenaciones libres de volúmenes.

**Artículo 11.76. Salientes y vuelos sobre vías públicas**

Será de integral aplicación lo especificado en los artículos concordantes para la zona de edificación tradicional (Arts. 11.42 a 11.49).

**Artículo 11.77. Anuncios**

Será de aplicación lo especificado en las ordenanzas concordantes para la zona de edificación tradicional. (Arts. 11.53 a 11.57).



CONDICIONES DE DISEÑO**Artículo 11.78. Edificaciones en esquina**

Las edificaciones en esquina tendrán un diseño particular de "Edificación en esquina" de tal manera que no aparezcan medianeras ni tapias en las calles laterales.

No se permitirán en una misma calle edificaciones con superficie libre delantera alternadas, rítmica o arrítmicamente, con edificaciones que no tengan dicha superficie libre, a fin de ofrecer una continuidad y una línea de fachada única para todas las edificaciones de dicha calle.

CONDICIONES DE USO**Artículo 11.79. Usos admisibles y limitados**

Los usos de esta zona son:

1.- Uso de Equipamiento (ver Art. 11.58).

2.- Uso global Residencial, en el que son usos admisibles los usos pormenorizados que en la zona de edificación tradicional (Art. 11.59) y además:

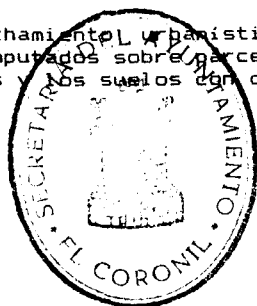
- Industrias (categoría I)
  - . Transportes
  - . Estaciones de Servicio

Son de uso limitados:

- Industrias
  - . Almacenes, con las características que se marca en dicho artículo 11.59

SUBZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA**Artículo 11.80. Aprovechamiento Urbanístico**

El aprovechamiento urbanístico máximo admisible será de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, computados sobre parcela neta, es decir, una vez deducidos los viales y los suelos con destino a dominio público.



DILIGENCIA: Para

celebrada el

EL SECRETARIO,

*Maria (H) [signature]*

18 FEB. 1991

**Artículo 11.81. Dimensiones de la manzana.**

Las manzanas tendrán una dimensión mínima de 30 metros, a fin de conseguir manzanas con una cierta profundidad, que se aproximen a las manzanas de la ciudad consolidada.

Asimismo, se fija la dimensión máxima de la manzana en 100 metros. En casos excepcionales esta dimensión máxima puede admitir tolerancias del 10%, para resolver problemas de distribución de manzanas, de las definidas en estas Normas Subsidiarias.

**Artículo 11.82. Ocupación máxima de la parcela**

La ocupación no podrá exceder del 75% de la superficie de la parcela, teniendo el 25% restante la consideración de espacio libre.

Se pueden admitir otras formas de ocupación, que actualmente se están imponiendo y a las que creemos que el planeamiento debe dar respuesta, puesto que se trata de una ciudad de nueva creación. Por tanto, se admiten módulos de 5,75 a 6 metros de fachada con una profundidad mínima de 13 metros y superficie mínima de parcela de 90 m<sup>2</sup>, siempre que se trate de agregaciones de parcelas, según el Art. 11.64 y el resto de superficie hasta alcanzar los 120 m<sup>2</sup>/viv. se concentre en un espacio libre, único y común a todo el grupo de viviendas y en ningún caso con destino al uso de tráfico rodado, que podría exento de edificación a excepción de la que deba alojar instalaciones de apoyo a dicho espacio común con un máximo del 5%. Este espacio libre tendrá consideración de privado a todos los efectos, delimitándose claramente y separándose del espacio público.

**Artículo 11.83. Retranqueos de alineación**

Excepcionalmente se podrá admitir retranqueos en la línea de edificación, si se trata de proyecto unitario de manzana completa, y siempre que en las esquinas se respete la línea de fachada del resto de la calle.

Nº REGISTRO

SUBZONA DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN MANZANA**Artículo 11.84. Unidad de Actuación**

La unidad de actuación a efectos edificables es la manzana, es decir, la superficie edificable rodeada de vía pública, pudiéndose edificar total o parcialmente, siempre que se cumplan los requisitos mínimos para conformar una manzana de edificación.

#### Artículo 11.85. Aprovechamiento Urbanístico

El aprovechamiento urbanístico máximo será de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre manzana neta.

#### Artículo 11.86. Dimensión de la manzana.

Las manzanas de viviendas plurifamiliares, tanto en Bloque Aislado como en Manzana cerrada o semicerrada, tendrán una dimensión mínima de 70 metros y una dimensión máxima de 130 metros.

En casos excepcionales se puede admitir una tolerancia de  $\pm 10\%$  de estas dimensiones mínimas y máximas, para resolver problemas de distribución de una manzana de las definidas en las Normas Subsidiarias.

#### Artículo 11.87. Patios abiertos y fachada

Quedan prohibidos expresamente los patios abiertos a fachada, sin que tengan esta consideración los patios de manzana según se define en el artículo siguiente.

#### Artículo 11.88. Patios de manzana

Se denominan patios de manzana los que reúnen las condiciones necesarias para que las viviendas que viertan a ellos en su totalidad, sean consideradas "exteriores".

Estas condiciones son las siguientes:

1.- Tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro 1,5 veces la altura máxima edificada que vierta a la plaza interior y nunca inferior a 9 metros.

2.- En caso de existir entrada a viviendas desde el patio, existirán pasajes de acceso de una anchura mínima de 1/3 del fondo edificado y como mínimo 3 metros. Podrán estar cubiertos o no por edificación. En todo caso se situarán los elementos arquitectónicos necesarios para preservar la continuidad visual de la alineación de la calle o espacio público.

3.- Sólo podrá cubrirse a la altura del último forjado con elementos tradicionales tales como velas o toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de las cornisas que con una dimensión máxima de 60 cm. pudieran proyectarse.

4.- La cota del suelo podrá elevarse sobre la calle a la misma altura del suelo de planta baja.

5.- Se permiten, bajo el patio, sótanos y semisótanos con destino a garajes y aparcamientos.

6.- Esta superficie libre de edificación no podrá estar ocupada por la rampa de acceso al sótano si la hubiera.

transitada por vehículos rodados y tendrá el tratamiento y consideración de jardín, plaza, zona recreativa, de uso privado de la manzana.

7.- Aún en caso de incluir semisótano, se debe procurar el ajardinamiento de las zonas no edificadas de la manzana.

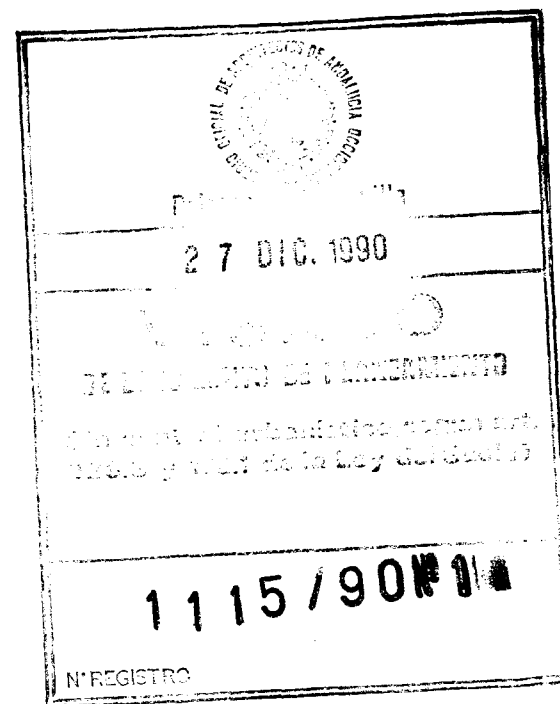
8.- Estará separado de las líneas de fachada, al menos una crujía a la calle, y 3 metros como mínimo.

9.- No se establece limitación de vuelo en balcones, y cuerpos volados en general.

10.- No obstante, en caso de vuelos cerrados que sobresalgan de los paramentos laterales, y de vuelo abierto continuo superior a 60 cm., las dimensiones de los patios de manzana se medirán a partir del punto más saliente de dichos elementos volados.

#### Artículo 11.89. Vuelos en espacios libres

Los salientes y vuelos en espacios libres y patios se regirán por las condiciones fijadas en el artículo 11.39.



DELEGACIÓN DE AGENCIA: Para hacer constar que este

DOCUMENTO ES VERDADERO Y ORIGINALMENTE

DELEGACIÓN DE AGENCIA: Para hacer constar que este

DOCUMENTO ES VERDADERO Y ORIGINALMENTE

EL SECRETARIO,

*[Firma manuscrita]*

#### CAPITULO IV. 2.3. ZONA ESPECIAL DE ORDENANZA

##### Artículo 11.90. Ambito de aplicación

Son las cuatro promociones de viviendas existentes, que creemos deben ser recogidas de manera especial en estas ordenanzas por tratarse de operaciones de cierto interés desde el punto de vista de la trama e imagen urbana. Son "Coca de la Piñera", típica promoción social de los años 40, "Los Llanos de San Sebastián" de los años 70, Barriada de V.P.P. del año 89-90 y Barriada El Carpio aún sin edificar.

Tipológica y formalmente son actuaciones acordes con la ciudad existente. Son viviendas unifamiliares de una planta en Coca de la Piñera y dos en las restantes, realizadas con materiales tradicionales, y caracterizadas por la existencia del jardín delantero.

Lo que se pretende a través de estas ordenanzas, es mantener su actual imagen, morfología y tipología, aunque sean imprescindibles obras en la edificación, para ir adaptando a las necesidades actuales y futuras; ahora bien, éstas deben siempre respetar la homogeneidad del conjunto, por otra parte, es imprescindible el tratamiento y mejora de los espacios públicos.

##### Artículo 11.91. Unidad de actuación

La unidad de actuación a efectos edificatorios es la parcela catastral. Se entiende por parcelas, las expresadas como tales en el parcelario que se recoge en la Documentación Gráfica, prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable sobre los posibles errores de dicho parcelario.

