

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU
DE JEREZ DE LA FRONTERA RELATIVA A
CUESTIONES DE NORMATIVA
URBANÍSTICA.**

Mayo 2014

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA RELATIVA A CUESTIONES DE NORMATIVA URBANÍSTICA.

ÍNDICE:

INTRODUCCIÓN Y MEMORIA JUSTIFICATIVA:

- 1.- Antecedentes:
- 2.- Objeto y alcance de la Modificación:
- 3.- Naturaleza de la Modificación:
- 4.- Contenido de la Modificación:

DESARROLLO DE LA NORMATIVA A MODIFICAR.

N001 a N033.

INTRODUCCIÓN Y MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- Antecedentes:

El Documento de **Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez** se **aprobó Definitivamente** por Orden de 17 de abril de 2009, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Esta Orden determinaba:

- En su **resolución primera**, la aprobación del Documento conforme al Art 33.2.c) LOUA, es decir aprobándolo definitivamente de forma parcial, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.
- En su **resolución segunda** establecía las determinaciones que debían ser subsanadas, corregidas o completadas.
- Y en su **resolución tercera** establecía las determinaciones cuya aprobación definitiva quedaban suspendidas.

El acuerdo de esta aprobación se **publicó** en BOJA N°127 de 2 de julio de 2009.

Posteriormente se tramitó el **Documento de Cumplimiento de la Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 17 de abril de 2009 relativa a la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera**, que se **aprobó** por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 10 de diciembre de 2010. Esta Orden establecía:

- En su **disposición primera**, la aprobación definitiva de las determinaciones del Documento de Cumplimiento del apartado tercero de la Orden de 17 de abril de 2009.
- Y en su **disposición segunda** determinaba las deficiencias que deberían subsanarse, observadas en el Documento de Cumplimiento del apartado segundo de la Orden de 17 de abril de 2009.

El acuerdo de esta aprobación se **publicó** en BOJA N° 57 de 22 de marzo de 2011.

En consecuencia, se tramitó **Documento de Subsanación de las deficiencias observadas en el Documento de Cumplimiento del apartado Segundo de la Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio** que se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Jerez en sesión celebrada el 26 de julio de 2011 y se informó favorablemente por la Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 14 de diciembre de 2011.

El acuerdo de esta aprobación se **publicó** en BOJA N° 156 de 9 de agosto de 2012. Quedando, por tanto, aprobado y publicado completamente el documento **de Revisión - Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera**.

En paralelo y tras la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU se había tramitado **documento de Corrección de Errores detectados en la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera** que se **aprobó** en Pleno del Ayuntamiento de Jerez en sesión celebrada el 29 de julio de 2010 y se **publicó** en BOP de CÁDIZ N°223 de 23 de noviembre de 2010.

2.- Objeto y alcance de la Modificación:

Una vez transcurridos cuatro años desde la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez, se han planteado diversas cuestiones en cuanto a la aplicación práctica de aspectos concretos de su Normativa Urbanística.

Estos problemas tienen su origen en diversas circunstancias:

a) Aparición de nuevas alternativas respecto a las contempladas en la normativa urbanística y que son de difícil encaje con la redacción actual de la misma:

Posibilidad en el artículo 6.1.9 de que un mismo local comparta distintas actividades siempre que todas cumplan la normativa urbanística y sus usos sean compatibles entre sí.

Necesidad de mejora en las condiciones de los garajes y aparcamientos en los artículos 6.3.2 y 6.3.3.

Posibilidad de implantación con condiciones, de las oficinas y servicios privados en el artículo 6.5.2.d2

Necesidad de modificación del artículo 7.2.2 con objeto de admitir parcelaciones en suelo urbano consolidado que reconozcan situaciones históricas existentes con edificaciones ya consolidadas, permitiendo de esta manera la regularización y/o legalización de las edificaciones

Admisión de la tipología C1 "Residencial Unifamiliar entre Medianeras" en distintas áreas de suelo urbano en desarrollo, para posibilitar la integración de preexistencias con las posibles nuevas edificaciones, evitando así mismo la aparición de viviendas en situación de fuera de ordenación, o bien para facilitar la comercialización de productos alternativos a la unifamiliar en hilera.

b) Detección de redacciones de determinados artículos cuya literalidad puede llevar a confusión:

Existencia de nota que parece excluir a la estabulación permanente de los usos propios del suelo no urbanizable en el artículo 6.2.2.1.

Aclaración de la redacción del apartado 3.b) "Estaciones de Servicio" del artículo 6.3.2 "Localización y Compatibilización de los Usos Industriales", en cuanto a la anchura de los viales circundantes.

Corrección del apartado de "Condiciones Particulares de la Tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras" del artículo 7.4.6 "Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M)", para su mejor comprensión y aplicación

Modificación del punto correspondiente a las condiciones particulares de los subtipos G1 y G2 del artículo 7.4.8. que trata de la tipología G "Edificios para actividades económicas", con el fin de aclarar que las parcelas existentes antes de la entrada en vigor del Plan General para no será inedificables por no cumplir la superficie mínima.

Modificación del artículo 7.6.6 "Local Exterior", con el fin de clarificar la aplicación de la definición que en él se da.

Aclaración del párrafo final del artículo 8.3.9 "Vados Peatonales y Accesos a Garajes", en el sentido de obligar a la eliminación del badén de acceso rodado a garajes solo cuando se de de baja la placa de vado y se elimine la posibilidad de dicho acceso rodado.

Aclaración del artículo 10.3.4. sobre las condiciones de ocupación en las áreas de intervención en Conjunto Histórico.

Corrección del título del artículo 10.11.1 "Definiciones y criterios interpretativos de las fichas de las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado", ya que se refiere a todos los ámbitos del SUNC.

Aclaración de la interpretación del concepto de usos no residenciales, entendiéndolos en un sentido amplio como todos los usos compatibles con dicho uso residencial en el artículo 11.1.4.7

c) Corrección de la imposición de determinadas exigencias sin base en normativas sectoriales o específicas que complican o dificultan la implantación de actividades o determinaciones del Plan, o al contrario, corrección de determinaciones que entren en contradicción con otras de normativas sectoriales o de rango superior:

Exigencia sin base en ninguna normativa sectorial ni específica de un aseo por cada sexo en industrias en el artículo 6.3.3

Imposibilidad de localización del uso comercial en planta primera en aquellos edificios existentes que contemplasen en su origen el terciario en esa posición según el artículo 6.5.2.

Dotación de aseos en uso comercial en el artículo 6.5.3.

Adaptación de artículo 6.3.2 "Localización y Compatibilización de los Usos Industriales" del mismo artículo al Decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero, de

medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo.

Necesidad de modificación del artículo 7.3.18 (Cómputo de la superficie edificada), para simplificar los procedimientos para determinadas obras en fachadas

Regulación de la prohibición de cerrar espacios privados desde los que se acceda de manera exclusiva a locales al menos que se garantice su apertura libre en horario comercial de dichos locales en el artículo 7.3.31.

Corrección de las condiciones particulares de la residencial en hilera en el artículo 7.4.6. sobre determinados usos en esa tipología.

Modificación de la reserva mínima de aparcamientos en bloque vertical del artículo 7.4.7.

Adecuación de la altura máxima de bordillos en el artículo 8.3.5 "Parámetros de diseño de la sección transversal de la red viaria", a la normativa vigente de accesibilidad.

Corrección del punto 3 del artículo 8.3.6. sobre itinerarios peatonales para adecuarlo a la normativa vigente sobre accesibilidad.

Con el fin de posibilitar el efectivo desarrollo de ámbitos en zonas periféricas incluidas en Suelo Urbanos Consolidado y No Consolidado, con viviendas existentes y cierto grado de urbanización, normalmente con infraestructuras aéreas, modificación del art. 8.7.15 "las infraestructuras para la energía eléctrica" en el Título VIII "Normas de Urbanización", eximiendo de la obligación de soterrar dichas líneas aéreas existentes en el caso de calles ya pavimentadas

Modificación del artículo 10.3.12.1 (cierres de seguridad), para no entrar en contradicción con normativas sectoriales del Ministerio del Interior en establecimientos que estén obligados a este tipo de cierre

Modificación de las normas particulares del ámbito de suelo urbano "Sector 35" (Parque Empresarial Norte) y "Sector 36" (Parque Empresarial Oeste), con el fin de que le sean de aplicación las determinaciones sobre usos del Plan General.

Modificación de las normas particulares del API de suelo urbano "Dehesa de Siles", con el fin de posibilitar la implantación de tipologías más diversas en las manzanas destinadas a "Gran Industria Agroalimentaria" que permitan un más fácil y racional desarrollo de dichas manzanas

d) Detección de aspectos que quedan sin regular o determinar en algunos artículos:

Necesidad de modificación del artículo 7.1.2 "Tipos de obras de edificación", para incluir la definición de rehabilitación.

Inclusión en el Anexo I.B de las Normas Urbanísticas. "Áreas de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbano No Consolidado" de las condiciones urbanísticas del antiguo Cine Delicias de acuerdo con la Modificación Puntual nº 26 del PGMO-95, que por error no aparecen.

e) Necesidad de adecuar la normativa de usos (Capítulo VI), a la aparición del Real Decreto 475/2007 de 13 de abril por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), que viene a sustituir al RD 1560/1992 que es el que aparece en dicho capítulo de la normativa urbanística del PGOU.

3.- Naturaleza de la Modificación:

El Artículo 1.1.6. "*Revisión y Modificaciones*" de la Normativa Urbanística de la Revisión-Adaptación del PGOU establece lo siguiente:

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión, integral o parcial, o mediante su modificación.

2. Procederá su revisión total anticipada, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas Normas, o a los criterios de la clasificación del suelo, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Ejecución de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:

- La Red Viaria Principal.*
- Los sistemas Generales de Espacios Libres.*
- Los criterios de asignación de los usos globales.*
- La clasificación y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral.*

b) Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 250% del crecimiento previsto en estas Normas.

El segundo cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o regional que modifiquen cuantitativa y cualitativamente la base económica del municipio.

c) Por el agotamiento de su capacidad: cuando se haya desarrollado el 80% del suelo incluido en unidades de ejecución y en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.

d) Por la insuficiencia generalizada de las dotaciones y generalizada de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.

e) Cuando resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese.

3. Se entiende por *Revisión Parcial* aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es *parcial*, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En ningún caso podrá conceptualizarse como *Revisión Parcial*, sino como *total*, cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el presente Plan. En el expediente de la *Revisión Parcial* deberá justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.

4. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como *Modificaciones*. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas *Modificaciones* que tengan por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los párrafos anteriores. Las alteraciones que implicaren modificación parcial, puntual o aislada podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo siempre que no supongan variación en los criterios de clasificación o calificación global.

5. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la *Revisión total o parcial* del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí solo o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará *revisión*.

6. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse directamente mediante *Planes Parciales o Especiales* sin necesidad de tramitarse una *Modificación del Plan General*. Para que estas innovaciones sean válidas, deberán justificar que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establece para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa. Será preciso tramitar previamente el procedimiento de modificación del Plan General en el supuesto en que el contenido de los *Planes Especiales de Reforma Interior* no previstos en este documento, no se ajuste a los límites establecidos en el artículo 14.3 de la LOUA.

7. No se considerarán modificaciones de Plan:

a) Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número 6 del presente artículo y que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (*Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle*) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, y siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o espacios libres públicos de otra clase ni incremento de la edificabilidad.

c) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como a aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.

d) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.

e) La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.

f) La delimitación, conforme a procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.

g) La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.

8. Las revisiones o modificaciones de Plan General que afecten a inmuebles catalogados o zonas arqueológicas estarán sometidas al informe vinculante de la Consejería de Cultura en idénticas condiciones a las exigidas para la aprobación del Plan General en cumplimiento del artículo 29 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

9. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa para proceder a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.

10. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

11. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la

adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes. Una vez aprobado definitivamente el texto refundido, deberá cumplimentarse lo exigido en el art. 38.4 de la LOUA para su eficacia. En todo caso, la aprobación de las versiones completas y actualizadas deberá realizarse preceptivamente en el momento en el que por el número o por el alcance de las modificaciones incorporadas resulte necesaria para facilitar a cualquier persona el derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

12. Se entenderá que es causa de revisión total la alteración del contenido del presente Artículo.

Así mismo, los Artículos 1.2.4 y 1.2.5 aclaran las determinaciones del plan correspondiente a la Ordenación Estructural y a la Ordenación Pormenorizada Preceptiva:

Art. 1.2.5. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

a) Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el Plan, las categorías a las que pertenece. El presente Plan General distingue las siguientes categorías en cada clase de suelo:

a.1) En la clase de suelo urbano:

1º Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el arts. 45.2.B. Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2º Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior.

a.2.) En la clase de suelo urbanizable:

1º) Suelo urbanizable ordenado: Es aquel en el que quedan comprendidos los sectores delimitados por el presente Plan respecto de los que se establece su ordenación pormenorizada y detallada.

2º) Suelo urbanizable sectorizado: que comprende el resto de sectores delimitados en el presente Plan.

3º) Suelo urbanizable no sectorizado: Quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo, no se considera necesario para el logro de los objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución.

De igual modo, el Plan clasifica como suelo urbanizable ordenado transitorio, los sectores del suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento general

anteriormente vigente que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente a su entrada en vigor.

a.3) En la clase de suelo no urbanizable:

1º) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

2º) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.

3º) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en el Plano de Ordenación Estructural denominado Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categoría. Protección.

b) Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural denominados Sistemas Generales. La regulación de los Sistemas Generales se establece en las presentes Normas.

c) La Red de tráfico y peatonal estructural.

El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos que queda reflejada en el Plano de Ordenación Sistema Viario.

d) Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Estructural denominado El Modelo de Ordenación Estructural el Territorio, en los artículos correspondientes de estas Normas. y en las Fichas anexas sobre sectores y áreas de reforma interior en el apartado correspondiente a la edificabilidad máxima establecida para cada uno de ellos.

e) La delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado, que se realiza en el plano de Ordenación Estructural denominado Clasificación del Suelo.

f) Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural. Y la descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra en el artículo correspondiente del Título XI de las Normas Particulares del Suelo Urbanizable así como la determinación de sus Aprovechamientos Medios.

g) Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en las Normas y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas de reforma interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

h) Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas

que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización, se contiene en el artículo correspondiente del Título XI de las Normas Particulares del Suelo Urbanizable.

i) Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

El Plan establece en el Título XII el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el plano de Clasificación del Suelo y de Ordenación del Suelo No Urbanizable se identifican los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable.

j) Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable, reguladas en el artículo 3.4.5. y 3.4.6.

k) Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable. Se identifican en el Plano de Ordenación incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos.

l) Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en el Capítulo III del Título IX.

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

Art. 1.2.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

a) En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

c) *En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.*

d) *En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.*

e) *En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.*

f) *La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural*

La presente Modificación Puntual tiene por exclusivo objeto la adaptación y/o corrección de determinados aspectos de carácter normativo general de la Revisión del PGOU, por lo tanto, analizándola a la luz del Artículo 1.1.6. "Revisión y Modificaciones" de la Normativa Urbanística de la Revisión-Adaptación del PGOU, concluimos lo siguiente:

No es Revisión al no conllevar un Modelo Territorial distinto al contenido en el PGOU, no alterando los elementos determinantes del Modelo Territorial de dicho Plan, es decir:

- Red Viaria Principal.
- Sistemas Generales de Espacios Libres.
- Criterios de asignación de los usos globales.
- Clasificación y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral.

No constituye Revisión Parcial al no alterar ni el conjunto ni ninguna de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural ámbito territorial alguno. Así mismo, no tiene por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo ni tiene incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el Plan.

Por todo ello, queda justificado a la luz de lo dispuesto en el artículo 1.1.6 de la Normativa Urbanística que el presente documento constituye una **Modificación Puntual**.

Así mismo, analizando el contenido del presente documento a la luz de los Artículos 1.2.4 y 1.2.5 de la Normativa Urbanística del Plan General, se demuestra que su contenido **no afecta a las determinaciones del plan correspondiente a la Ordenación Estructural:**

Noafección a las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término:

No afecta a la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el plan al objeto de organizar de modo

coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

No afecta a la clasificación urbanística de cada terreno ni a cada una de sus categorías

No afecta a la calificación de terrenos como Sistemas Generales.

No afecta a la Red de tráfico y peatonal estructural.

No afecta a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable.

No afecta a la delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado.

No afecta a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.

No afecta a las determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

No afecta a la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado así como a los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización, se contiene en el artículo correspondiente del Título XI de las Normas Particulares del Suelo Urbanizable.

No afecta a las determinaciones que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección.

No afecta a las determinaciones que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.

No afecta a las determinaciones que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable.

No afecta a las determinaciones que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

Por todo ello, la presente Modificación Puntual solo afecta a determinaciones de Ordenación pormenorizada Preceptiva y Potestativa.

4.- Contenido de la Modificación:

En cuanto al contenido y la documentación de la presente Modificación, de acuerdo con su naturaleza y fines y en cumplimiento en lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la misma consta de la presente memoria justificativa y el desarrollo de la normativa urbanística a modificar.

Dado que el objeto de la presente Modificación Puntual no tiene incidencia alguna sobre previsiones de programación y gestión, no es necesario que contenga estudio económico-financiero que incluya evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, ni un informe de sostenibilidad económica, que contenga la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

La presente Modificación no contiene Planos y demás documentación gráfica, al no incidir sobre determinaciones de ordenación que contengan dichos planos.

DESARROLLO DE LA NORMATIVA A MODIFICAR

N001. Añadir en el artículo 6.1.9 "Situación relativa de ocupación en el mismo edificio", la posibilidad de que un mismo local comparta distintas actividades siempre que todas cumplan la normativa urbanística y sus usos sean compatibles entre sí.

Se trata de diversificar las posibilidades de uso de los locales comerciales existentes adaptándose a los nuevos requerimientos que van surgiendo, siempre dentro del cumplimiento de la legalidad en materia de actividades y no provocando conflictos de esos usos entre sí.

Se modifica la redacción para aclarar el alcance del concepto de "edificio exclusivo" en las normas existentes. Se incluye el caso de la subparcela sujeta a propiedad horizontal en la misma categoría de "piso", así como la parcela, completa o no, como destino de un uso exclusivo. También se incluye una aclaración al respecto en un párrafo final.

Redacción actual

Artículo 6.1.9. Situación relativa de ocupación en el mismo edificio.

Cualquiera de los usos o actividades urbanas y los establecimientos o unidades que los generan, puede hallarse en el interior del mismo edificio o parcela ocupando todas o algunas de las siguientes situaciones que quedan definidas gráficamente en el cuadro 4:

- a) *En una sola de cualquiera de las siguientes posiciones:*
 - *En un piso.*
 - *En la planta baja.*
 - *En el semisótano (con o sin patio inglés).*
 - *En el patio interior de manzana.*
 - *En el o los sótanos del edificio y/o del patio de manzana.*
- b) *En varios pisos incluidos la planta primera.*
- c) *En planta baja, semisótano, sótanos o/y patio interior.*
- d) *En planta baja y primera o/y semisótanos, sótanos o/y patio interior.*
- e) *En la totalidad del edificio, exclusivo para tal uso o actividad.*

Redacción modificada

Artículo 6.1.9. Situación relativa de ocupación en el mismo edificio.

Cualquiera de los usos o actividades urbanas y los establecimientos o unidades que los generan, puede hallarse en el interior del mismo edificio o parcela ocupando todas o algunas de las siguientes situaciones que quedan definidas gráficamente en el cuadro 4:

- a) *En una sola de cualquiera de las siguientes posiciones:*
 - *En un piso o subparcela sujeta a propiedad horizontal.*
 - *En la planta baja.*
 - *En el semisótano (con o sin patio inglés).*
 - *En el patio interior de manzana.*
 - *En el o los sótanos del edificio y/o del patio de manzana.*
- b) *En varios pisos incluidos la planta primera.*
- c) *En planta baja, semisótano, sótanos o/y patio interior.*
- d) *En planta baja y primera o/y semisótanos, sótanos o/y patio interior.*

e) En la totalidad del edificio, exclusivo para tal uso o actividad.

f) En la totalidad o parte de la parcela, exclusiva o no para tal uso o actividad.

También podrán darse varias actividades que compartan un mismo local, siempre que cada una de ellas cumplan las condiciones técnicas y urbanísticas exigibles y los usos sean compatibles entre sí.

La exigencia de edificio exclusivo para la implantación de una actividad implica que el establecimiento al menos debe tener delimitado su propio terreno y acceso directo e independiente desde la vía pública, con independencia de que comparta o no la parcela con otros edificios o locales.

N002. Eliminar nota que parece excluir a la estabulación permanente de los usos propios del suelo no urbanizable en el artículo 6.2.2.1.

Se trata de una modificación que tiene por único objeto despejar dudas sobre la aplicación de una norma por una redacción que da lugar a confusión.

Redacción actual

Artículo 6.2.2.1. Condiciones de los usos e instalaciones (uso primario en el suelo no urbanizable)

1. Los usos primarios de los grupos a1, a2, a3 sin estabulación permanente, a4 y a5, podrán desarrollarse, en principio, en el Suelo No Urbanizable y en el Urbanizable No Sectorizado, sin más limitaciones que las condiciones exigidas en cada zona del territorio, por razones de protección específica del mismo.

Redacción modificada

Artículo 6.2.2.1. Condiciones de los usos e instalaciones (uso primario en el suelo no urbanizable)

1. Los usos primarios de los grupos a1, a2, a3, a4 y a5, podrán desarrollarse, en principio, en el Suelo No Urbanizable y en el Urbanizable No Sectorizado (en el que de acuerdo con el apartado 3 de este artículo no se permitirá la estabulación permanente), sin más limitaciones que las de este artículo y las condiciones exigidas en cada zona del territorio, por razones de protección específica del mismo.

N003. Incluir un nuevo punto en el artículo 6.2.2 "Condiciones de Usos e Instalaciones" del Uso Primario, en el Título VI "Usos", para permitir el reconocimiento de las instalaciones hípcas tradicionales existentes en la zona urbana, así como del Zoobotánico de Jerez.

Se trata de una modificación que posibilita la conservación y mejora de las instalaciones hípcas existentes en la ciudad consolidada así como del Zoobotánico, que constituyen, no solo unas actividades económicas importantes sino parte fundamental de las señas de identidad de Jerez.

Redacción actual

Art. 6.2.2. Condiciones de los usos e instalaciones.

1. *Los usos primarios de los grupos a1, a2, a3 sin estabulación permanente, a4 y a5, podrán desarrollarse, en principio, en el Suelo No Urbanizable y en el Urbanizable No Sectorizado, sin más limitaciones que las condiciones exigidas en cada zona del territorio, por razones de protección específica del mismo.*

2. *Los usos o actividades primarias que también podrán admitirse en el Suelo Urbano y en los núcleos rurales son los agrícolas (Grupo a4), siempre que estén ligados a vivienda y se produzca en huertas o explotaciones familiares o comunitarias sin más limitaciones que las de espacio e higiene que les son propias. En Urbanizable, mientras no sea edificado cada solar resultante, podrán cultivarse o producirse los usos del Grupo IV en condiciones de higiene y sin restricciones de volumen, en tanto que usos provisionales y no incompatibles con ninguna zona urbana*

3. *Los usos primarios en estabulación permanente o semipermanente, por su elevado grado de contaminación y salubridad deberán situarse en el Suelo No Urbanizable a una distancia al menos de un kilómetro del límite del suelo urbano o urbanizable, y quinientos (500) metros de zona de hábitat rural diseminado. Esta última distancia será también la mínima admisible al núcleo urbano para instalaciones de alojamiento, adiestramiento y sacrificio de animales de compañía y domésticos,*

Sin perjuicio de lo anterior, dichas instalaciones, además, deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental correspondiente que determinará su viabilidad a los efectos ambientales.

4. *Las actividades extractivas del grupo a6 se ajustarán a las condiciones y limitaciones establecidas por el Plan Especial de Canteras y Graveras, aprobado definitivamente el 26 de Marzo de 1.993, y en todo caso a las normas particulares del suelo no urbanizable.*

5. *Las instalaciones precisas, casas, casetas, miradores contra incendios, vallas, cercas, apriscos, gallineros, cochiqueras, 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 de estas Normas. En cualquier circunstancia la Administración Urbanística podrá desestimar una instalación por no armonizar o acomodarse al ambiente natural, en virtud del la legislación urbanista aplicable.*

Redacción modificada. Se introduce dos nuevos párrafos finales con la siguiente redacción:

Art. 6.2.2. Condiciones de los usos e instalaciones.