##### Artículo 11.92. Agregación de varias parcelas

Se autorizan las agregaciones de varias parcelas, a fin de agruparse en una sola, siempre que se justifique la imposibilidad de desarrollar normalmente las actividades residenciales en una sola, previa solicitud y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1.- El número de parcelas agregadas será como máximo dos.
- 2.- Que no se altere la morfología ni tipología de la edificación, realizándose solamente las obras necesarias para la conexión entre ambas viviendas y no se alteren sus fachadas.

##### Artículo 11.93. Segregación de parcelas

No se autorizará segregación de parcelas, con la única excepción de aquellas en que se haya producido con anterioridad una agregación y al segregarse queden con su forma y dimensiones originales.

celebrada el 18 FEB 1991

EL SECRETARIO.

*Margarita Arce*

##### Artículo 11.94. Tipos de obras e intervenciones

Partimos de la consideración de que estas zonas son conjuntos terminados, por lo que las obras a realizar se clasifican en función del grado de transformación que introduce en la edificación existente.

Hemos de tener en cuenta, que debido a su interés como conjunto homogéneo, es principal objetivo el mantenimiento del mismo a través de esta ordenanza atendiendo a valores objetivos y arquitectónicos, tales como los tipológicos, estructurales, superficiales y morfológicos.

Será pues necesario que cualquier posible cambio en el tratamiento original de las fachadas especialmente de color y materiales de éstas, así como aquéllas reformas que afecten a su imagen urbana, no podrán efectuarse. En todo caso, el cambio deberá ser aprobado por el Excmo. Ayuntamiento y se hará en modificaciones unitarias en tramos completos de calles.

Los tipos de obras serán los definidos en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas Generales.

Por otra parte, el grado de intervención dentro de los tipos indicados para cada edificación, será autorizado por el Ayuntamiento previa solicitud del propietario en el acto de concesión de licencia de obras.

Los particulares, previo a la presentación del proyecto básico correspondiente, podrán solicitar al Ayuntamiento un Informe Urbanístico de la parcela sobre la que se pretende actuar, justificando el tipo de obra a realizar en función de las características físicas del edificio y los usos actuales y futuros a los que se destina.

Las obras en la vía pública, independientemente de si las promueve, deberán estar sometidas al trámite de consulta con información pública reglamentaria, por lo que la reordenación de los espacios libres y plazas que se sitúan en estas zonas, es fundamental para la comprensión del conjunto y por la función que cumplen.

##### Artículo 11.95. Ocupación del suelo

La superficie de edificación podrá ocupar como máximo, el setenta y cinco por ciento de la superficie de la parcela.

Queda expresamente prohibida la construcción total o parcial, de los jardines o espacios libres delanteros.

##### Artículo 11.96. Altura de la edificación

La altura de la edificación permitida será:

- Coca de la Piñera: una planta.
- Llanos de San Sebastián: dos plantas.

- Barriada El Carpio: dos plantas.
- Barriada V.P.P. Junta de Andalucía: dos plantas.

#### Artículo 11.97. Alineaciones

Las alineaciones serán las existentes en la actualidad.

#### Artículo 11.98. Condiciones estéticas

Se mantendrán los materiales, color y dimensiones de huecos originales, prohibiéndose expresamente la utilización de aplacados de mayor o menor calidad que no sean los originales. Asimismo, no se autorizarán materiales plásticos, chapados de acero inoxidable o aluminios y en general todos los materiales y colores que difieran sustancialmente de los originales.

#### Artículo 11.99. Anuncios

En lo referente a este tema será de íntegra aplicación los artículos concordantes de la zona de edificación tradicional, (Arts. 11.53 a 11.57).

#### Artículo 11.100. Condiciones de uso

Se mantendrán los usos existentes actualmente, es decir, el uso residencial y usos complementarios de la vivienda.

El aparcamiento se permitirá en la edificación en los casos que exista actualmente un garaje-aparcamiento, en caso contrario se realizará en la vía pública.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado oficialmente por el Pleno de la Junta de la Zona, en sesión celebrada el día 18 de Mayo 1991.

EL SECRETARIO,



*Maria G. Alfaro*  
4

|                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |
| 27 MAR. 1990                                                                        |  |
| DE DE<br>(C) 1990<br>220.0                                                          |  |
| 11/15/90                                                                            |  |

**CAPITULO V. Z.4. ZONA INDUSTRIAL**

**Artículo 11.101. Ambito de aplicación**

La zona industrial, recoge una demanda fundamentalmente dirigida al mercado local, del tipo de almacenaje, talleres, servicios, etc., que plantea problemas de compatibilidad con la residencia.

Estas ordenanzas serán de aplicación en las zonas grafiadas como Zona Industrial en el plano que a tal efecto aparece en la documentación gráfica de estas Normas Subsidiarias.

**Artículo 11.102. Criterios de composición**

Dentro de cada parcela se establecen los siguientes criterios de composición:

A.- Edificios para naves de fabricación o almacenaje. La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en las presentes ordenanzas.

B.- Bloques representativos. Comprenden aquellas edificaciones que dependiendo administrativamente de la industria no se dedican a procesos de fabricación. Estos edificios deben formar el frente de fachada a la vía principal.

C.- Espacios libres. La superficie libre de cada parcela debe ser al menos del 20% y se destinará a aparcamiento, circulación de vehículos y peatones y zonas verdes.

D. Construcciones accesorias. Son las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.; su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que respeten los retranqueos previstos y se justifique debidamente su instalación, respondiendo a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo un metro por encima de las edificaciones, situadas en un radio de 10 m. y a igual altura que la edificación situada en un radio de 50 metros.

**Artículo 11.103. Unidad de actuación edificatoria**

La unidad de actuación edificatoria será la parcela catastral.

**Artículo 11.104. Parcela mínima edificable.**

La parcela mínima edificable será de 500 m2 de superficie neta, y tendrá fachada a vía de tráfico rodado.

**Artículo 11.105. Aprovechamiento urbanístico**

El aprovechamiento urbanístico máximo admisible será de 0,8 m2/m2 computados sobre parcela neta.

**Artículo 11.106. Ocupación de suelo**

La ocupación máxima de la parcela será del 80% de la superficie neta de la misma

**Artículo 11.107. Tipología edificatoria**

Será Industrial Entremedianeras (IE) o Aislada (I.A), retranqueándose en este caso la edificación de todos los linderos de la parcela.

**Artículo 11.108. Agrupación de parcelas**

Se pueden agrupar varias parcelas para conseguir otra de mayores dimensiones.

**Art. 11.109. Segregación de parcelas.**

Se puede dividir una parcela mayor en una o varias menores, siempre que todas y cada una de las resultantes cumpla las condiciones de parcela mínima.

**Artículo 11.110. Sótanos y semisótanos**

Se permiten semisótanos siempre que se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades.

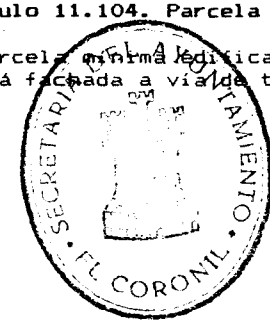
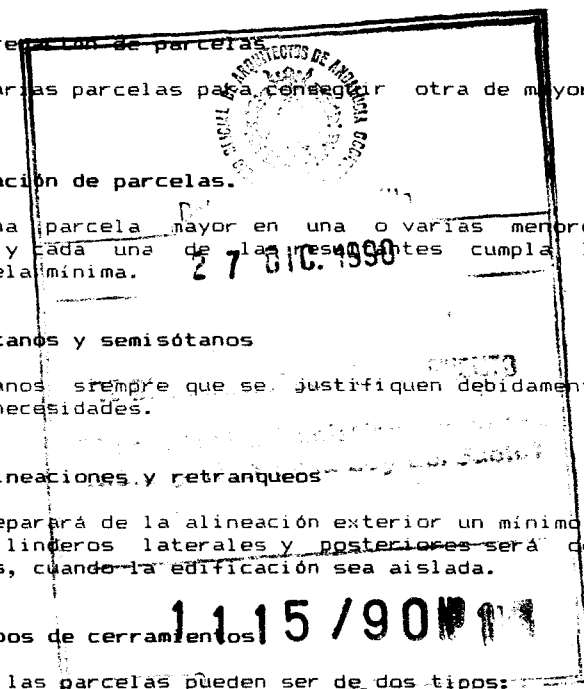
**Artículo 11.111. Alineaciones y retranqueos**

La edificación se separará de la alineación exterior un mínimo de cinco metros. Para linderos laterales y posteriores será como mínimo cuatro metros, cuando la edificación sea aislada.

**Artículo 11.112. Tipos de cerramientos**

Los cerramientos de las parcelas pueden ser de dos tipos:

- 1.- Seto vivo hasta una altura de 1,50 metros con protección de malla metálica o similar.
- 2.- Muros opacos hasta una altura de 0,50 metros que pueden ser elevados hasta dos metros mediante cerramiento diáfano en malla metálica o similar.



celebrada el día 18 FEB 1991  
EL SECRETARIO  
*Maria O. Alfaro*

**Artículo 11.113. Destino de los espacios libres**

Los espacios libres obtenidos de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zonas verdes o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y el Ayuntamiento velará por el estricto cumplimiento de esta ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres como depósitos de materiales, vertido de desperdicio o, en general, todo lo que pueda dañar la estética de las zonas industriales.

**Artículo 11.114. Carga y descarga**

Se garantizará debidamente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectuará en el interior de las parcelas.

**Artículo 11.15. Reserva de aparcamiento**

En el interior de cada parcela se destinará su superficie libre para aparcamiento de motos y automóviles, en proporción mínima de un aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> de edificación representativa. Asimismo, se dotará de las superficies necesarias para la carga y descarga de las mercancías y materiales, así como el estacionamiento de camiones, según necesidades.

**Artículo 11.116. Estética de los edificios industriales**

Los edificios industriales habrán de realizarse con una especial preocupación estética, con dignidad en el tratamiento y calidad de los materiales empleados, debiéndose especificar este aspecto en la memoria de los proyectos, de manera que pueda juzgarse con precisión por la Oficina Municipal de Urbanismo. Estas edificaciones deberán mantener los valores esenciales y las características arquitectónicas que le sean propias, factores fundamentales y morfológicos. Se debe hacer referencia a los valores objetivos de los mismos en términos constructivos.