(...)

6. *En atención a la especial vinculación de la ciudad con el uso ecuestre y teniendo en cuenta la importancia económica, turística, histórica y etnográfica de las instalaciones tradicionales destinadas a este uso histórico de estabulación que se encuentran en la trama urbana (Instalaciones de la Real Escuela en la Avenida Duque de Abrantes, Depósito de Sementales y Escuela Hípica Municipal de Chapín, las mismas no se considerarán a ningún efecto como fuera de ordenación, pudiendo ser objeto de obras de mejora y ampliación siempre con el consiguiente cumplimiento de la normativa sectorial que les fuera de aplicación.*

7. *Así mismo, tendrán idéntica consideración las instalaciones del Zoobotánico de la ciudad, incluida su ampliación prevista en los terrenos adyacentes.*

N004. Modificación de algunos aspectos de las condiciones de los garajes y aparcamientos en los artículos 6.3.2 y 6.3.3 flexibilizando la nueva creación de este uso en edificios existentes y racionalizando las condiciones de implantación del mismo:

En el artículo 6.3.2, se trataría de mejorar la definición de las categorías 1ª y 2ª, racionalizando las condiciones de implantación, así como de eliminar el concepto "anexo e inseparable" y sustituirlo por "que forme parte de un edificio con otros usos básicos o pormenorizados", y posibilitar la aparición de nuevos garajes en locales hoy sin uso.

Obviamente, cualquier actuación afectada por la regulación de este artículo dentro del conjunto histórico artístico deberá contar con informe de la Comisión de Patrimonio del Conjunto Histórico-Artístico competente.

Redacción actual

Artículo 6.3.2-3

***Categoría 1ª:** Garaje-aparcamiento, privado, anexo e inseparable de otro uso básico o pormenorizado, como uso secundario o auxiliar condicionado y compatible. En zonas de distinto uso sólo se permitirá en planta baja y sótano y con capacidad regulada en función del otro uso dominante.*

***Categoría 2ª:** Garaje-aparcamiento público, de propiedad privada o pública (o en régimen de concesión). Se permitirá en todas las posiciones posibles en un mismo edificio, o en el subsuelo de un espacio público (división 62.314 CNAE).*

***Categoría 3ª:** Aparcamiento en superficie, público o privado.*

Redacción modificada

Artículo 6.3.2-3

***Categoría 1ª:** Garaje-aparcamiento particular, tanto individual como de uso comunitario. Se permitirá en edificio exclusivo o formando parte de un edificio con otros usos básicos o pormenorizados como uso secundario o auxiliar condicionado y compatible. En zonas de distinto uso, en caso de que formen parte de un edificio, sólo se permitirá en planta baja y sótano y con capacidad regulada en función del otro uso dominante.*

***Categoría 2ª:** Garaje-aparcamiento de uso público, destinado principalmente a rotación, de titularidad privada, pública, o en régimen de concesión. Se permitirá en edificio exclusivo; en plantas baja y sótano de edificio de otros usos; o en el subsuelo de un espacio público o privado.*

***Categoría 3ª:** Aparcamiento en superficie, público o privado.*

En el artículo 6.3.3 y respecto a la previsión de aseos en garajes, se añade el término "de rotación" por entender que son establecimientos de alto uso que precisan este tipo de dotación, especificándose que solo serán exigibles en establecimientos que cuenten con más de "diez plazas"

Redacción actual

Artículo 6.3.3-b3 a

*10. **Aseos.** En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer en garajes que no superen los mil quinientos (1.500) metros cuadrados, dos retretes y dos lavabos separados para hombres y mujeres y, por encima de ese límite, los aseos se incrementarán en un retrete y lavabo por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de exceso o fracción.*

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de garajes, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

Quedan excluidos del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el presente artículo los garajes vinculados a viviendas.

Redacción modificada

Artículo 6.3.3-b3 a

*10. **Aseos.** En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer en **garajes de rotación** que no superen los mil quinientos (1.500) metros cuadrados **y por encima de diez plazas, un retrete y lavabo** separados para hombres y mujeres y, por encima de ese límite, los aseos se incrementarán en un retrete y lavabo por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de exceso o fracción.*

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de garajes, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

Quedan excluidos del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el presente artículo los garajes vinculados a viviendas.

N005. Corrección del apartado 3.b) "Estaciones de Servicio" del artículo 6.3.2 "Localización y Compatibilización de los Usos Industriales", aclarando que la anchura de 14 metros debe ser para el vial al que de su acceso principal y no para cualquier vial que lo circunde. Y Adaptación del mismo artículo al Decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo

El Decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero, de "medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo establece en su artículo 39 y dentro de las medidas en ámbito del sector de hidrocarburos modificaciones en La Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, entre las que destaca la consideración de compatibles, con la actividad económica de las instalaciones de suministro de combustible al por menor, los usos del suelo para actividades comerciales individuales o agrupadas, centros comerciales, parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales. En este sentido y para flexibilizar estas compatibilidades, se modifica el Art 6.3.2.3b) "Localización y compatibilización de los usos industriales (Estaciones de servicios b3b) de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Por otra parte el mismo Decreto flexibiliza la implantación de las instalaciones de suministro de combustible al por menor considerándolas compatibles con los usos que sean aptos para la instalación de actividades con niveles similares de peligrosidad, residuos o impacto ambiental, sin precisar expresamente la cualificación de apto para estación de servicio. Por consiguiente se modifica el Art 6.3.2.3b) eliminando la previsión en los planes parciales de estas instalaciones.

Redacción actual

Art.6.3.2. Localización y compatibilización de los usos industriales.

(...)

3. *Actividades de Transporte y Aparcamientos*

(...)

b) Estaciones de servicios (b3b) (grupo 50.5 CNAE)

Los proyectos de estaciones de servicio deberán contener, sea cual sea su ámbito de actuación, al menos las siguientes especificaciones:

- Conveniencia y necesidad de las instalaciones.*
- Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.*
- Adecuación al entorno urbano.*
- Distancia mínima radial a edificaciones existentes o previstas en el planeamiento de uso residencial o dotacional de cincuenta (50) metros; dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.*
- Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.*

Las estaciones de servicio estarán prohibidas en el suelo urbano, consolidado y no consolidado, de uso pormenorizado residencial, admitiéndose en el suelo de uso

actividades económicas, siempre que de trate de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, y viales perimetrales de al menos 14 metros de anchura.

Las Estaciones de Servicio que se instalen en Suelo Urbanizable deben estar previstas en el correspondiente Plan Parcial, en el que se deberá justificar el cumplimiento de los apartados anteriores.

En el suelo no urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno en aplicación de lo establecido en el art. 52 de la LOUA, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones impuestas en el artículo 12.2.6.

A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

La existencia o instalación de cualquier actividad anexa, aunque ésta fuese de dominante o principal (talleres, garajes, estaciones autobuses, etc.), no alterará las condiciones de situación exigidas al más molesto o peligroso (condicionante) de los usos que realiza.

Redacción modificada

Art.6.3.2. Localización y compatibilización de los usos industriales.

(...)

3. Actividades de Transporte y Aparcamientos

(...)

b) Estaciones de servicios (b3b) (grupo 47.30 CNAE)

Los proyectos de estaciones de servicio deberán contener, sea cual sea su ámbito de actuación, al menos las siguientes especificaciones:

- Conveniencia y necesidad de las instalaciones.*
- Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.*
- Adecuación al entorno urbano.*
- Distancia mínima radial a edificaciones existentes o previstas en el planeamiento de uso residencial o dotacional de cincuenta (50) metros; dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.*
- Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.*

Las estaciones de servicio estarán prohibidas en el suelo urbano, consolidado y no consolidado, de uso pormenorizado residencial, admitiéndose en el suelo de uso actividades económicas, siempre que de trate de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, y con un vial perimetral principal o de acceso de al menos 14 metros de anchura.

En el suelo no urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno en aplicación de lo establecido en el art. 52 de la LOUA, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones impuestas en el artículo 12.2.6.

A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 39 del Real Decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, publicado en BOE nº 47 de 23 de febrero de 2013, y dentro de las denominadas "Medidas en el ámbito del sector de hidrocarburos" (Título V de dicho Decreto), el artículo 43.2 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios, incluyéndose entre estos cualquiera de los usos pertenecientes a los usos globales B, D o E del Título VI de las Normas urbanísticas del PGOU, siempre que no sean usos prohibidos por su tolerancia o compatibilidad.

La existencia o instalación de cualquier actividad anexa, aunque ésta fuese de dominante o principal (talleres, garajes, estaciones autobuses, etc.), no alterará las condiciones de situación exigidas al más molesto o peligroso (condicionante) de los usos que realiza.

N006. Eliminación de la obligación de un aseo por cada sexo en industrias en el artículo 6.3.3 al no responder dicha exigencia a ninguna normativa sectorial:

Redacción actual

Art. 6.3.3.

b1. Gran Industria, b2. Pequeña Industria y b4 Almacenes

Se establecen las siguientes condiciones:

1. Aseos y vestuarios: En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a este uso, la dotación mínima será a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada grupo de 10 operarios o fracción, para cada sexo.

Redacción modificada

Art. 6.3.3.

b1. Gran Industria, b2. Pequeña Industria y b4 Almacenes

Se establecen las siguientes condiciones:

1. Aseos y vestuarios: En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a este uso, la dotación mínima será a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada grupo de 10 operarios o fracción.

N007. Modificación del artículo 6.5.2. "Localización y compatibilización de los usos terciarios", aceptando el uso comercial en planta primera en aquellos edificios existentes que contemplasen en su origen el terciario en esa posición. Modificación del artículo 6.5.1. "Definición y clasificación general", apartado d4 "Hospedaje" para incluir el subtipo "apartamento turísticos" a que hace referencia la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, así como del Art. 6.5.2. "Localización y compatibilización de los usos terciarios", apartado d4 "Hospedaje" para regular su implantación.

- **Uso comercial**

Redacción actual

Artículo 6.5.2. Localización y compatibilización de los usos terciarios
d2 Comercio.

Los establecimientos destinados al comercio minorista podrán situarse en planta baja y sótano de edificación en zona residencial de suelo urbano consolidado, siempre que su superficie construida destinada a venta directa al público sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados, y el nivel de riesgo máximo admisible de sus almacenes anejos, sea bajo; esta limitación no regirá para las áreas de planeamiento incorporado, las áreas de reforma interior y los sectores de suelo urbano y urbanizable. En todos los suelos se admitirán en cualquier posición y sin limitación para edificio exclusivo o edificio distinto al uso residencial, a excepción de los supermercados y grandes superficies comerciales que solo se admitirán en edificio exclusivo.

Redacción modificada

Artículo 6.5.2. Localización y compatibilización de los usos terciarios
d2 Comercio.

Los establecimientos destinados al comercio minorista podrán situarse en planta baja y sótano de edificación en zona residencial de suelo urbano consolidado, siempre que su superficie construida destinada a venta directa al público sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados, y el nivel de riesgo máximo admisible de sus almacenes anejos, sea bajo. Esta limitación no regirá para las áreas de planeamiento incorporado, las áreas de reforma interior y los sectores de suelo urbano y urbanizable. En todos los suelos se admitirán en cualquier posición y sin limitación para edificio exclusivo o edificio distinto al uso residencial, a excepción de los supermercados y grandes superficies comerciales que solo se admitirán en edificio exclusivo. También podrán ubicarse en aquellas plantas distintas a la baja de edificios existentes de uso residencial en los que ya estuviera contemplado en origen el uso terciario.

- **Apartamentos turísticos**

Redacción actual

Artículo 6.5.1. "Definición y clasificación general"
(...)

d4. *Hospedaje*

Comprenden aquellas actividades que se destinan a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se establecen dos subgrupos, atendiendo al tipo de alojamiento. Se corresponden con las subdivisiones 55.1 y 55.2 del CNAE.

a. Establecimientos hoteleros: hoteles, hoteles apartamentos, hostales, pensiones, La categoría de los establecimientos hoteleros vendrá determinada por el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, o norma que la sustituya. Se incluyen en este grupo las residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios.

b. Hospedaje al aire libre: como camping, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

Dichas actividades podrán prestar servicios complementarios distintos al hospedaje en el mismo establecimiento (restaurantes, cafeterías, etc.). No se incluyen en este punto los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica, que pertenecerán al uso pormenorizado sanitario y asistencial.