**Artículo 11.117. Tratamiento de paramentos medianeros**

Tanto en paredes medianeras, como paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberá tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

**Artículo 11.118. Rótulos pintados**

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

**Artículo 11.119. Condiciones de higiene**

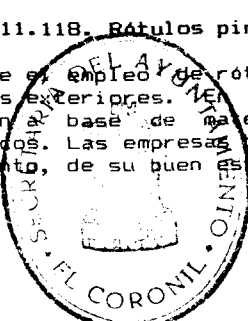
Los edificios que se proyecten cumplirán las condiciones básicas apropiadas a la industria que se destine y exigidas por la legislación vigente en cuanto a higiene y seguridad del trabajo además de las especificaciones del Título Sexto de las Normas Urbanísticas de carácter general.

**Artículo 11.120. Condiciones de uso**

1.- El uso global de la zona es Industrial, por lo que no se permitirá ningún otro, exceptuando las industrias extractivas, que quedan expresamente prohibidas en suelo urbano y las industrias de la Categoría IV del Título VI de las Normas Generales.

2. Excepcionalmente se podrán autorizar otros usos pormenorizados incluidos en los usos globales de: comercio y servicios, equipamiento y servicios públicos, infraestructuras, y servicios comunitarios, siempre que su localización en esta zona esté plenamente justificada, no exista otra parcela con similares condiciones con posibilidad de alojar la actividad y ésta no incompatibilice las parcelas colindantes con cualquier uso industrial permitido, según el punto anterior.

|                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |
| 27 DIC. 1990                                                                        |  |
| 1115790W1                                                                           |  |
| REGISTRO                                                                            |  |



DILIGENCIA. Para hacer constar que este  
 documento es auténtico y legalmente  
 válido, en sesión celebrada el 18 FEB. 1991  
 EL SECRETARIO,  
 Maria Grifol - 97 -

**CAPITULO VI. 7.5. ZONA RESIDENCIAL CON TOLERANCIA INDUSTRIAL**

**Artículo 11.121. Ambito de aplicación**

Son zonas más o menos consolidadas como industriales, pero que por su situación y por la tendencia que presentan, tienden a convertirse paulatinamente en residenciales, por ello, se permite que exista esta convivencia siempre que no se planteen problemas de compatibilidad.

Estas ordenanzas serán de aplicación en la zona grafiada en planos como Residencial con tolerancia Industrial.

**I. RESIDENCIAL**

**Artículo 11.122. Tipología y ordenanzas aplicables a la residencia**

La tipología residencial así como las ordenanzas que le son aplicables son las de la zona de Extensión, con la excepción de que no se permitirán patios delanteros, por lo que la línea de fachada coincidirá con la alineación marcada en planos.

**II. INDUSTRIAL**

**Artículo 11.123. Tipología edificatoria**

Corresponde a instalaciones de carácter industrial que se ubican en edificios industriales exclusivos entremedianeras generalmente, aunque a veces pueda darse en la planta baja de las edificaciones residenciales.

**Artículo 11.124. Parcela mínima**

La parcela mínima será tal que tenga fachada a una vía de circulación rodada y su superficie será como mínimo 250 m2.

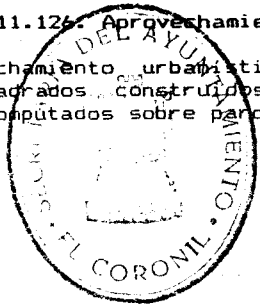
**Artículo 11.125. Segregación de parcelas**

Se puede dividir una parcela mayor en una o varias menores, siempre que todas y cada una de las resultantes cumplan las condiciones de la parcela mínima.

**Artículo 11.126. Aprovechamiento urbanístico**

El aprovechamiento urbanístico máximo admisible será de 0,8 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo en zonas (m2/m2) computados sobre parcelas netas.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido debidamente  
celebrada el día **18 FEB 1991**  
EL SECRETARIO,  
*Margarita Espinosa*



**Artículo 11.127. Altura de la edificación**

La altura máxima de la edificación vendrá determinada en la documentación gráfica y se adoptará a las edificaciones colindantes. En general, la altura de la cornisa será 7 metros. Por encima de esta altura la edificación deberá quedar dentro de planos inclinados 45 grados no pudiéndose superar los 12 metros de altura en ningún punto de la parcela, incluyendo las instalaciones especiales, que deberán separarse de la alineación de fachada una distancia igual o mayor a su altura contada a partir de la línea de cornisa.

**Artículo 11.128. Semisótanos**

Se permiten semisótanos siempre que se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades no pudiendo, en ningún caso destinarse a lugares de trabajo.

**Artículo 11.129. Ocupación**

La ocupación máxima de la parcela será del 80% sobre la superficie neta de la misma.

**Artículo 11.130. Alineaciones**

1.- Las alineaciones son las definidas en la documentación gráfica, no permitiéndose retranqueos.

2.- No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas, en todo caso se haya completado, la base de ellas el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado en la alineación de la vía pública de acceso.

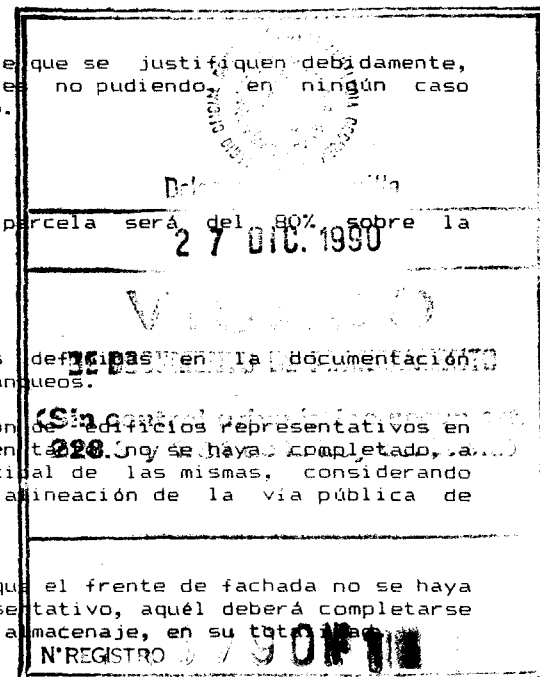
3.- En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio representativo, aquél deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje, en su totalidad.

**Artículo 11.131. Cerramientos**

El tipo de cerramiento de parcela será la tapia tradicional, con una altura máxima de 3 metros.

**Artículo 11.132. Aparcamiento**

Las dotaciones de reserva de aparcamiento serán de una plaza cada 100 m2 o fracción en el interior de la parcela, cuando el número de plazas que resulte de la aplicación de este standard, sea igual o superior a seis.



**Artículo 11.133. Carga y descarga**

Se garantizará debidamente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúen en el interior de las parcelas.

**Artículo 11.134. Condiciones de uso**

Los usos de esta zona son:

- Uso global residencial.
- Uso global industrial.

Son usos admisibles las industrias de las categorías I y II quedando expresamente prohibidas las de categoría III y IV.

Son usos limitados los usos pormenorizados incluidos en los usos globales de comercio y Servicios, Equipamientos y Servicios Públicos, Infraestructuras y Servicios Comunitarios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido revisado y homologado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día **18 FEB 1991**.

EL SECRETARIO,



*[Handwritten signature]*

|                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |
| <b>27 DIC. 1990</b>                                                                 |  |
| <p><i>[Faint handwritten text]</i></p>                                              |  |
| <b>1115/90</b>                                                                      |  |



**Artículo 11.140. AP-2. Ronda de los Barros 2.**

Incluye los terrenos de un vacío urbano y una parcela de uso agrícola, delimitada por la Ronda de los Barros, calle Sevilla y el parque del Ejido.

Las determinaciones para esta Actuación son las siguientes:

a) Desarrollo: mediante Estudio de Detalle.

b) Uso: Residencial.

c) Objetivo de la ordenación: la actuación debe ir encaminada a la apertura de una calle que dé continuidad a la calle Ejido Atahonas y separe la actuación de las traseras existentes, quedando una manzana residencial que debe conformar el frente Geste del pueblo y formalizar la Ronda de los Barros. Debe estudiarse, pues, una ordenación de la edificación con arreglo a las condiciones del entorno existentes.

d) Número máximo de viviendas: 15.

e) Tipología: Será de vivienda unifamiliar entremedianeras.

f) Iniciativa: Será municipal.

g) Gestión: Se gestionará mediante el Sistema de Cooperación.

h) Plazo: Esta actuación debe realizarse en el segundo cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

**Artículo 11.141. AP-3 Ronda de los Barros 3**

Actuación situada en un sector ocupado por vaquerías actualmente, delimitada por la Ronda de los Barros y la calle Sevilla.

Las determinaciones para esta actuación son:

a) Desarrollo: mediante Estudio de Detalle.

b) Uso: Residencial

c) Objetivo de la ordenación: la actuación va directamente encaminada a la eliminación de las vaquerías existentes, que por su ubicación, desde todo punto inadecuada, producen problemas higiénicos. Por otra parte, al igual que las anteriores edificaciones de la Ronda de los Barros, la finalidad principal es dar un frente edificado a la Ronda de los Barros.

Otro objetivo fundamental de esta actuación es recuperar para la ciudad la cornisa de piedra donde se asienta el originario núcleo urbano de El Coronil, que deberá incluirse en un espacio libre que deberá ser público.

Por tanto, la ordenación de la edificación debe estudiarse con arreglo a todas estas condiciones, consiguiendo viviendas que den frente a la Ronda y al espacio libre interior.

EL SECRETARIO

*Maria Estefanía* 101 -

d) Número máximo de viviendas: 30

e) Tipología: Será de vivienda unifamiliar entremedianeras.

f) Iniciativa: Será privada.

g) Plazo: Esta actuación se realizará a lo largo de los 8 primeros años de vigencia de las Normas Subsidiarias, en el primer cuatrienio se eliminarán las vaquerías y en el segundo se llevará a cabo la ejecución de la actuación.

**Artículo 11.142. A-P.4 Calle Torbi**

Actuación situada en las traseras de la calle Torbi, dando frente a la barriada de los Llanos de San Sebastián.