Art. 6.5.2. Localización y compatibilización de los usos terciarios.

(...)

d4. *Hospedaje*

Los establecimientos hoteleros podrán situarse en cualquier zona, pero siempre en edificio exclusivo o distinto uso al uso residencial de viviendas, sin perjuicio de las normas particulares de cada zona.

El hospedaje al aire libre, se admitirá en el suelo no urbanizable con las limitaciones que se imponga por sus normas particulares.

Redacción modificada

Artículo 6.5.1. "Definición y clasificación general"

(...)

d4. *Hospedaje*

Comprenden aquellas actividades que se destinan a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se establecen dos subgrupos, atendiendo al tipo de alojamiento. Se corresponden con las subdivisiones 55.1 y 55.2 del CNAE.

a. Establecimientos hoteleros: hoteles, hoteles apartamentos, hostales, pensiones, La categoría de los establecimientos hoteleros vendrá determinada por el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, o norma que la sustituya. Se incluyen en este grupo las residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios.

b. Hospedaje al aire libre: como camping, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

c. Apartamentos Turísticos. Establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento y regulados por la LEY 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y su desarrollo reglamentario o norma que los sustituya.

Dichas actividades podrán prestar servicios complementarios distintos al hospedaje en el mismo establecimiento (restaurantes, cafeterías, etc.). No se incluyen en este punto los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica, que pertenecerán al uso pormenorizado sanitario y asistencial.

Art. 6.5.2. Localización y compatibilización de los usos terciarios.

(...)

d4. Hospedaje

Los establecimientos hoteleros podrán situarse en cualquier zona, pero siempre en edificio exclusivo o distinto uso al uso residencial de viviendas, sin perjuicio de las normas particulares de cada zona.

El hospedaje al aire libre, se admitirá en el suelo no urbanizable con las limitaciones que se imponga por sus normas particulares.

Los apartamentos turísticos podrán localizarse en zona global residencial en las mismas condiciones que sea admitido el uso residencial considerándose compatibles entre sí, y en cualquier otra zona en las mismas condiciones que las establecidas para los establecimientos hoteleros, y su implantación se regulará por las determinaciones establecidas en la LEY 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y su desarrollo reglamentario o norma que los sustituya.

N008. Añadir la posibilidad de implantación con condiciones, de las oficinas y servicios privados en el artículo 6.5.2.d3 posibilitando la implantación de oficinas de servicios y despachos profesionales compartiendo espacio con las viviendas:

Redacción actual

Artículo 6.5.2-d3

Las actividades que conlleven la atención al público en sus instalaciones (grupo 1 de la clasificación), se admitirán sólo en planta baja y sótano en edificación residencial, o en cualquier posición para edificio exclusivo o distinto al residencial. Se exceptúan los centros hospitalarios privados con internamiento, guarderías que se localizarán en edificio exclusivo para zonas residenciales.

Aquellas actividades comprendidas en el grupo 2 y que además no almacenan productos, no sea productoras de ruidos y vibraciones, no emanen gases y humos, funcionen en horario diurno (7-23 h) y el número de trabajadores no exceda de diez (10), podrán implantarse en cualquier posición y situación.

Aquellas actividades de interés público privado que comprenda la realización de actividades industriales, se localizarán según el uso específico (industrial).

Redacción modificada

Artículo 6.5.2-d3

Las actividades que conlleven la atención al público en sus instalaciones (grupo a de la clasificación), se admitirán sólo en planta baja y sótano en edificación residencial, o en cualquier posición para edificio exclusivo o distinto al residencial. Se exceptúan los centros hospitalarios privados con internamiento y guarderías, que en zonas de uso global residencial se localizarán en edificio exclusivo.

*Aquellas actividades comprendidas en el grupo b y que además no almacenan productos, no sea productoras de ruidos y vibraciones, no emanen gases y humos, funcionen en horario diurno (7-23 h) y el número de trabajadores no exceda de diez (10), podrán implantarse en cualquier posición y situación, **puediendo incluso implantarse compartiendo espacio con viviendas existentes, siempre que aseos y otras dependencias requeridas para la actividad sean distintas a las de la vivienda en la que se inserten**".*

Aquellas actividades de interés público privado que comprenda la realización de actividades industriales, se localizarán según el uso específico (industrial).

N009. Corrección del artículo 6.5.3. en cuanto a la dotación de aseos en uso comercial:

Se trata de corregir los módulos aplicables para el cálculo de la dotación de aseos en el uso comercial, que tras su aplicación se han mostrado excesivos. Por coherencia, se ajusta el uso de oficinas al nuevo texto propuesto para el comercial.

Redacción actual

Art. 6.5.3 Condiciones de los establecimientos de los usos terciarios.

(...)

d2. Comercio

4. Aseos: Los establecimientos comerciales cuyo aforo sea inferior a 25 personas, deberán disponer de un aseo dotado con un (1) inodoro y un (1) lavabo para uso de sus trabajadores. Cuando el aforo sea superior dicho aseo será para uso público, con la siguiente dotación: hasta 100 metros cuadrados de superficie construida, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. Caso de que la superficie construida sea superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados, los aseos serán independientes para cada sexo.

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Para establecimientos que requieran aseo público, deberá contar al menos con uno que cumpla la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

(...)

d3. Oficinas y Servicios Privados de Interés Público

2. Aseos: En ausencia de normativa sectorial, los servicios sanitarios que deberán disponer serán, un (1) inodoro y un (1) lavabo para establecimientos con una superficie construida inferior a cien (100) metros cuadrados; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un (1) inodoro y un (1) lavabo

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Redacción modificada

Art. 6.5.3 Condiciones de los establecimientos de los usos terciarios.

(...)

d2. Comercio

4. Aseos: Los establecimientos comerciales deberán disponer de los aseos de personal que disponga la normativa de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo, en función del número de trabajadores. Subsidiariamente, deberán disponer de un aseo dotado de un (1) inodoro y un (1) lavabo cuando su superficie construida no supere los doscientos (200) metros cuadrados. Por cada

trescientos (300) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un (1) inodoro y un (1) lavabo.

A las actividades comerciales que impliquen estancia prolongada de personas, por ejemplo en establecimientos comerciales de carácter colectivo o cuando exista un régimen de autoservicio que implique una actividad de elección de productos por parte del cliente, dispondrán de un aseo destinado al público dotado con un (1) inodoro y un (1) lavabo cuando su superficie de venta al público sea superior a doscientos (200) metros cuadrados. Esta dotación se incrementará en un (1) inodoro y un (1) lavabo cuando supere los cuatrocientos (400) metros cuadrados, y así sucesivamente para cada intervalo de doscientos (200) metros cuadrados. A partir de mil (1000) metros cuadrados de superficie de venta se incrementará en un (1) inodoro y un (1) lavabo por cada mil (1000) metros cuadrados o fracción.

En caso de usos comerciales en los que no sea previsible gran afluencia de público, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, etc., dispondrán de un aseo destinado al público dotado de un (1) inodoro y un (1) lavabo cuando su superficie de venta al público supere los quinientos (500) metros cuadrados. Esta dotación se incrementará en un (1) inodoro y un (1) lavabo cuando supere los mil (1000) metros cuadrados, y así sucesivamente para cada intervalo de dos mil (2000) metros cuadrados o fracción. Para estas actividades, el número de aseos resultantes para el personal podrá servir a efectos del cómputo de aseos de uso público.

Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. En los locales inferiores a 100 m² construidos podrá sustituirse este vestíbulo por un acceso indirecto desde la zona de público.

Existirá división de aseos por sexos cuando el número de inodoros sea de dos o más.

Deberá aplicarse la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas para el diseño de los aseos.
(...)

d3. Oficinas y Servicios Privados de Interés Público

2. Aseos: Se seguirán los mismos criterios establecidos para el uso d2, comercio, teniendo en cuenta la dotación de aseos para trabajadores y, en su caso, para el público, la estancia prolongada de personas, la menor o mayor afluencia de público y la superficie útil destinada al público. En cualquier caso, el número de aseos resultantes para el personal podrá servir a efectos del cómputo de aseos de uso público.

N010. Adecuación de la normativa de usos (Título VI de la Normas Urbanísticas del PGOU), al Real Decreto 475/2007 de 13 de abril por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), que viene a sustituir al RD 1560/1992.

Teniendo en cuenta que, como ya se mencionaba en el apartado e) del punto 2 del presente documento, se ha detectado la necesidad de adecuar la normativa de usos (Título VI), a la aparición del Real Decreto 475/2007 de 13 de abril por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), que viene a sustituir al RD 1560/1992 que es el que aparece en dicho capítulo de la normativa urbanística del PGOU. Esta nueva clasificación CNAE se publicó en BOE nº102 de 28 de abril de 2007.

Dado que el gran número modificaciones que supone esta adaptación se estima conveniente la redacción de Texto Refundido del título IV de las Normas Urbanísticas del PGOU, y así lograr el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

N011. Incluir en el artículo 7.1.2 "Tipos de obras de edificación", la definición de rehabilitación al no aparecer como tal.

Redacción actual

Artículo 7.1.2. Tipos de obras de edificación

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

1.1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

(...)

1.2. Obras de reforma: Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

(...)

1.3. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.

1.4. Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

(...)

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Redacción modificada

Artículo 7.1.2. Tipos de obras de edificación

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

1.1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

(...)

1.2. Obras de reforma: Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

(...)

1.3. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.

1.4. Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

(...)

1.5. Obras de Rehabilitación: se entiende por rehabilitación la recuperación o modificación de la habitabilidad de un edificio existente, tenga o no un valor histórico o artístico dado.

Comprende las actuaciones tendentes a la recuperación y mejora del parque edificado, de forma que sus condiciones y prestaciones cumplan con la legislación vigente en materia de vivienda y/o edificación, tanto a nivel estatal como autonómico, con especial incidencia en procurar el acondicionamiento de los edificios respecto a los requisitos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y reducción de impacto ambiental.

Las actuaciones de rehabilitación de edificios y de viviendas respecto a los requisitos básicos de la edificación, se referirán a:

a) La funcionalidad, de forma que posibiliten:

- 1º Su adecuación al uso y a las funciones previstas.*
- 2º A las adecuadas condiciones de accesibilidad, movilidad, acceso y circulación en el edificio y la vivienda.*
- 3º A la adecuada dotación de instalaciones para suministros y servicios de conformidad con la normativa vigente.*

b) La seguridad, que harán referencia a:

- 1º El estado y condiciones de la seguridad estructural: cimentación, soportes, vigas, forjados, relacionados con la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.*
- 2º Las condiciones exigibles de seguridad en caso de incendio relativas al desalojo del edificio y acceso de equipos rescate.*
- 3º Las condiciones que garanticen la seguridad de utilización, de forma que el uso normal no suponga riesgo de accidente.*

c) La habitabilidad entendida como aquellas condiciones que se refieren a:

- 1º La higiene, salud y protección del medio ambiente, condiciones de salubridad y estanqueidad.*
- 2º La protección contra el ruido.*
- 3º Los sistemas de ahorro de energía y aislamiento térmico, para un uso racional de la energía.*
- 4º Aquellos otros aspectos relacionados con el uso del edificio, destinado a viviendas fundamentalmente.*

d) La reducción de impactos ambientales mediante las actuaciones relacionadas con:

- 1º La optimización de los recursos disponibles, reutilización, reciclaje, y uso de recursos renovables en la rehabilitación.*
- 2º La conservación del medio ambiente atendiendo a la gestión de residuos y prevención o reducción de emisiones de CO₂.*
- 3º La obtención y mantenimiento de ambientes saludables en los edificios, optimización de la ventilación y aireación natural y aprovechamiento de la iluminación natural y soleamiento.*

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

N012. Modificación del artículo 7.2.2 "aplicación de las condiciones de parcela" con objeto de admitir parcelaciones que reconozcan situaciones históricas existentes con edificaciones ya consolidadas, permitiendo de esta manera la regularización y/o legalización de las edificaciones.

Redacción actual

Art.7.2.2. Aplicación de las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, reconstrucción, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Ello significa, tal y como se especifica en el Capítulo en el que se regula el régimen de "fuera de ordenación", que con el fin de facilitar la regularización urbanística de las zonas periféricas en las que predominan las viviendas unifamiliares autoconstruidas (tipologías del Grupo C y EATIM) y siempre que no se dificulte la consecución de los objetivos generales establecidos en su caso por el Plan, se posibilitará la legalización de las edificaciones construidas que resulten disconformes con algún parámetro de las condiciones particulares de edificación establecidas en las normas urbanísticas, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias: que el plazo para el ejercicio de las medidas de protección de la legalidad haya prescrito, que la edificación no se localice en terrenos destinados por el planeamiento a usos públicos y que la misma esté destinada a un uso admitido por el planeamiento. En el caso que concurran estas circunstancias, se admitirán las obras de conservación y consolidación, incluso obras de mejora siempre que no supongan aumento del volumen construido.

En cualquier caso, para ampliaciones, la edificabilidad total nunca podrá superar a la cantidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones de la parcela para una edificación de nueva planta.

Redacción modificada

Art.7.2.2. Aplicación de las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, reconstrucción, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Ello significa, tal y como se especifica en el Capítulo en el que se regula el régimen de "fuera de ordenación", que con el fin de facilitar la regularización urbanística de las zonas periféricas en las que predominan las viviendas unifamiliares autoconstruidas (tipologías del Grupo C y EATIM) y siempre que no se dificulte la consecución de los objetivos generales establecidos en su caso por el Plan, se posibilitará la legalización de las edificaciones construidas que resulten disconformes con algún parámetro de las condiciones particulares de edificación establecidas en las normas urbanísticas, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias: que el plazo para el ejercicio de las medidas de protección de la legalidad haya prescrito, que la edificación no se localice en terrenos destinados por el planeamiento a usos públicos y que la misma esté destinada a un uso admitido por el planeamiento.

Igualmente, con el mismo fin de facilitar la regularización urbanística de las zonas periféricas en las que predominan las viviendas unifamiliares autoconstruidas y con

el objetivo de adaptar la situación registral de esas parcelas a la realidad física existente, se podrán admitir parcelaciones que resulten disconformes con algún parámetro de las condiciones particulares establecidas en las normas urbanísticas, siempre que se dé la concurrencia de las circunstancias expresadas en el párrafo anterior y que se justifique fehacientemente la existencia de esa situación física con anterioridad a la entrada en vigor del PGMU-95. Igualmente, en las unidades de ejecución desarrolladas o en desarrollo, se favorecerá la regularización urbanística tanto de las edificaciones existentes reconocidas por el instrumento de planeamiento o el de equidistribución, como de la parcela soporte de las mismas, aun cuando resulten disconformes con algún parámetro de las condiciones particulares de edificación establecidas en las normas urbanísticas.

En cualquier caso, para ampliaciones, la edificabilidad total nunca podrá superar a la cantidad que se obtiene de la aplicación de las condiciones de la parcela para una edificación de nueva planta.

N013. Modificación del artículo 7.3.18 (Cómputo de la superficie edificada), para simplificar los procedimientos para determinadas obras en fachadas sin trascendencia sobre la configuración interior del edificio.

Redacción actual

Art. 7.3.18. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo del consumo de aprovechamiento respecto de la superficie edificada, se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada:

- La de las construcciones bajo rasante.*
- La primera crujía de los soportales de uso comunitario anexos a calle o espacio libre (público o privado). Estos soportales sólo podrán cerrarse si la parcela soporte cuenta con remanente de edificabilidad para ello.*
- La primera crujía de las plantas bajas porticadas libres con frente a calle o espacio libre (público o privado). Estas crujías sólo podrán cerrarse si la parcela soporte cuenta con remanente de edificabilidad para ello.*
- Los pasajes de uso comunitario de acceso a espacios libres.*
- Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro*
- Las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título.*
- Los elementos ornamentales en cubierta.*
- La superficie bajo la cubierta si por su altura carece de posibilidades de uso.*

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados cerrados, porches y las edificaciones auxiliares.

3. A efectos de superficie edificada, los cuerpos volados abiertos, las pérgolas y las galerías de patios, computarán como el cincuenta por ciento de su superficie, a excepción de las pérgolas que se instalen en espacios libres de uso comunitario, que no computarán como superficie edificada.

4. No computará a efectos de consumo de aprovechamiento urbanístico la superficie bajo rasante dedicada a aparcamiento o a instalaciones técnicas o trasteros asociados al uso principal del edificio, hasta el límite dispuesto en el art. 3.1.2 de las presentes Normas.

Redacción modificada

Art. 7.3.18. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo del consumo de aprovechamiento respecto de la superficie edificada, se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada:

- La de las construcciones bajo rasante.*

- *La primera crujía de los soportales de uso comunitario anexos a calle o espacio libre (público o privado). Estos soportales sólo podrán cerrarse si la parcela soporte cuenta con remanente de edificabilidad para ello.*
- *La primera crujía de las plantas bajas porticadas libres con frente a calle o espacio libre (público o privado). Estas crujías sólo podrán cerrarse si la parcela soporte cuenta con remanente de edificabilidad para ello.*
- *Los pasajes de uso comunitario de acceso a espacios libres.*
- *Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro*
- *Las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título.*
- *Los elementos ornamentales en cubierta.*
- *La superficie bajo la cubierta si por su altura carece de posibilidades de uso.*

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados cerrados, porches y las edificaciones auxiliares.

3. A efectos de superficie edificada, los cuerpos volados abiertos, las pérgolas y las galerías de patios, computarán como el cincuenta por ciento de su superficie, a excepción de las pérgolas que se instalen en espacios libres de uso comunitario, que no computarán como superficie edificada.

4. No computará a efectos de consumo de aprovechamiento urbanístico la superficie bajo rasante dedicada a aparcamiento o a instalaciones técnicas o trasteros asociados al uso principal del edificio, hasta el límite dispuesto en el art. 3.1.2 de las presentes Normas.

5. No supondrán modificación de la superficie edificada los acristalamientos o cierros de balcones o similares en edificaciones existentes que no conlleven nueva cubrición o los que no tengan un voladizo superior a 50 cm medidos en perpendicular desde el plano de fachada.

N014. Añadir la prohibición de cerrar espacios privados desde los que se acceda de manera exclusiva a locales al menos que se garantice su apertura libre en horario comercial de dichos locales, (artículo 7.3.31)

Redacción actual

Artículo 7.3.31. Planta baja.

Sin perjuicio de las condiciones que le correspondan en función del uso al que se destine la edificación, la distancia entre la cota de solería de planta baja y la cara inferior del forjado que la cubre (o estructura portante), será como mínimo de tres metros (3 m.) y como máximo de cinco metros (5 m.), salvo que se trate de rehabilitación, reforma o ampliación de edificios existentes.

Esta condición no será de aplicación cuando las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros (suelo de actividades económicas), y tampoco para Equipamientos. Sólo para la cuantificación de la altura máxima del edificio (art. 7.3.21), se considerará una altura máxima de planta baja de 5,40 m. (distancia entre la cota de solería de planta baja y la cota de solería de planta primera).

En las edificaciones de nueva planta residenciales no se admitirán entreplantas, ni siquiera en sus locales de planta baja.

Para edificios de nueva planta, será necesario especificar en el proyecto básico la rasante de la calle en todo el perímetro del edificio, y la cota de terminación de todos los locales, que deberán ser accesibles desde la calle. Los locales, aún sin uso, se asimilarán a local de pública concurrencia, de cara a obtener la licencia de obras y primera utilización. No se admitirán subdivisiones de locales, con o sin uso, que incumplan la posibilidad de ser accesibles desde la calle o espacio libre público.

Redacción modificada

Artículo 7.3.31. Planta baja.

Sin perjuicio de las condiciones que le correspondan en función del uso al que se destine la edificación, la distancia entre la cota de solería de planta baja y la cara inferior del forjado que la cubre (o estructura portante), será como mínimo de tres metros (3 m.) y como máximo de cinco metros (5 m.), salvo que se trate de rehabilitación, reforma o ampliación de edificios existentes.

Esta condición no será de aplicación cuando las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros (suelo de actividades económicas), y tampoco para Equipamientos. Sólo para la cuantificación de la altura máxima del edificio (art. 7.3.21), se considerará una altura máxima de planta baja de 5,40 m. (distancia entre la cota de solería de planta baja y la cota de solería de planta primera).

En las edificaciones de nueva planta residenciales no se admitirán entreplantas, ni siquiera en sus locales de planta baja.

Para edificios de nueva planta, será necesario especificar en el proyecto básico la rasante de la calle en todo el perímetro del edificio, y la cota de terminación de todos los locales, que deberán ser accesibles desde la calle. Los locales, aún sin uso, se

asimilarán a local de pública concurrencia, de cara a obtener la licencia de obras y primera utilización. No se admitirán subdivisiones de locales, con o sin uso, que incumplan la posibilidad de ser accesibles desde la calle o espacio libre público.

Se permiten los cerramientos de aquellos espacios privados en los que puedan independizarse los accesos a locales que tengan o puedan tener actividades que impliquen concurrencia de público, debiendo aceptarse y cumplirse la condición de mantenerlos abiertos en horario de apertura de dichos locales. El tipo de cerramiento, en estos casos, facilitará la visualización de los mismos desde la vía pública.

- N015. Corrección de la definición y del punto 5 de las condiciones particulares de la residencial en hilera en el artículo 7.4.6. sobre el concepto de la tipología y determinados usos en la misma, modificando así mismo el punto correspondiente a las condiciones particulares del subtipo D2 (unifamiliares en hilera en Pedanías y barriadas Rurales) con el fin de flexibilizar la implantación de usos terciarios en dichas zonas**

Redacción actual

Artículo 7.4.6. Residencial Unifamiliar

(...)

D. Residencial Unifamiliar en Hilera (UF/H):

Es la promoción de tres o más viviendas (ya que dos sería UF/P o UF/M), colindantes unas con otras de forma consecutiva y con accesos individualizados a cada vivienda desde calle pública, o desde calle privada peatonal o rodada, debiendo cumplirse los parámetros de parcela mínima total para la promoción y de subparcela mínima para cada vivienda, según lo dispuesto en las Normas Particulares.

Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar en Hilera

(...)

5. No se permitirán usos terciarios (d) salvo en edificios singulares exclusivos con morfología de edificación aislada, a los que se aplicará la regulación de usos terciarios de la Zona de Ordenanzas "E", o en edificios en que ya estuvieran instalados en el momento de la aprobación de este Plan. El resto de condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (D), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

Redacción modificada

Artículo 7.4.6. Residencial Unifamiliar

(...)

D. Residencial Unifamiliar en Hilera (UF/H):

Es la promoción de tres o más viviendas (o dos si se tratase de una parcela existente a la entrada en vigor del presente Plan que no admitiera por superficie más de este número), colindantes unas con otras de forma consecutiva y con accesos individualizados a cada vivienda desde calle pública, o desde calle privada peatonal o rodada, debiendo cumplirse los parámetros de parcela mínima total para la promoción y de subparcela mínima para cada vivienda, según lo dispuesto en las Normas Particulares.

Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar en Hilera

(...)

5. No se permitirán usos terciarios (d) salvo en el subtipo D2 (pedanías y barriadas rurales) y edificios singulares exclusivos con morfología de edificación aislada, a los que se aplicará la regulación de usos terciarios de la Zona de Ordenanzas "E", o en edificios en que ya estuvieran instalados y autorizados en el momento de la aprobación de este Plan. Quedan prohibidos en cualquier caso los usos industriales b2, admitiéndose, por sus características, los usos del grupo d3b (actividades profesionales). El resto de condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (D), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

N016. Corrección del apartado de "Condiciones Particulares de la Tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras" del artículo 7.4.6 "Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M)", mejorando la redacción del punto 1 de dicho apartado para su mejor comprensión y aplicación

Redacción actual

Art.7.4.6. Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M).

(...)

Condiciones Particulares de la Tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras

1. La edificabilidad en el caso de la tipología de Vivienda en Manzana Compacta Tradicional, estará definida, de manera análoga a la de la Tipología A "Conjunto Histórico", con la máxima ocupación por el número máximo de plantas, debiendo tener los patios de parcela una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie del solar teórico situado a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior. En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento en desarrollo, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento.

Redacción modificada

Art.7.4.6. Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M).

...