Las determinaciones para esta actuación son las siguientes:

a) Desarrollo: Mediante Estudio de Detalle.

b) Uso: Residencial.

c) Objetivo de la Ordenación: El objetivo principal de esta actuación es la ordenación de una gran parcela que aparece como un vacío en la trama urbana, y que debe ir encaminada a la creación de una banda residencial que de fachada a la calle Torbi, su prolongación es decir la Vereda de Arcos y la prolongación de la calle Carabela la Niña, abriéndose una calle que enlace la calle Pizarro con el callejón de Corcovado, quedando una manzana residencial, en la que se debe estudiar la edificación con arreglo a estas condiciones de entorno.

d) Número máximo de viviendas: 36

e) Tipología: Unifamiliar entremedianeras.

f) Iniciativa: Será privada.

g) Plazo: Deberá realizarse en el primer cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

**Artículo 11.143. AP-5. Calle San Sebastián**

Actuación situada entre las calles San Sebastián, Torbi y en Nuevo Parque de la Ermita.

Las determinaciones para esta actuación son las siguientes:

a) Desarrollo: Mediante Estudio de Detalle.

b) Uso: Residencial

c) Objetivo de la Ordenación: El objetivo principal de esta actuación es la ordenación de una gran parcela donde hoy se ubica un establecimiento de venta de materiales de construcción. Esta actuación tiene una doble finalidad, por un lado trasladar una actividad incompatible con la residencial y el Parque Urbano

1115/90W1

propuesto, y por otra, ordenar este vacío urbano. La ordenación debe incluir una calle de tráfico rodado que separe esta actuación del mencionado parque.

d) Número máximo de viviendas: 20.

e) Tipología: Unifamiliar o plurifamiliar entremedianeras.

f) Iniciativa: Será privada.

g) Plazo: Deberá realizarse en el segundo cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

*\* Complemento de la sesión 27/1/93*  
*AP-6 - San Ignacio.*  
**SECCION 2. ACTUACIONES DE MEJORA URBANA (AM)**

**Artículo 11.144. Iniciativa**

La iniciativa de las actuaciones será municipal.

**Artículo 11.145 AM-1. Cementerio**

a) Objeto de la Actuación: El objeto fundamental es la reutilización de las edificaciones existentes y darle dotación de electricidad y saneamiento, así como, el adecentamiento de los jardines mediante la remodelación de los mismos y la pavimentación de los paseos.

Se incluyen en esta actuación, la organización del espacio exterior que conecta el cementerio con la carretera de Morón mediante un paseo arbolado y una plaza de entrada.

b) Plazo: Primer cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

**Artículo 11.146. AM-2. Entrada desde Alcalá de Guadaira.  
AM-3. entrada desde Montellano.**

a) Objetivos de la Ordenación: El objetivo principal es el adecentamiento de las márgenes de la carretera a su llegada al pueblo, entendiéndose como la "puerta de la ciudad" y adecuándolas no sólo para la circulación del vehículo, sino también para el paseo y la estancia del peatón.

b) Plazo: AM-2 en el primer cuatrienio y AM-3 en el segundo cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

**Artículo 11.147. AM-4. DISEÑO PARA HACER CONSTAR QUE ESTE**

a) Objetivo de la Ordenación: El principal objetivo es la mejora urbana de la zona Sur del pueblo, resolviendo el acceso al mismo desde la Nueva Variante, solucionando así mismo el estrechamiento que se produce al final de las calles San Sebastián y Primero de Mayo. Es una actuación compleja que requiere un estudio

pormenorizado de toda la zona y sus conexiones con el Nuevo Parque, la Variante y el resto del pueblo.

b) El plazo de esta actuación es el primer cuatrienio para resolver el problema social y el segundo para solucionar el urbano.

**Artículo 11.148. AM-5 Zona Antigua**

a) Objetivos de la Actuación: el objetivo principal es la recuperación formal del primer asentamiento urbano del que se tienen noticias en El Coronil, que recoge las calles en torno a la Iglesia Parroquial, delimitándose por el Camino y la Plaza Vieja.

b) Plazo: Primer cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

**SECCION 3a. ACTUACIONES VIARIAS**

**Artículo 11.149. Gestión**

El sistema de gestión será en estas actuaciones el de Expropiación (Art. 164 LS), salvo aquellas en las que se indique expresamente en estas Normas.

**Artículo 11.150. AV-1. Calle Prolongación Ejido Atahonas**

a) Objetivo de la actuación: El objetivo de la actuación es dar continuidad a la calle Ejido Atahonas, a través de la AP-1 hasta salir a los molinos afuera.

b) Plazo: El plazo para su desarrollo es el primer cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

**Artículo 11.151. AV-2. Calle García Lorca**

a) Objetivo de la actuación: El objetivo principal de la actuación es dar salida a esta calle hacia Palomar, y modificar su actual imagen de "calle trasera", para lo que se modifica el viario existente y la salida es de nueva creación, a través de una parcela que da fachada a Palomar y trasera a García Lorca. Así mismo se completa la manzana existente con parcelas residenciales.

b) Plazo: El plazo para esta actuación es el segundo cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

**Artículo 11.152. AV-3. Calle Torbi**

a) Objetivo de la actuación: El objetivo de esta modificación es dotar a la Calle Torbi de un carácter urbano, del que ahora

*EL SECRETARIO.*  
*Maria J. Lopez*

carece. Para ello, y dado que sus dimensiones lo permiten, se diseña una isla central ajardinada y acerado más dimensionado.

b) Plazo: El plazo para su ejecución será el primer cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

#### Artículo 11.153. AV-4. Calle de la Feria

a) Objetivo de la actuación: el objetivo de esta actuación es la apertura de una nueva calle que separe el recinto ferial de la nave de C.O.D.E.C.O., y asimismo sirva de acceso desde la Avda. de Andalucía a dicho recinto y desde la zona posterior.

b) Plazo: El plazo para su ejecución será el primer cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

### SECCION 4a. ACTUACIONES DE RECUALIFICACION

#### Artículo 11.154. Iniciativa

La iniciativa de estas actuaciones será municipal

#### Artículo 11.155. A.R.1 Segunda fase del Parque del Barranco

a) Objetivo de la recalificación: el principal objetivo es dotar a El Coronil de un espacio público permanente de ocio y recreo con tratamiento de Parque Natural, esta actuación queda enmarcada en lo que sería segunda fase de proyecto del Barranco.

b) Plazo: El plazo para esta actuación es el primer cuatrienio de vigencia de las Normas.

#### Artículo 11.156. AR.2. Plaza de Coca de la Piñera

a) Objetivo: El objetivo de esta actuación es la creación de un espacio público representativo, que sea el centro de aquel sector, no sólo de la Barriada de Coca de la Piñera, para lo que debe ser un recinto singular y emblemático que caracterice la zona. Para conseguirlo se ha unido el solar de la antigua feria y la plaza de Coca, tratando de resolver esta unión espacial con la edificación existente.

b) Plazo: El plazo para esta actuación es el segundo cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

#### Artículo 11.157. AR-3 Ermita

a) Objetivo de la Actuación: El objetivo principal es la ordenación del entorno de la Ermita del Calvario, conectándola e integrándola en el Parque Urbano que futuramente se ubicará en la Zona, por lo que el proyecto deberá ser conjunto para el parque y la ermita, aunque su ejecución se realice por separado.

b) Plazo de ejecución: será el segundo cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

#### Artículo 11.158. AR-4 Parque Casa de la Marcela

a) Objetivo de la Actuación: El objetivo principal es la recalificación de la parcela donde se ubica la casa epigrafiada, para crear un parque natural en torno a la misma, así como solucionar su acceso y su fachada a la calle San Sebastián.

b) Plazo de ejecución: Será el segundo cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

#### Artículo 11.159. AR-5 Feria

a) Objetivo de la Actuación: El objetivo principal es la recalificación de los terrenos situados entre la Ronda de Cerropalo y la Nave de C.O.D.E.C.O., para ubicar el recinto ferial.

b) Plazo de ejecución: Será el primer cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias

### SECCION 5a. INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION

#### Artículo 11.159. iniciativa y gestión

La iniciativa de estas actuaciones es municipal.

El sistema de actuación será el de compensación a través de la reparcelación en Suelo Urbano, o el de Expropiación, pudiendo el Ayuntamiento determinar en cada caso.

#### Artículo 11.160. I.E.Ex Casa de la Marcela

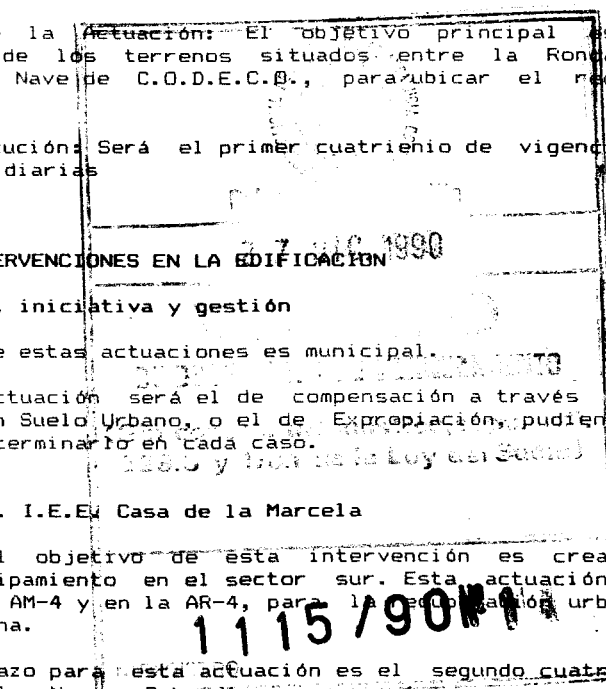
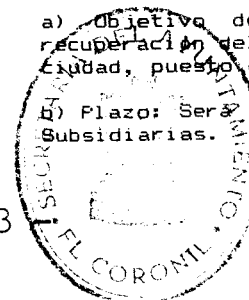
a) Objetivo: El objetivo de esta intervención es crear un edificio de equipamiento en el sector sur. Esta actuación está enmarcada en la AM-4 y en la AR-4, para la equipación urbana y social de la zona.

b) Plazo: El plazo para esta actuación es el segundo cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

#### Artículo 11.161. I.E.2. Antiguo Convento.

a) Objetivo de la actuación: El principal objetivo es la recuperación del Antiguo Convento como edificio público para la Ciudad, puesto que su deterioro es progresivo y debe detenerse.

b) Plazo: Será el segundo cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.