Condiciones Particulares de la Tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras

*1. La edificabilidad en el caso de la tipología de Vivienda en Manzana Compacta Tradicional **será igual a** la máxima ocupación por el número máximo de plantas, **entendiendo como máxima ocupación de cada planta el resultado de restar de la superficie de la parcela la superficie mínima de patios de parcela que tendrán una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie del solar teórico situado a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior. En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento en desarrollo, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento sobre la recogida en el párrafo anterior.***

N017. Para adecuar la normativa a las actuales circunstancias, modificar la reserva mínima de aparcamientos en bloque vertical, ya que parece excesiva la exigencia de 1,5 plazas por vivienda (artículo 7.4.7)

Se trata de modificar el artículo 7.4.7 en lo referente a las "condiciones particulares de la residencial plurifamiliar" y concretamente el punto 4 de estas condiciones, eliminando las condiciones de "solares mayores de 800 m²" marcando la de "entre 400 y 800 m²" como "para solares mayores de 400 m²" eliminando la obligatoriedad de aparcamientos en VPO en régimen de alquiler y en la tipología D fuera del núcleo principal.

Redacción actual

Art.7.4.7. Residencial plurifamiliar.

(...)

4. *Será obligatoria la disposición, como mínimo, de las siguientes plazas de aparcamiento subterráneo, o en zona común acotada y delimitada al efecto (cumpliendo el art. 7.4.3 entre otros):*

- *En solares mayores de 800 m²: 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda o apartamento de renta libre en el núcleo principal; 0,75 plazas por cada vivienda o apartamento de protección oficial en Régimen General en Venta; una plaza por cada vivienda libre en pedanías y entidades locales; 0,5 plazas por vivienda si se trata de Régimen Especial o en Alquiler; una plaza por cada 100 m² de oficina y/o comercio; una plaza por cada 50 m² o 5 plazas de uso hotelero, recreativo o sanitario. Si por las condiciones geométricas del solar esta condición obligara a más de 2 plantas de sótano, no será obligatorio más que el número de plazas de aparcamiento que entren en esas dos primeras plantas.*

- *En solares entre 400 m² y 800 m²: una plaza de aparcamiento por cada vivienda o apartamento de renta libre; 0,5 plazas por cada vivienda o apartamento de protección oficial de cualquier régimen; una plaza por cada 100 m² de oficina y/o comercio, uso hotelero, recreativo o sanitario. Si por las condiciones geométricas del solar esta condición obligara a más de una planta de sótano, no será obligatorio más que el número de plazas de aparcamiento que entren en esa primera planta.*

- *En solares menores de 400 m² no será obligatoria la disposición de aparcamiento en sótano o zona común.*

Redacción modificada

Art.7.4.7. Residencial plurifamiliar.

(...)

4. *Será obligatoria la disposición, como mínimo, de las siguientes plazas de aparcamiento subterráneo, o en zona común acotada y delimitada al efecto (cumpliendo el art. 7.4.3 entre otros):*

- *En solares mayores de 400 m²: una plaza de aparcamiento por cada vivienda o apartamento de renta libre; 0,5 plazas por cada vivienda o apartamento de protección oficial en venta; una plaza por cada 100 m² de oficina y/o comercio, uso hotelero, recreativo o sanitario. Si por las condiciones geométricas del solar*

esta condición obligara a más de una planta de sótano, no será obligatorio más que el número de plazas de aparcamiento que entren en esa primera planta.

- En solares menores de 400 m² no será obligatoria la disposición de aparcamiento en sótano o zona común.

- Así mismo, no será obligatoria la disposición de aparcamiento en promociones de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler y en tipologías D fuera del núcleo principal.

N018. **Modificación del punto correspondiente a las condiciones particulares de los subtipos G1 y G2 del artículo 7.4.8. que trata de la tipología G "Edificios para actividades económicas", con el fin de aceptar las parcelas existentes antes de la entrada en vigor del Plan General para que no sean inedificables por no cumplir la superficie mínima.**

Redacción actual

Artículo 7.4.8. Actividades Económicas

(...)

Condiciones particulares de los subtipos G1 y G2

(...)

11.El "Espacio no edificado interior de manzana" indicado en los planos de Ordenación Completa Pormenorizada en parcelas de Actividades Económicas se ha señalado a título informativo, y no condicionará las posibles ampliaciones o nuevas edificaciones, que deberán regirse según el articulado de las presentes Normas; en cualquier caso, siempre debe garantizarse la funcionalidad de las circulaciones interiores.

Redacción modificada

Artículo 7.4.8. Actividades Económicas

(...)

Condiciones particulares de los subtipos G1 y G2

(...)

11. El "Espacio no edificado interior de manzana" indicado en los planos de Ordenación Completa Pormenorizada en parcelas de Actividades Económicas se ha señalado a título informativo, y no condicionará las posibles ampliaciones o nuevas edificaciones, que deberán regirse según el articulado de las presentes Normas; en cualquier caso, siempre debe garantizarse la funcionalidad de las circulaciones interiores.

12. No será inedificable por su superficie o condiciones de forma ninguna parcela existente, en zonas de suelo urbano con uso global de actividades económicas, escriturada y registrada a la entrada en vigor del presente Plan general

N019. Modificación del artículo 7.6.6 "Local Exterior", con el fin de clarificar la aplicación de la definición que en él se da.

Redacción actual

Art.7.6.6. Local Exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio vividero que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

3. De acuerdo con la normativa urbanística de este Plan, en posiciones bajo uso residencial, el uso comercial sólo se admitirá en locales con acceso desde vía, calle o plaza públicas, no admitiéndose frentes y accesos exclusivos a espacios libres o patios privados.

Redacción modificada

Art.7.6.6. Local Exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio vividero que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones. **En el caso de vivienda se considerará que deberá dar al patio vividero como mínimo el salón y al menos un dormitorio, cumpliendo para este uso los patios las condiciones que se imponen en el artículo 7.3.37.**

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

3. De acuerdo con la normativa urbanística de este Plan, en **edificios cuyo uso característico sea el residencial**, el uso comercial sólo se admitirá en locales con acceso desde vía, calle o plaza públicas, **o a través de espacios privados independientes de los accesos a las viviendas.**

N020. Adecuación de la altura máxima de bordillos en el artículo 8.3.5 "Parámetros de diseño de la sección transversal de la red viaria", a la normativa vigente de accesibilidad

Redacción actual

Art.8.3.5. *Parámetros de diseño de la sección transversal de la red viaria.*

(...)

2.2. Aceras

(...)

Como norma general los bordillos tendrán la altura necesaria para no ser montables por los vehículos ligeros. Para ello se establece una altura mínima de 14 cm, no recomendándose alturas superiores a los 16 cm. En los pasos de peatones se utilizarán bordillos montables, reduciéndose su altura por debajo del mínimo establecido, hasta enrasarlos con la calzada. Asimismo, se utilizaran bordillos montables en las entradas a garajes, en las que podrán llegar a enrasarse con la calzada, y en recintos de templado de tráfico, cuando el encasamiento de calzadas y aceras forme parte de un proyecto global de urbanización, que garantice la protección del espacio peatonal con respecto a la circulación rodada.

Redacción modificada

Art.8.3.5. *Parámetros de diseño de la sección transversal de la red viaria.*

(...)

2.2. Aceras

(...)

Como norma general la altura máxima de los bordillos viene dada por la normativa reguladora de la Accesibilidad en vigor. En los pasos de peatones se utilizarán bordillos montables, reduciéndose su altura por debajo del mínimo establecido, hasta enrasarlos con la calzada. Asimismo, se utilizaran bordillos montables en las entradas a garajes, en las que podrán llegar a enrasarse con la calzada, y en recintos de templado de tráfico, cuando el encasamiento de calzadas y aceras forme parte de un proyecto global de urbanización, que garantice la protección del espacio peatonal con respecto a la circulación rodada.

N021. Corrección del punto 3 del artículo 8.3.6. sobre itinerarios peatonales para adecuarlo a la normativa vigente sobre accesibilidad.

Redacción actual

Artículo 8.3.6. Características generales de las Sendas Públicas para Peatones. Itinerarios libres de obstáculos.

(...)

3. Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de minusválidos se dispondrán rampas, como elementos dentro de itinerarios peatonales y espacios libres.

Tendrán un firme antideslizante similar a los que se coloquen en los itinerarios peatonales inmediatos, y los más cómodos para las sillas de ruedas. Llevarán pasamanos doble en ambos lados. La pendiente longitudinal máxima será del 6%, salvo en tramos inferiores a 3 metros donde se puede llegar al 10% en casos excepcionales. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros y quince (15) centímetros de contrahuella, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos, que deberán tener una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros. En accesos de un solo escalón podrán disponerse rampas hasta un 60% de pendiente solo para el caso concreto de salvar un único desnivel de hasta 12 cm, entre el exterior y el interior de un edificio, excluyendo su utilización en cualquier otro caso.

Redacción modificada

Artículo 8.3.6. Características generales de las Sendas Públicas para Peatones. Itinerarios libres de obstáculos.

(...)

3. Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de minusválidos se dispondrán rampas, como elementos dentro de itinerarios peatonales y espacios libres.

Las condiciones de estas rampas serán las establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.

N022. Con el fin de posibilitar el efectivo desarrollo de ámbitos en zonas periféricas incluidas en Suelo Urbanos Consolidado y No Consolidado, con viviendas existentes y cierto grado de urbanización, normalmente con infraestructuras aéreas, modificación del artículo 8.7.15 “las infraestructuras para la energía eléctrica” en el Título VIII “Normas de Urbanización”, eximiendo de la obligación de soterrar dichas líneas aéreas existentes en el caso de calles ya pavimentadas.

Redacción actual

Art. 8.7.15. Las Infraestructuras para la Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000.

2. Se preverá una dotación de potencia específica para cada una de las parcelas resultantes, incluidas las de espacios libres y equipamiento, que será conforme con los reglamentos vigentes, y las directrices de la Consejería de Industria. Esta dotación se incluirá en el proyecto de urbanización y el de legalización.

3. El suministro deberá asegurarse en baja tensión a todas las parcelas, en las condiciones que fija el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, el R.D. 1955/2000 y la Instrucción de 14 de octubre de 2004 de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa. A tal efecto, cuando la potencia asignada a una parcela supere los 100 KW se considerará está suficientemente dotada si se le dedica una línea de baja tensión hasta esa potencia, y existe en su frente una línea de media tensión con capacidad para la potencia total prevista. En zonas residenciales de vivienda colectiva se preverá el suministro íntegro en baja tensión siempre que para su distribución se cuente con ocupar la vía pública.

4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano que fueran necesarias y/o se vieran afectas por las obras. 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.

5. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo, así como el soterramiento de las líneas aéreas existentes. En las obras de reurbanización, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones nuevas o que se modifiquen de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes. La obligación de modificar a subterráneas las líneas se hará incluso aunque obligue a actuar en parte del trazado exterior al sector o unidad de ejecución.

6. La modernización de las infraestructuras eléctricas de alta tensión de la ciudad se realizará conforme al nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico y con respeto a las previsiones del presente Plan.

7. *Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo.*

8. *Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar.*

9. *Los Planes Parciales o Estudios de Detalle y posteriores Proyectos de urbanización de los ámbitos incluidos en Suelo Urbano no Consolidado o Suelo Urbanizable, deberán efectuar una previsión exhaustiva por parcela o manzana a adjudicar en el correspondiente proyecto de reparcelación de potencia eléctrica a consumir, de forma que cualquier falta de potencia respecto a la prevista a la hora de ejecutar la edificación deberá ser sufragada por la Junta de Compensación o Entidad Urbanística de Conservación.*

10. *En el ámbito del Centro Histórico, los proyectos de reurbanización y las licencias de obra mayor incluirán la instalación subterránea de la red eléctrica de baja tensión.*

Redacción modificada

Art. 8.7.15. Las Infraestructuras para la Energía Eléctrica.