1115/90  
18 FEB. 1991  
EL SECRETARIO  
*Manuel J. J. J.*

**Artículo 11.162. I.E.3. Casa de Cultura**

a) **Objetivo de la Actuación:** Es la construcción de una Casa de la Cultura, de la que carece El Coronil. Se sitúa en un edificio antiguo de la calle Martínez Benjumea, que antes era la Escuela, hoy está bastante deteriorado interiormente, y se pretende su recuperación por medio de esta actuación.

b) **Plazo:** El plazo de esta actuación es el primer cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

**Artículo 11.163. I.E.4 Antiguo Ayuntamiento Doctor Escassi nº 1**

a) **Objetivos de la actuación:** Una vez trasladado el Ayuntamiento a su nueva sede, este edificio se está rehabilitando para instalaciones municipales, por la Escuela-Taller.

b) **Plazo:** El plazo pues será el primer cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

**Artículo 11.164. I.E.5. Mercado de Abastos**

a) **Objetivos:** El principal objetivo es la rehabilitación del antiguo mercado de abastos, para su utilización como edificio público sin uso determinado.

b) **Plazo:** Será el segundo cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

**SECCION 6a. ACTUACION DE INFRAESTRUCTURAS**

**Artículo 11.165. Plan Especial de Infraestructuras**

a) **Objetivos:** Mejorar la infraestructuras en todas aquellas zonas que presentan problemas, especialmente en el Saneamiento. El P.E. contemplará tanto la población actual como la prevista.

b) **Iniciativa:** Municipal.

c) **Plazo:** El Plan Especial debe realizarse durante el primer cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias, y la ejecución paulatinamente hasta solucionar la problemática de la red completa.

**SECCION 7a. ACTUACION DE REHABILITACION**

**Artículo 11.166. Plan de Rehabilitación de viviendas**

a) **Objetivos:** El objetivo es la rehabilitación integrada de El Coronil, tanto urbana como edificatoria, siendo ésta la primera fase de una actuación más amplia.

b) **Plazo:** La iniciativa de las gestiones y realización del Plan será el primer cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias, y a la ejecución no se le marca plazo, sino que se irá realizando paulatinamente.

**SECCION 8a. DISPOSICION FINAL**

**Artículo 11.167. Disposición final**

Pasados dos años de los plazos marcados sin iniciar tramitación alguna para la aprobación de los Estudios de Detalle, o cuatro años sin que se hayan urbanizado los terrenos correspondientes ni se hayan cumplido los deberes de cesión y equidistribución, se extinguirá el derecho a urbanizar, (Art. 14 Ley 8/90).

Si una vez aprobado el Estudio de Detalle pasaren cuatro años sin que se acredite el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se extinguirá el derecho al aprovechamiento urbanístico, (Art. 15 Ley 8/90).

El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras. El incumplimiento de los plazos fijados dará lugar a la extinción del derecho a edificar, (Art. 23 Ley 8/90).

El derecho a la edificación, es decir, que ésta se incorpore al patrimonio de su titular, queda regulado en los artículos 25, 26, 27 y 28 de la Ley 8/90 sobre Reforma de Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

→ *Cumplimiento Resolución (Ap 27/1/93)*

1115/90W1

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido **PERSONALMENTE** por el Sr. **SECRETARIO** en sesión celebrada el día **18 FEB. 1991**.....

EL SECRETARIO,

*Mariano J. J. J.*



TITULO XII.

SUELO APTO PARA URBANIZAR

DILIGENCIA: Para hacer constar que en la  
decimosegunda sesión ordinaria del Ayuntamiento  
por el Sr. Secretario, en sesión  
celebrada el día **18 FEB. 1991**.....  
EL SECRETARIO.



*Manuel Herpues*

|                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |
| 27 DIC. 1990                                                                        |  |
|  |  |
| 1115/90N1                                                                           |  |

TITULO XII. SUELO APTO PARA URBANIZARCAPITULO I. CESIONES DEL SUELOArtículo 12.1. Cesiones de suelo

Las cesiones minimas de suelo a que están obligados los propietarios de suelo apto para urbanizar son:

1.- Suelos destinados al sistema local de espacios libres y equipamiento comunitario:

a) Los sectores o zonas de sectores con uso global, residencial cederán obligatoriamente y gratuitamente como mínimo 39 m<sup>2</sup>/vivienda, con destino a espacios libres y equipamiento comunitario.

b) Los sectores o zonas de sectores con uso global industrial cederá obligatoria y gratuitamente como mínimo el 13% de la superficie ordenable, de acuerdo con el Art. 11 del Anexo de Reglamento de Planeamiento.

El destino de estos suelos será el establecido para cada sector del S.A.U., en estas Normas. En caso de no existir ninguna determinación concreta en este sentido, será el correspondiente a "Unidad Elemental" en el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

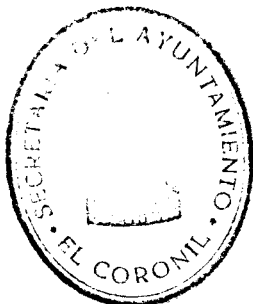
2.- Suelos destinados con carácter permanente a viales, incluyendo una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

3.- Suelos destinados a Sistemas Generales incluidos en el sector.

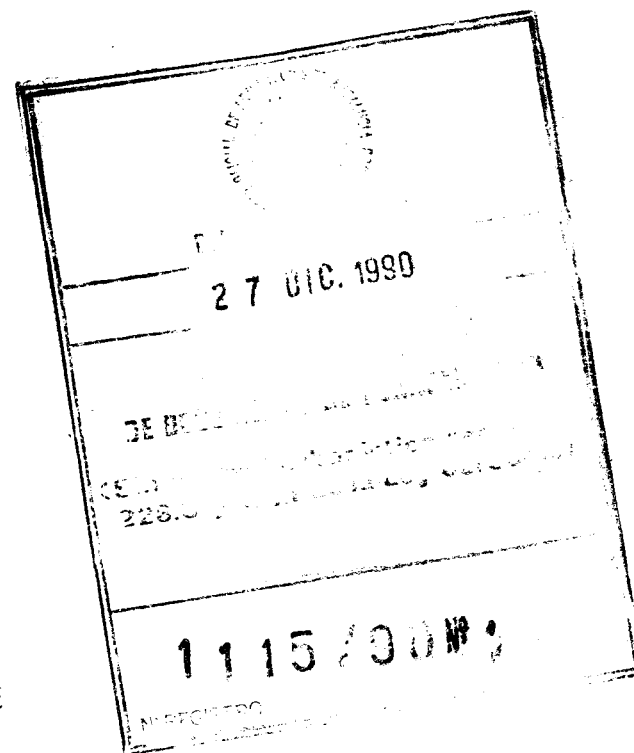
4.- Suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido verificado y aprobado por el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día **18 FEB. 1991**.

EL SECRETARIO,



*Maria B. Fuentes*



## CAPITULO II. NORMATIVA DE SECTORES.

### Artículo 12.2. Alcance

Las presentes normas establecen las condiciones a que debe atenerse el planeamiento parcial de aquellos sectores que deben redactar nuevo planeamiento.

### Artículo 12.3. Aprovechamiento Urbanístico

El aprovechamiento urbanístico se dará en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de planta, computados sobre la totalidad del sector excluyendo de dicha superficie la ocupada por sistemas generales.

### Artículo 12.4. Compatibilidad de usos

Se estará a lo dispuesto para el Suelo Urbano, en el título XI de estas Normas Urbanísticas.

### Artículo 12.5. Ordenanzas

Las Ordenanzas del Plan Parcial estará de acuerdo con las Normas Urbanísticas Generales y Particulares de estas Normas Subsidiarias.

### Artículo 12.6. Condiciones de Ordenación

1. Se prohíbe expresamente las calles en "fondo de saco". La trama urbana viaria, rodada y peatonal, no tendrá soluciones de continuidad.

2. Los espacios públicos deben integrarse en el conjunto de la ordenación, quedando perfectamente delimitados por edificación u otros elementos que cumplan normalmente ese fin. Asimismo, deben marcar un hito en dicha ordenación erigiéndose como lugares representativos y emblemáticos de las zonas en donde se insertan.

### Artículo 12.7. Plazo de ejecución de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar.

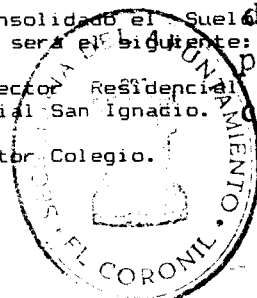
La Ejecución de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar, se desarrollan en los plazos que se indican en las determinaciones de cada sector. Dichos plazos tienen carácter delimitador y cumplirán necesariamente las siguientes determinaciones:

- Una vez consolidado el Suelo Urbano, el orden de ejecución de los sectores será el siguiente:

19.- Sector Residencial junto a la feria y sector residencial San Ignacio.

20.- Sector Colegio.

EL SECRETARIO



18-11-1991  
Mano [Firma] - 107 -

De tal manera que hasta no estar consolidada al menos en un cincuenta por ciento la edificación de los primeros, no puede presentarse el Plan Parcial segundo para su aprobación. La ejecución de ambos se hará por Polígonos de Actuación.

- El sector industrial y el de parque Urbano se realizará en los plazos indicados para cada uno de ellos.

### Artículo 12.8. SECTOR 1- Plan Parcial San Ignacio

El sector 1, se sitúa en la parte trasera de la calle San Ignacio de Loyola.

Este sector plantea el inicio de la nueva expansión del pueblo, y en él se pueden distinguir dos zonas con las siguientes determinaciones:

Superficie total del Sector: 1,76 Ha.

Z.1.1.- Uso global: Residencial.

- Edificabilidad total: 0,5 m2/m2.

- Densidad: 35 viv./7Ha.

- Número máximo de viviendas: 60.

- Tipología: El Plan Parcial podría adoptar las tipologías siguientes, definidas en las ordenanzas (Título XI).

a) Unifamiliar

b) Plurifamiliar

c) Entremedianeras o en manzana.