1. *Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000.*

2. *Se preverá una dotación de potencia específica para cada una de las parcelas resultantes, incluidas las de espacios libres y equipamiento, que será conforme con los reglamentos vigentes, y las directrices de la Consejería de Industria. Esta dotación se incluirá en el proyecto de urbanización y el de legalización.*

3. *El suministro deberá asegurarse en baja tensión a todas las parcelas, en las condiciones que fija el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, el R.D. 1955/2000 y la Instrucción de 14 de octubre de 2004 de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa. A tal efecto, cuando la potencia asignada a una parcela supere los 100 KW se considerará está suficientemente dotada si se le dedica una línea de baja tensión hasta esa potencia, y existe en su frente una línea de media tensión con capacidad para la potencia total prevista. En zonas residenciales de vivienda colectiva se preverá el suministro íntegro en baja tensión siempre que para su distribución se cuente con ocupar la vía pública.*

4. *Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano que fueran necesarias y/o se vieran afectas por las obras. 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.*

5. *En suelo urbano y en suelo urbanizable, los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las nuevas líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo; pero en actuaciones en dicha clase de suelos sobre calles existentes ya pavimentadas, con servicios y que no precisen reurbanización, no será necesario el soterrado de las líneas eléctricas preexistentes, tanto de alumbrado como de suministro.*

En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

6. *La modernización de las infraestructuras eléctricas de alta tensión de la ciudad se realizará conforme al nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico y con respeto a las previsiones del presente Plan.*

7. *Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo.*

8. *Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar.*

9. *Los Planes Parciales o Estudios de Detalle y posteriores Proyectos de urbanización de los ámbitos incluidos en Suelo Urbano no Consolidado o Suelo Urbanizable, deberán efectuar una previsión exhaustiva por parcela o manzana a adjudicar en el correspondiente proyecto de reparcelación de potencia eléctrica a consumir, de forma que cualquier falta de potencia respecto a la prevista a la hora de ejecutar la edificación deberá ser sufragada por la Junta de Compensación o Entidad Urbanística de Conservación.*

10. *En el ámbito del Centro Histórico, los proyectos de reurbanización y las licencias de obra mayor incluirán la instalación subterránea de la red eléctrica de baja tensión.*

N023. Aclaración del párrafo final del artículo 8.3.9 "Vados Peatonales y Accesos a Garajes", en el sentido de obligar a la eliminación del badén de acceso rodado a garajes solo cuando se dé de baja la placa de vado y se elimine la posibilidad de dicho acceso rodado.

Redacción actual

Art. 8.3.9. Vados peatonales y accesos a garajes.

Los vados en la vía pública se diseñan para la disposición de los pasos de peatones y accesos a garajes, mediante planos inclinados a nivel enrasados con el pavimento. Los vados han de estar claramente diferenciados del acerado por el color y por la textura del pavimento.

Los criterios y condiciones mínimas que tienen que cumplir los vados peatonales son las siguientes:

- Estarán realizados con pavimentos antideslizantes con textura que contraste con el asfalto de la calzada y con el pavimento de la franja de paso de la acera.*
- Las pendientes longitudinal máxima será como máximo del 6%, salvo en tramos inferiores a 3 metros para vados de entrada de vehículos a garajes, donde la pendiente puede llegar al 10%.*
- Deberán enrasarse siempre con el nivel de la rasante de calzada.*
- El ancho mínimo del paso libre de vado será de 2,50 metros.*

En el caso de vados individualizados para entradas rodadas a viviendas unifamiliares, se prohíben los badenes en el acerado debiendo disponerse para el acceso un bordillo rebajado o pieza especial de bordillo inclinado que no afecte a la banda de 1,90 m. mínimo de tránsito peatonal.

Cuando exista un vado de acceso a garaje, y se pida la baja en la placa de vado, esta petición conllevará la obligatoriedad por parte del solicitante de eliminar el vado y reponer la horizontalidad del acerado, para mejorar así la banda de tránsito peatonal.

Redacción modificada

Art. 8.3.9. Vados peatonales y accesos a garajes.

Los vados en la vía pública se diseñan para la disposición de los pasos de peatones y accesos a garajes, mediante planos inclinados a nivel enrasados con el pavimento. Los vados han de estar claramente diferenciados del acerado por el color y por la textura del pavimento.

Los criterios y condiciones mínimas que tienen que cumplir los vados peatonales son las siguientes:

- Estarán realizados con pavimentos antideslizantes con textura que contraste con el asfalto de la calzada y con el pavimento de la franja de paso de la acera.*
- Las pendientes longitudinal máxima será como máximo del 6%, salvo en tramos inferiores a 3 metros para vados de entrada de vehículos a garajes, donde la pendiente puede llegar al 10%.*

- Deberán enrasarse siempre con el nivel de la rasante de calzada.
- El ancho mínimo del paso libre de vado será de 2,50 metros.

En el caso de vados individualizados para entradas rodadas a viviendas unifamiliares, se prohíben los badenes en el acerado debiendo disponerse para el acceso un bordillo rebajado o pieza especial de bordillo inclinado que no afecte a la banda de 1,90 m. mínimo de tránsito peatonal.

Cuando exista un vado de acceso a garaje, y se pida la baja en la placa de vado, modificando además el hueco de acceso de forma que se elimine el carácter de rodado del mismo y con ello la función de estacionamiento de vehículo del espacio interior, esta petición conllevará la obligatoriedad por parte del solicitante de eliminar el vado y reponer la horizontalidad del acerado, para mejorar así la banda de tránsito peatonal.

N024. Inclusión de una matización en el artículo 9.2.13 de la Sección quinta "Protección del Paisaje Urbano y Natural" del Título IX "Normas Generales de Protección del Paisaje Urbano y Natural" para de manera excepcional y en atención a un interés general, permitir elementos singulares en las edificaciones y espacios públicos que contribuyan al embellecimiento de la escena urbana.

Redacción actual

SECCIÓN QUINTA - PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

Art. 9.2.13. Adaptación al ambiente e imagen urbana.

1. *La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como a las Ordenanzas de Paisaje Urbano que se aprueben.*

2. *Justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.*

Redacción modificada. Se introduce un nuevo párrafo en el punto 2 con la siguiente redacción:

SECCIÓN QUINTA - PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

Art. 9.2.13. Adaptación al ambiente e imagen urbana.

1. *La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como a las Ordenanzas de Paisaje Urbano que se aprueben.*

2. *Justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.*

De igual forma, el Ayuntamiento motivadamente podrá, de manera excepcional y en atención al interés general, aceptar propuestas de implantación de elementos singulares en edificaciones y espacios públicos que contribuyan al embellecimiento de la escena urbana.

N026. Modificación del artículo 10.3.12.1 (cierres de seguridad), para no entrar en contradicción con normativas sectoriales del Ministerio del Interior en establecimientos que estén obligados a este tipo de cierre

Redacción actual

Art. 10.3.12. Cierres de seguridad.

Por su pobre calidad estética, se prohíbe el empleo de los cierres llamados de tijera o baraja y los opacos. Estos últimos podrán colocarse en el interior, tras la carpintería, sólo en locales que requieran unas condiciones de seguridad excepcionales demandadas por su normativa específica (joyerías y similares). En estos casos se cuidará el material y color de estos cierres de seguridad, que irán pintados en consonancia con el edificio.

Redacción modificada

Art. 10.3.12. Cierres de seguridad.

Por su pobre calidad estética, se prohíbe el empleo de los cierres llamados de tijera o baraja y los opacos. Estos últimos podrán colocarse en el interior sólo en locales que requieran unas condiciones de seguridad excepcionales demandadas por su normativa específica (joyerías y similares). En estos casos se cuidará el material y color de estos cierres de seguridad, que irán pintados en consonancia con el edificio.

N027. Corrección del título del artículo 10.11.1 "Definiciones y criterios interpretativos de las fichas de las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado", ya que se refiere a todos los ámbitos del SUNC y aclaración de la interpretación del concepto de usos no residenciales, entendiéndolos en un sentido amplio como todos los usos compatibles con dicho uso residencial

Redacción actual

Art.10.11.1. Definiciones y criterios interpretativos de las fichas de las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado.

Uso Dominante: Se refiere al uso característico dominante en el Área, sin perjuicio de que en la misma puedan aparecer otros usos minoritarios compatibles con el dominante, debiendo quedar reflejada esa compatibilidad y distribución de usos de manera global y pormenorizada por manzanas en el instrumento de desarrollo del Área.

Superficie bruta: Es la superficie medida según los límites trazados en la cartografía de referencia del documento de Revisión-Adaptación del PGOU. El planeamiento de desarrollo deberá ajustar esos límites en función de un levantamiento topográfico exhaustivo que deberá tener definición de escala 1:500, aunque siempre respetando las referencias de los límites impuestos en el Plan General (delimitación de propiedades, ejes o líneas exteriores de viales existentes, arroyos, acequias, etc...). Producto de este ajuste podrían surgir diferencias en la cuantificación de la superficie total del área que deberá ajustarse a la realidad definida por el planeamiento de desarrollo, sin que ello suponga en ningún caso diferencias mayores al 5% de la superficie marcada en la ficha del PGOU.

Coefficiente de edificabilidad: Se considera un parámetro absoluto para la obtención de la edificabilidad máxima del Área, por lo que el parámetro referido a dicha edificabilidad máxima recogido en la ficha del PGOU será relativo al estar calculado en función de la superficie total aproximada. Por ello, la edificabilidad máxima del Sector en el documento de planeamiento de desarrollo será el producto del coeficiente de edificabilidad de la ficha por la superficie total real del sector una vez ajustada.

Superficie de suelo edificable: Se considera un parámetro máximo a recoger en la ordenación a desarrollar en el planeamiento de desarrollo.

Densidad: Se considera un parámetro absoluto para la obtención del número de viviendas máximo del Área, por lo que el parámetro referido a dicho número máximo de viviendas recogido en la ficha del PGOU será relativo al estar calculado en función de la superficie total aproximada. Por ello, el número máximo de viviendas máxima del Área en el documento de planeamiento de desarrollo será el producto del coeficiente de edificabilidad de la ficha por la superficie total real del sector una vez ajustada.

Superficie de espacios libres públicos: El parámetro que aparece en las fichas se considera un valor mínimo, estando el resultado final en función del porcentaje que representa dicho valor respecto a la superficie bruta del área que aparezca en la ficha.

Superficie de equipamientos públicos: El parámetro que aparece en las fichas se considera un valor mínimo, estando el resultado final en función del porcentaje que representa dicho valor respecto a la superficie bruta del área que aparezca en la ficha. Se entiende como superficie de suelo para equipamiento público.

El resultado total de la cesión mínima de suelo dotacional será la suma de la superficie mínima de espacios libres públicos y de equipamientos públicos.

Viario interior: Se adecuará a lo establecido en la ficha y en los planos de ordenación pormenorizada, optándose siempre en caso de discrepancia entre ambas por la solución de mayor sección transversal.

Número mínimo de plazas de aparcamiento en viario público: Se aclara que solo contabilizan las efectivamente dispuestas en el viario de uso público, no contabilizando por tanto ni las existentes en interior de manzana ni las dispuestas en viales privados. Se respetará lo dispuesto en el art. 4.2.11.7 (no contabilizar como aparcamiento los frentes de parcela destinados a entradas de vehículos al interior de parcela).

Redacción modificada

Art.10.11.1. Definiciones y criterios interpretativos de las fichas de los Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado.

Uso Dominante: Se refiere al uso característico dominante en el Área, sin perjuicio de que en la misma puedan aparecer otros usos minoritarios compatibles con el dominante, debiendo quedar reflejada esa compatibilidad y distribución de usos de manera global y pormenorizada por manzanas en el instrumento de desarrollo del Área.

Edificabilidad para uso comercial y terciario: La asignación de una edificabilidad concreta para estos usos en los ámbitos con uso global residencial, podrá destinarse a cualquier uso compatible con el residencial

Superficie bruta: Es la superficie medida según los límites trazados en la cartografía de referencia del documento de Revisión-Adaptación del PGOU. El planeamiento de desarrollo deberá ajustar esos límites en función de un levantamiento topográfico exhaustivo que deberá tener definición de escala 1:500, aunque siempre respetando las referencias de los límites impuestos en el Plan General (delimitación de propiedades, ejes o líneas exteriores de viales existentes, arroyos, acequias, etc.). Producto de este ajuste podrían surgir diferencias en la cuantificación de la superficie total del área que deberá ajustarse a la realidad definida por el planeamiento de desarrollo, sin que ello suponga en ningún caso diferencias mayores al 5% de la superficie marcada en la ficha del PGOU.