- La altura máxima de la edificación será en cualquier caso de dos plantas.

- Las determinaciones que se dibujan en el Plano de Ordenación, tienen carácter delimitador.

- La ejecución del P.P. será en un único polígono.

- El sistema de actuación será el de compensación.

Z.1.2. - Sistema General Viario: Ronda Este.

- La anchura mínima de dicha vía será de 13 m.

Destino de las cesiones de Sistemas Locales.

Las cesiones locales mínimas para equipamiento serán las correspondientes a la Unidad Elemental, según el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Las cesiones de equipamiento y las correspondientes al 10 % del aprovechamiento del sector, se situarán en una única parcela de al menos 2.700 m2 de superficie. El uso que el Plan Parcial le

dará a esta parcela, en la que se centrarán todas las cesiones, será asistencial, para disponer de la superficie necesaria para un asilo de ancianos.

*Cumplimiento Resolución (Lp. 27/1/93)*

Artículo 12.8. SECTOR 1. Plan Parcial detrás del Colegio y Polideportivo

El Sector 1, se sitúa en la parte trasera del colegio y del Polideportivo.

Este sector plantea la continuidad de la extensión iniciada con el sector 1. En él se pueden distinguir dos zonas con las siguientes determinaciones.

Superficie total del sector: 4,24 Ha.

2.2.1. - Uso global: Residencial.

- Edificabilidad total: 0,5 m2/m2.
- Densidad: 35 viv/Ha.
- Número máximo de viviendas: 140
- Tipología: El Plan Parcial podrá adoptar las tipologías siguientes, definidas en las ordenanzas (Título XI):
  - a) Unifamiliar
  - b) PlurifamiliarEntremedianeras o en manzana.
- La altura máxima de la edificación será en cualquier caso de dos plantas.
- Las determinaciones que se dibujan en el plano de Ordenación, tiene carácter indicativo a excepción de la Ronda exterior y la vía que separa el Sector del Colegio y el Polideportivo.
- La ejecución del P.P. será en un sólo polígono.
- El sistema de actuación será el de Expropiación.

2.2.2. Sistema General Viario: Ronda Este.

La anchura mínima de dicha vía será de 13 m.

- Destino de las cesiones de Sistemas Locales

Las cesiones locales mínimas serán las correspondientes a la Unidad Elemental según el Art. 10 del Reglamento de Planeamiento.

El Plan Parcial podrá fijar el destino de las cesiones correspondientes al equipamiento docente, pero no tener este polígono la capacidad suficiente para la unidad mínima escolar. Con carácter obligatorio, se deberá el suelo necesario para la

construcción de la vía de separación del Colegio y Polideportivo, con superficie para aparcamiento.

*Cumplimiento Resolución (Lp. 27/1/93)*

Artículo 12.18. SECTOR 2 Plan Parcial Industrial

El sector 2 está situado entre el polígono industrial existente y la carretera de las Alcabalas.

Este sector plantea la ampliación del Polígono Industrial existente. Está destinado, por lo tanto, a industrias con las características que se recogen en el Capítulo V de las Ordenanzas de Suelo Urbano (Título XI). Tiene las siguientes características:

- Superficie total: 3,76 Ha.
- Edificabilidad: 0,6 m2/m2.
- Parcela mínima edificable: 500 m2.
- Este sector estará integrado a todos los efectos en la zona homogénea Industrial del Suelo Urbano.
- Ocupación máxima de la parcela será del 80%.
- La separación mínima a linderos será de 5 metros en fachada y 4 metros en el posterior.
- En general la edificación será entremedianeras. Así mismo podrá utilizarse una o varias parcelas agregadas, para construir pequeñas edificaciones industriales entremedianeras debiendo ser una actuación conjunta con proyecto único y respetando como conjunto las condiciones generales de la edificación en esta zona.
- El viario grafiado en planos de ordenación es obligatorio.
- El sistema de actuación será el de expropiación.
- Destino de las cesiones de Sistema Local

Las cesiones mínimas serán las correspondientes del Art. 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento. Estas cesiones se situarán en la zona central del polígono.

- Plazo

El plazo para la ejecución de P.P. será el primer cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

Artículo 12.10. SECTOR 3. Plan Parcial junto a la Feria

El sector 3 se sitúa entre la Barriada de Los Llanos de San Sebastián y el Suelo No Urbanizable.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este

documento

se celebró el día 18 FEB. 1991

celebrada el día 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO

*Martín H. Apur*

El sector plantea la conexión de dicha Barriada con el Parque de nueva creación.

Las determinaciones para este sector son las siguientes:

- Superficie total: 2,64 Ha.
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad: (total) 0,7 m2/m2.
- Número máximo de viviendas: 120 viviendas.
- Densidad: Excepcionalmente en este sector será de 45 viv./Ha.
- Tipología: La tipología será de viviendas unifamiliares entremedianeras, definidas en el Título XI de estas Normas.
- La altura máxima de la edificación será en cualquier caso de dos plantas.
- Las determinaciones que se dibujan en el plano de ordenación tendrán carácter indicativo.
- La iniciativa será municipal.
- El sistema de actuación será el de compensación.

#### - Destino de las cesiones de Sistemas Locales

Las cesiones locales mínimas serán las correspondientes a la Unidad Elemental, según el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

El Plan Parcial podrá fijar el destino de las cesiones correspondientes al equipamiento docente, por no tener este polígono la capacidad suficiente para la unidad mínima escolar.

#### - Plazo.

El plano para la ejecución de P.P. será el primer cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

#### Artículo 12.12. SECTOR 4 Plan Especial Parque

El sector 4 se sitúa junto a la Ermita del Calvario y su finalidad es dotar a El Coronil de un Parque Urbano y de Equipamiento Asistencial y Deportivo.

Por tratarse de un sector que contiene únicamente Sistemas Generales, su aprovechamiento urbanístico es cero.

El sistema de Actuación será el de Expropiación.

La figura de planeamiento será el Plan Especial.

La iniciativa del Plan Especial será municipal.

En la ordenación del Plan Especial se recogerán las determinaciones expresadas en la Documentación Gráfica (planos de ordenación).

El plazo para la ejecución de este Plan Especial será el segundo cuatrienio de vigencia de las Normas Subsidiarias

#### Artículo 12.15. Disposición Final.

Pasados dos años de los plazos marcados sin iniciar tramitación alguna para la aprobación de los Planes Parciales, o cuatro años sin que se hayan urbanizado los terrenos correspondientes, ni se hayan cumplido los deberes de cesión y equidistribución, se extinguirá el derecho a urbanizar, (Art. 14 Ley 8/90).

Si una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente, pasaren cuatro años sin que se acredite el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se extinguirá el derecho al aprovechamiento urbanístico, (Art. 15 Ley 8/90).

27-10-1990

11-15/90

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido leído y aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 18 FEB. 1991....

EL SECRETARIO  
Manuel Ferraz



## TITULO XIII. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPITULO I. SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER GENERAL

Está constituido por la mayoría de los terrenos del término municipal, una vez excluidas las áreas que por sus características propias deben ser especialmente protegidas. Su calificación por zonas está basada en su uso posible y deseable de acuerdo con las estrategias de las Normas Subsidiarias.

Para cada uno de estos ámbitos se establecen pormenorizadamente el régimen de usos compatibles con los fines de ordenación. Debe entenderse que se consideran prohibidos todos aquellos usos a los que no se hace explícita referencia al tratar individualmente cada zona o ámbito.

### SECCION 1ª. REGADIOS Y SECANOS CON APTITUD DE RIEGO

#### Artículo 13.1. Definición y localización

Se abarca con esta clasificación las áreas de regadío del término municipal, o con potencialidad de serlo. Estos suelos corresponden a la zona situada sobre el Acuífero de El Coronil y las zonas regables del valle del Guadalete. Existen algunas zonas de regadíos aislados pero no tienen entidad suficiente.

#### Artículo 13.2. Objetivos de ordenación

El objetivo de las ordenanzas de estos suelos es el absoluto y estricto mantenimiento de los usos agrícolas existentes, y los posibles de agricultura intensiva que el suelo y el clima tienen capacidad de generar.

#### Artículo 13.3. Usos y actividades compatibles

Según lo anteriormente expuesto se relacionan los siguientes usos compatibles:

- Obras de captación de aguas, con las limitaciones impuestas por la legislación sectorial vigente.
- Obras o instalaciones de servicios a la explotación agraria.
- Instalación o construcción de invernaderos, de cualquier tipo.
- Infraestructuras de servicios a la explotación agraria.

Instalaciones no permanentes de restauración y venta.

Instalaciones de ejecución, entretenimiento y servicios de la obra pública.

Establecimiento de ganado y granjas avícolas.

- Instalaciones para la primera transformación.

#### Artículo 13.4. Usos excepcionales o con condicionantes específicos.

- Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios siempre que se cumplan las normas generales señaladas al efecto por estas Normas Subsidiarias.

- Instalaciones vinculadas al sistema general de abastecimiento, saneamiento y depuración cuando cumplan las normas generales de carácter medioambiental.

- Desmontes, aterrazamientos y rellenos, cuando se refieran a mejoras de parcelas agrícolas en su sistema de riego u obras previas de localización de actividades primarias o infraestructuras previamente incluidas en proyecto.

- Viario de carácter general determinado como actuación imprescindible y siempre que se resuelvan suficientemente las interrupciones de las redes infraestructurales preexistentes y en especial la red de caminos rurales.

#### Artículo 13.5. Parcela mínima edificable

Vivienda familiar en parcela no inferior a 5 has.

### SECCION 2ª. AGRICOLA EN GENERAL: OLIVAR Y SECANO

#### Artículo 13.6. Definición y localización

Bajo este epígrafe se incluyen los restantes suelos productivos agrícolas no incluidos en la anterior categoría. Corresponden básicamente con los terrenos del término en secano ya sean olivar o cultivos herbáceos.

Corresponden a extensas zonas del término municipal, ocupados por los secanos cerealísticos y olivar ya mencionados, y que son la base productiva del suelo de El Coronil.

El olivo está desapareciendo progresivamente para dar paso al cereal, por ello se pretende proteger el existente.

#### Artículo 13.7. Objetivos de la ordenación

El objetivo que se persigue básicamente es el mantenimiento de su estatus productivo, así como su complementación con otras actividades agrarias, tales como la ganadería. La racionalización de los recursos edáficos y naturales, aconsejan de un lado un cambio de pipa negra por pipa blanca, así como una mayor variedad de cultivos; y de otro, la posible ubicación de otros usos

excepcionales que ineludiblemente deban ubicarse en el medio rural.

### Artículo 13.8. Usos y actividades compatibles

De esta forma ya señalada, las actividades y usos que pueden realizarse son los siguientes:

- Obras de captación de aguas, con las limitaciones impuestas por la legislación sectorial vigente.
- Instalaciones y obras anejas a la explotación agraria.
- Instalaciones no permanentes de restauración y venta
- Instalaciones provisionales de ejecución de obra pública.
- Cercas y vallados.
- Instalaciones o construcciones de invernaderos.
- Infraestructuras de servicios a la explotación agraria.
- Instalaciones de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Adecuaciones naturalísticas y recreativas.
- Vertederos de residuos agrarios.

### Artículo 13.9. Usos excepcionales o con condicionantes específicos

- Tala de árboles.
- Extracción de arenas y áridos siempre que cumplan las condiciones señaladas por el PEPMF de la provincia.

- Estabulación de ganado y granjas avícolas, con los siguientes condicionantes:

- Distancia mínima **2.000** metros de la edificación a los núcleos urbanos.
- Distancia mínima de 250 metros a otras edificaciones.

- Usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes siempre que contemplen la mejora del parque inmobiliario, y no conlleven la disminución de la superficie agraria de la parcela donde se ubiquen. Cuando se trata de elementos catalogados deberán cumplir las normas específicas de conservación y protección de estos edificios.

- Instalaciones vinculadas a la infraestructura energética, siempre que se demuestre la necesidad concreta de ubicación frente a otras alternativas posibles.

- Construcciones y edificaciones públicas singulares, como centros de enseñanza ligados al medio y centros sanitarios especiales, con las siguientes condiciones:

- Estas construcciones se implantarán a no menos de 1.000 metros de los núcleos urbanos y 100 metros de cualquier otro edificio existente.
- Los edificios o complejos públicos deberán resolver anteriormente la instalación de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y depuración y acceso al medio.

- Instalaciones permanentes de restauración, como ventas y merenderos de acuerdo a las siguientes condiciones de implantación:

- Distancia mínima de 500 metros a los núcleos de población o perímetro de suelo apto para urbanizar.
- Distancia mínima a eje de carreteras de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación.
- Distancia mínima a eje de carreteras de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación.
- Distancia mínima de 250 metros a otras edificaciones.

- Vertederos de residuos sólidos en áreas especialmente señaladas y autorizadas.

La implantación de esta actividad estará condicionada a la realización de un estudio del impacto ambiental. En ningún caso se permitirán vertederos que no dispongan de tratamiento y control de los materiales de deposición.

### Artículo 13.10. Edificación

- Vivienda familiar sobre parcela mínima de 10 Has.

- Vivienda ligada a infraestructuras y guarderías de complejos públicos singulares.

- Instalaciones vinculadas al sistema de abastecimiento y depuración si se atienen a lo dispuesto por las disposiciones del PEPMF provincial.

- En general otras edificaciones de utilidad pública, que se justifique debidamente su emplazamiento frente a otras alternativas, y que las medidas adoptadas en materia de adaptación al medio sean las suficientes.

celebrada el 18 FEB 1991

EL SECRETARIO

*Manuel J. Espinosa*

SECCION 3a. USO AISLADO URBANO EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 13.11. Definición y localización

Se califican como "uso urbano aislado en S.N.U." las construcciones y edificaciones existentes actualmente que no están en discordancia con los objetivos y determinaciones de las Normas Subsidiarias. Las parcelas así zonificadas de forma discontinua se someten a todos los efectos al régimen jurídico del Suelo No Urbanizable.

Están situados en el término municipal, fundamentalmente cercanos al núcleo urbano, en las márgenes de las carreteras, quedando recogidas en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable.

Los usos aislados en S.N.U. no compatibles con la zona en que están situados, de acuerdo con las presentes Normas Urbanísticas, y no incluidos en esta calificación, quedan expresamente declarados fuera de ordenación, a todos los efectos de la Ley del Suelo y de las presentes Normas (Art. 60.1, 60.2 y 61 LS).

Artículo 13.12. Usos

1.- Se permite el mantenimiento del uso y actividad actuales en cada una de las parcelas así calificadas.

2.- Cualquier cambio de los mismos, implique o no la realización de nuevas edificaciones o construcciones deberá ser solicitado al Ayuntamiento, que previo estudio del expediente y de acuerdo con las presentes Normas Urbanísticas podrá conceder o denegar dicha solicitud.

3.- El incumplimiento del punto anterior significará la declaración expresa de fuera de ordenación para el nuevo uso o actividad.

Artículo 13.13. Cumplimiento de las Normas Medioambientales

Todas las actividades incluidas en esta calificación se adecuarán a las disposiciones generales de carácter medioambiental de las Normas Subsidiarias en el plazo máximo de dos años a partir de la aprobación definitiva de las mismas.

La Delegación de Industria del Ayuntamiento inventariará, inspeccionará y requerirá en un plazo a determinar en cada caso, sin sobrepasar el plazo máximo de dos años, el cumplimiento de dichas cláusulas medioambientales, así como la concordancia con estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y las sectoriales que incidan en los siguientes aspectos fundamentales: emisiones atmosféricas, eliminación de vertidos líquidos y depósito y tratamiento de residuos sólidos.

Artículo 13.14. Incumplimiento de las Normas Medioambientales

El incumplimiento del art. 13.13 anterior supondrá la exclusión de la calificación de "uso urbano aislado", y la automática declaración de fuera de ordenación.

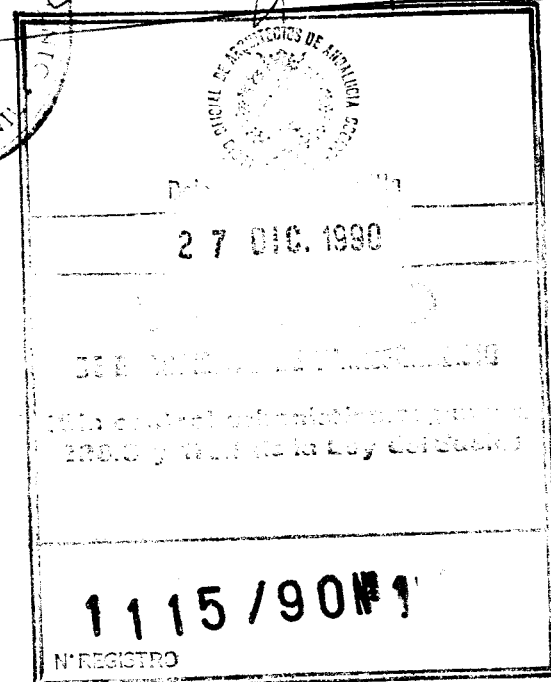
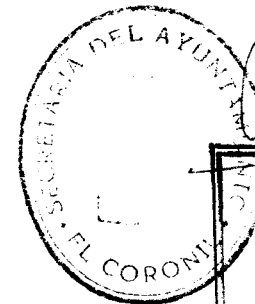
de

por

celebrada en

18 FEB. 1991....

EL SECRETARIO,



## CAPITULO II. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL

### SECCION 1a. DE PROTECCION AMBIENTAL

#### Artículo 13.15. Definición y localización

Se definen como tales las áreas o elementos singulares que por su valor ecológico, paisajístico, ambiental, histórico o artístico deben ser especialmente protegidas.

Se han considerado en este apartado: Entorno del Castillo de Agudaderas, Márgenes del Arroyo Salado, Río Guadalete, Arroyo de la Fuente y Entorno de la Hacienda Siret, correspondiendo en general a zonas arboladas con interés paisajístico.

#### Artículo 13.16. Objetivos de ordenación

Dada la escasez de espacios todavía sin alterar y la enorme transformación producida en el conjunto del término, la protección y conservación son los objetivos prioritarios que se persiguen. Por otra parte, las posibilidades de regeneración, aún para los espacios alterados, se contempla como factor adicional de calificación

#### Artículo 13.17. Usos compatibles

En este sentido se consideran usos compatibles los siguientes:

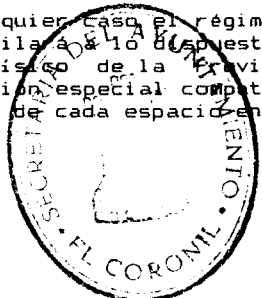
- Adecuaciones naturalísticas o recreativas, parques rurales u otras aplicaciones con interés social o científico.
- Actividades de mejora, regeneración u ordenación de estos espacios aún cuando supongan una transformación leve del medio, siempre que se garantice mediante el proyecto a ejecutar la recuperación de las condiciones originales.
- Obras de protección hidrológicas que mejoren las zonas húmedas.

#### Artículo 13.18. Usos incompatibles.

Cualquier otro uso se considera incompatible con los objetivos de ordenación en estas zonas, y se prohíbe taxativamente.

#### Artículo 13.19. Marco legal

En cualquier caso, el régimen de usos y actividades en estas zonas se asimila a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla para los espacios de protección especial compatible de acuerdo a las características físicas de cada espacio en concreto.



DILIGENCIA: Para hacer constar...

EL SECRETARIO,

*Magnus E. Fierstein*

### SECCION 2a. DE PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.

#### Artículo 13.20. Definición y localización

Básicamente comprende lugares donde hay por una parte excavaciones consolidadas y estudiadas con cierto nivel de detalle, y por otra, zonas con claros indicios arqueológicos.

Se trata de una serie de yacimientos reconocidos o que cuentan con cierta información y datación arqueológica por los organismos encargados de ello.

#### Artículo 13.21. Objetivos de ordenación

El objetivo de ordenación en estas zonas es su conservación y promoción con finalidades científicas o educativas, así como la prevención de usos y actividades que pueden alterar los valores conocidos o potenciales.

#### Artículo 13.22. Usos actividades compatibles en el ámbito con condicionantes específicos.

1.- El perímetro cautelar, cifrado en 200 metros alrededor del punto de identificación por coordenadas geográficas permitirá autorizar licencias siempre que se refieran a:

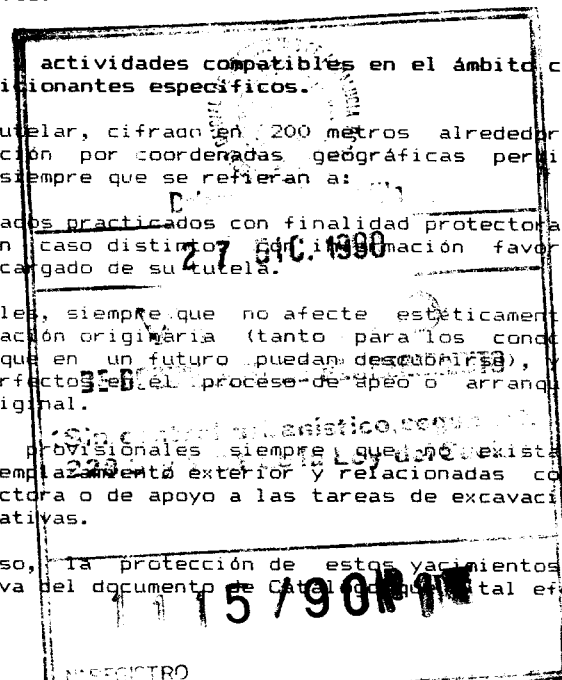
- Cercas o vallados practicados con finalidad protectora del yacimiento, o en caso distinto, con información favorable del organismo encargado de su tutela.
- Tala de árboles, siempre que no afecte estéticamente al entorno o situación originaria (tanto para los conocidos como para los que en un futuro puedan descubrirse), y no provoquen desperfectos en el proceso de apeo o arranque en la superficie original.
- Instalaciones provisionales siempre que no exista la posibilidad de emplazamiento exterior y relacionadas con la finalidad protectora o de apoyo a las tareas de excavación y didáctico-divulgativas.

2.- En cualquier caso, la protección de estos yacimientos se recoge en la normativa del documento de Catálogo que tal efecto se ha confeccionado.

### SECCION 3a. VIAS PECUARIAS

#### Artículo 13.23. Definición y localización

Este viario tradicional queda suficientemente definido en el Art. 19 de la Ley 22 de 1974 de 27 de Junio sobre Vías Pecuarias. Son



pues, bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de ganado y comunicaciones agrarias.

En la categoría de ordenación se ha realizado una estimación del ancho y la localización del trazado de las vías clasificadas en el término.

#### Artículo 13.24. Objetivos de la ordenación

La principal finalidad consiste en señalar suficientemente los distintos tipos de vías que transcurren por el término, delimitando su extensión para adoptar las medidas oportunas que aseguren su conservación, mantenimiento y mejora.

#### Artículo 13.25. Usos y actividades compatibles con el mantenimiento de las vías pecuarias.

Sólo serán compatibles ocupaciones agrarias temporales debidamente reglamentadas por el organismo competente sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías.

Por otra parte, podrán autorizarse adecuaciones naturalísticas o recreativas por iniciativa del Instituto Andaluz de Reforma Agraria, o en su caso, por el Ayuntamiento previo informe de dicho organismo, y siempre que, no suponga un detrimento de las masas arbóreas que aún existan.

Quedan específicamente prohibidas las cercas y vallas de cualquier tipo.

### SECCION 42. ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo 13.26. Actuaciones en vías pecuarias

El objetivo es la recuperación del dominio público de estas vías, que en muchas zonas están sufriendo un proceso de privatización de sus márgenes, reduciendo sus dimensiones legales.

La actuación prioritaria es el deslinde y amojonamiento de todas las vías pecuarias del término municipal.

Posteriormente se repoblarán las vías principales, mejorando la calidad ambiental de estos lugares, y adecuándolos con la menor intervención posible, al uso recreativo público.

#### Artículo 13.27. Actuaciones en vertederos

El objetivo es la protección del medio ambiente en general, y de las zonas en que éstos se sitúan en particular, (Aguzaderas), dado que su situación y carácter causan graves perjuicios.

La actuación prevista se desarrolla mediante retirada de escombros y vertidos en general y la explanación y compactación de los materiales orgánicos.

#### Artículo 13.28. Actuaciones de Mejora en caminos rurales

El objetivo es completar la malla de la red viaria local de acceso de la red viaria urbana y a las explotaciones agrarias

#### Artículo 13.29. Actuaciones en el Entorno del Castillo de Aguzaderas

El objetivo de la actuación es la recuperación del lugar para uso recreativo y expansión dado su interés paisajístico, histórico y natural, así como por su proximidad al núcleo urbano.

La actuación consistiría en la adecuación del Castillo para usos recreativos, ligada a la creación de un pequeño parque rural. Paralelamente, en pro de la salvaguarda de dicho entorno, se prohíben expresamente todo tipo de edificación, debiéndose frenar el incipiente proceso de edificación residencial allí existente.

#### Artículo 13.30. Actuaciones en el Entorno del Arroyo Salado Arroyo de la Fuente

Son zonas de borde de río con abundante vegetación natural de tipo mediterráneo y pequeñas zonas arboladas.

El objetivo de estas actuaciones es la ampliación de estas zonas de borde de río y su repoblación, así como la creación de áreas de expansión y ocio.

Las actuaciones consistirán en la replantación con especies aptas en la región y apropiadas para un área de expansión y ocio; limpieza de los cauces y reforestación de los alrededores de los ríos.

En el Arroyo Salado además se llevará a cabo la restauración del pequeño puente de piedra existente (Puente Romano) y la adecuación del entorno de la "Venta" a la nueva situación de Parque Natural.

#### Artículo 13.31. Actuaciones en el Entorno del Río Guadalete.

Es una zona situada muy lejos del núcleo urbano de El Coronil, pero muy cerca a otros núcleos como Puerto Serrano o Montellano.

El objetivo de la actuación, al igual que en las anteriores, es la creación de un parque natural con la repoblación y reforestación necesaria para ello, así como la limpieza del cauce.

Esta actuación, por escaparse a las posibilidades reales del Ayuntamiento de EL Coronil y por estar implicados en ella varios municipios, debería realizarse por parte de las Diputaciones

Provinciales afectadas (Sevilla y Cádiz), o en su defecto por los organismos autonómicos correspondientes.

#### Artículo 13.32. Actuaciones en el Entorno del Arroyo Carretero

El objetivo de esta actuación es única y exclusivamente el mantenimiento de la zona arbolada existente. Con expresa prohibición de tala de árboles y otros usos que no sean los de ocio y recreo y por supuesto garantizar la no edificación en dicha zona.

Otro tipo de actuación es materialmente imposible debido al carácter privado de la misma y el buen uso que se hace de ella. Por ello nos limitamos a incluir en el Catálogo de edificios y elementos singulares del El Coronil, tanto el jardín como la edificación existente (Hacienda de Siret).

#### Artículo 13.33. Actuaciones en el Arroyo Pilar de El Coronil

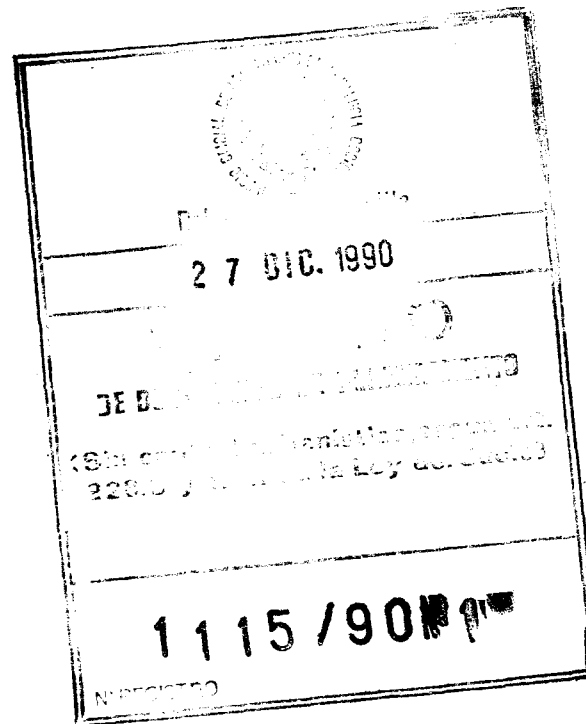
Este arroyo nace en el Pilar de El Coronil, y lleva sus aguas al embalse Torre del Aguila.

El objetivo de esta actuación es la creación de una zona de abundante arbolado, creando un área de expansión natural junto al núcleo urbano. Las actuaciones consistirán en la replantación y reforestación de la zona, y la creación de un parque natural a continuación del Barranco hasta el puente. Ello debe venir apoyado por la limpieza del cauce del arroyo, depurando los vertidos que a él confluyen.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido EXAMINADO por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 18 FEB. 1991

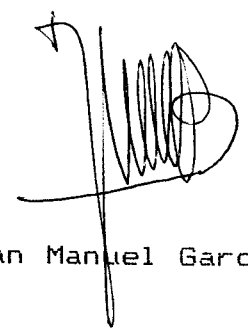
EL SECRETARIO,

  
Maria Teresa



00318

Sevilla, 30 de Noviembre de 1.990

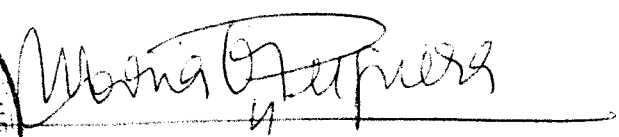


Fdo. Auxiliadora Calvo Egido

Fdo. Juan Manuel García Blanco

DILIGENCIA: Para hacer con-  
dona de la finca nº 18558, 1991  
por el Pleno del Ayuntamiento de El Coronil, en sesión  
celebrada el día 18 de Noviembre de 1990.

EL SECRETARIO,



|                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |
| D-<br>27 DIC. 1990                                                                           |
| V-<br>DE DOCUMENTACIÓN<br>(Sin control de la finca nº 18558, 1991<br>228.3 y nº 18559, 1991) |
| 1115/90 Nº 1<br>Nº REGISTRO                                                                  |