Coeficiente de edificabilidad: Se considera un parámetro absoluto para la obtención de la edificabilidad máxima del Área, por lo que el parámetro referido a dicha edificabilidad máxima recogido en la ficha del PGOU será relativo al estar calculado en función de la superficie total aproximada. Por ello, la edificabilidad máxima del Sector en el documento de planeamiento de desarrollo será el producto del coeficiente de edificabilidad de la ficha por la superficie total real del sector una vez ajustada.

Superficie de suelo edificable: Se considera un parámetro máximo a recoger en la ordenación a desarrollar en el planeamiento de desarrollo.

Densidad: Se considera un parámetro absoluto para la obtención del número de viviendas máximo del Área, por lo que el parámetro referido a dicho número máximo de viviendas recogido en la ficha del PGOU será relativo al estar calculado en función de la

superficie total aproximada. Por ello, el número máximo de viviendas máximas del Área en el documento de planeamiento de desarrollo será el producto del coeficiente de edificabilidad de la ficha por la superficie total real del sector una vez ajustada.

Superficie de espacios libres públicos: El parámetro que aparece en las fichas se considera un valor mínimo, estando el resultado final en función del porcentaje que representa dicho valor respecto a la superficie bruta del área que aparezca en la ficha.

Superficie de equipamientos públicos: El parámetro que aparece en las fichas se considera un valor mínimo, estando el resultado final en función del porcentaje que representa dicho valor respecto a la superficie bruta del área que aparezca en la ficha. Se entiende como superficie de suelo para equipamiento público.

El resultado total de la cesión mínima de suelo dotacional será la suma de la superficie mínima de espacios libres públicos y de equipamientos públicos.

Viaro interior: Se adecuará a lo establecido en la ficha y en los planos de ordenación pormenorizada, optándose siempre en caso de discrepancia entre ambas por la solución de mayor sección transversal.

Número mínimo de plazas de aparcamiento en viario público: Se aclara que solo contabilizan las efectivamente dispuestas en el viario de uso público, no contabilizando por tanto ni las existentes en interior de manzana ni las dispuestas en viales privados. Se respetará lo dispuesto en el art. 4.2.11.7 (no contabilizar como aparcamiento los frentes de parcela destinados a entradas de vehículos al interior de parcela).

N028. Corrección del apartado 7 "Definiciones y criterios interpretativos de las fichas de Sectores del Suelo urbanizable Sectorizado" del artículo 11.1.4, aclarando la interpretación del concepto de usos no residenciales, entendiéndolos en un sentido amplio como todos los usos compatibles con dicho uso residencial

Redacción modificada. Se Añade párrafo al final del apartado 7:

Art.11.1.4 Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

(...)

7. *Definiciones y criterios interpretativos de las fichas de Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado:*

(...)

Edificabilidad para uso comercial y terciario: *La asignación de una edificabilidad concreta para estos usos en los ámbitos con uso global residencial, podrá destinarse a cualquier uso compatible con el residencial*

N029. Admitir la tipología C1 "Residencial Unifamiliar entre Medianeras" en distintas áreas de suelo urbano en desarrollo, para posibilitar la integración de preexistencias con las posibles nuevas edificaciones, evitando así mismo la aparición de viviendas en situación de fuera de ordenación, o bien para facilitar la comercialización de productos alternativos a la unifamiliar en hilera.

A. Se modifican las siguientes fichas del Anexo I.A. "ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO" de las Normas Urbanísticas del PGOU:

- **Zona 4F3 "Barbadillo 3"**

Redacción actual

Zona 4F3 "Barbadillo 3"

<i>Manzana</i>	<i>Edificabilidad m²</i>	<i>Tipología</i>	<i>Altura</i>
<i>4.F.3-1</i>	<i>10.283</i>	<i>D3/E1</i>	<i>II</i>
<i>4.F.3-2</i>	<i>1.503</i>	<i>E1</i>	<i>II</i>
<i>4.F.3-3</i>	<i>5.350</i>	<i>D3</i>	<i>II</i>
<i>4.F.3-4</i>	<i>6.304</i>	<i>D3</i>	<i>II</i>
<i>4.F.3-5</i>	<i>2.605</i>	<i>D1-E1</i>	<i>II</i>

Redacción modificada

Zona 4F3 "Barbadillo 3"

<i>Manzana</i>	<i>Edificabilidad m²</i>	<i>Tipología</i>	<i>Altura</i>
<i>4.F.3-1</i>	<i>10.283</i>	<i>D3/E1</i>	<i>II</i>
<i>4.F.3-2</i>	<i>1.503</i>	<i>E1/C1</i>	<i>II</i>
<i>4.F.3-3</i>	<i>5.350</i>	<i>D3</i>	<i>II</i>
<i>4.F.3-4</i>	<i>6.304</i>	<i>D3/C1</i>	<i>II</i>
<i>4.F.3-5</i>	<i>2.605</i>	<i>D1/E1/C1</i>	<i>II</i>

B. Se modifican las siguientes fichas del Anexo I.B. "ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API) EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO" de las Normas Urbanísticas del PGOU:

- **API 4A3 "San José Obrero 2" 4.A.3**

Redacción actual

A.P.I. "San José Obrero 2" 4.A.3

*Planeamiento de Desarrollo:
Proyecto de Reparcelación
Aprobación Definitiva: 27-Septiembre-2002
Publicación BOP: 28-October-2002*

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad parcela neta	Tipología	Altura
Todas	0,7722 m ² / m ²	D1 & E1	II

(...)

Redacción modificada

A.P.I. "San José Obrero 2" 4.A.3

Planeamiento de Desarrollo:

Proyecto de Reparcelación

Aprobación Definitiva: 27-Septiembre-2002

Publicación BOP: 28-October-2002

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad parcela neta	Tipología	Altura
Todas	0,7722 m ² / m ²	D1/E1/C1	II

Para la tipología C1 los retranqueos serán los admitidos en el planeamiento de desarrollo (...)

- **API 4A4 "Entrevías"**

Redacción actual

A.P.I. "Entrevías" 4.A.4

Planeamiento de Desarrollo:

Proyecto de Reparcelación

Aprobación Definitiva: Resolución de Alcaldía de 8 de julio de 2.005

Publicación BOP: 15-Septiembre-2005

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad parcela neta	Tipología	Altura
Todas	0,9785 m ² / m ²	D1 & E1	II

(...)

Redacción modificada

A.P.I. "Entrevías" 4.A.4

Planeamiento de Desarrollo:

Proyecto de Reparcelación

Aprobación Definitiva: Resolución de Alcaldía de 8 de julio de 2.005

Publicación BOP: 15-Septiembre-2005

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad parcela neta	Tipología	Altura
Todas	0,9785 m ² / m ²	D1/E1/C1	II

Para la tipología C1 los retranqueos serán los admitidos en el planeamiento de desarrollo (...)

• **API 4G3"La Milagrosa 2"**

Redacción actual

A.P.I. "Milagrosa 2" 4.G.3

Planeamiento de Desarrollo:
 Estudio de Detalle U.E. 4.G.3 "Milagrosa 2"
 Aprobación Definitiva: 27-Septiembre-2007

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m ²	Superficie m ²	Ocupación	Tipología	Altura
1	5.713,15	4.886,75	45%	F3	III
2	2.340,00	2.391,52	49%	D3	II
3	4.680,00	5.311,77	49%	D3	II
4	2.765,88	2.822,33	49%	D3	II
Viario		3.961,42			
TOTAL	15.499,03	19.373,79			

(...)

Redacción modificada

A.P.I. "Milagrosa 2" 4.G.3

Planeamiento de Desarrollo:
 Estudio de Detalle U.E. 4.G.3 "Milagrosa 2"
 Aprobación Definitiva: 27-Septiembre-2007

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m ²	Superficie m ²	Ocupación	Tipología	Altura
1	5.713,15	4.886,75	45%	F3	III
2	2.340,00	2.391,52	49%	C1/D3	II
3	4.680,00	5.311,77	49%	C1/D3	II
4	2.765,88	2.822,33	49%	C1/D3	II
Viario		3.961,42			
TOTAL	15.499,03	19.373,79			

Para la tipología C1 los retranqueos serán los admitidos en el planeamiento de desarrollo (...)

• **API 4G4A "Pago Percebá"**

Redacción actual

A.P.I. "Pago Percebá" 4.G.4.A

Planeamiento de Desarrollo:

Proyecto de Reparcelación

Aprobación Definitiva: resolución de Alcaldía 18-Junio-2.004

Publicación BOP: 2-Agosto-2004

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
4G4A-A	4.622	D1&E1	II
4G4A-B	2.876	D1&E1	II
4G4A-C	2.949	D1&E1	II
4G4A-D	3.307	D1&E1	II
4G4A-E	1.989	D1&E1	II
4G4A-F	6.855	F3	IV

(...)

Redacción modificada

A.P.I. "Pago Percebá" 4.G.4.A

Planeamiento de Desarrollo:

Proyecto de Reparcelación

Aprobación Definitiva: resolución de Alcaldía 18-Junio-2.004

Publicación BOP: 2-Agosto-2004

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
4G4A-A	4.622	D1/E1/C1	II
4G4A-B	2.876	D1/E1/C1	II
4G4A-C	2.949	D1/E1/C1	II
4G4A-D	3.307	D1/E1/C1	II
4G4A-E	1.989	D1/E1/C1	II
4G4A-F	6.855	F3	IV

(...)

• **API 4G4B "Pago Percebá"**

Redacción actual

A.P.I. "Pago Percebá" 4.G.4.B

Planeamiento de Desarrollo:
 Estudio de Detalle U.E. 4G.4B "Pago Percebá"
 Aprobación Definitiva: Pleno 31-October-2006
 Publicación BOP: 19-Enero-2007
 Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
4G4B-A	6.161	D1&E1&F3	III
4G4B-B	4.813	D1&E1&F3	III
4G4B-C	2.902	D1&E1&F3	II
4G4B-D	20.836	F3	V

(...)

Redacción modificada

A.P.I. "Pago Percebá" 4.G.4.B

Planeamiento de Desarrollo:
 Estudio de Detalle U.E. 4G.4B "Pago Percebá"
 Aprobación Definitiva: Pleno 31-October-2006
 Publicación BOP: 19-Enero-2007
 Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
4G4B-A	6.161	C1/D1/E1/F3	III
4G4B-B	4.813	C1/D1/E1/F3	III
4G4B-C	2.902	C1/D1/E1/F3	II
4G4B-D	20.836	F3	V

(...)

• **API 4H4 "La Teja Alta"**

Redacción actual

A.P.I. "La Teja Alta" 4.H.4

Planeamiento de Desarrollo:
 Estudio de Detalle U.E. 4-H-4 "LA TEJA ALTA"
 Aprobación Definitiva: 28-NOVIEMBRE-2006
 Publicación BOP: 14-Febrero-2007
 (...)

Determinaciones modificadas por manzana:

Manzana	<i>Sup</i>		<i>edif</i>	
	Superficie	Edificabilidad	Tipología	Altura
4H4-A	2.569	2.111	C1	II
4H4-B	4.805	3.948	D1&E1	II
4H4-C1	3.288	2.702	D1&E1	II
4H4-C2	6.551	5.383	D1&E1	II
4H4-D1	5.646	4.639	D1&E1	II
4H4-D2	5.337	5.751	F3	III
4H4-E	3.213	3.462	D1&E1/F3	II/III
4H4-F1	839	689	D1&E1	II
4H4-F2	1.373	1.479	F3	III
	33.621	30.164		

(...)

Redacción modificada

A.P.I. "La Teja Alta" 4.H.4

Planeamiento de Desarrollo:

Estudio de Detalle U.E. 4-H-4 "LA TEJA ALTA"

Aprobación Definitiva: 28-Noviembre-2006

Publicación BOP: 14-Febrero-2007

(...)

Determinaciones modificadas por manzana:

Manzana	<i>Sup</i>		<i>edif</i>	
	Superficie	Edificabilidad	Tipología	Altura
4H4-A	2.569	2.111	C1	II
4H4-B	4.805	3.948	D1/E1/C1	II
4H4-C1	3.288	2.702	D1/E1/C1	II
4H4-C2	6.551	5.383	D1/E1/C1	II
4H4-D1	5.646	4.639	D1/E1/C1	II
4H4-D2	5.337	5.751	F3	III
4H4-E	3.213	3.462	D1/E1/C1/F3	II/III
4H4-F1	839	689	D1/E1/C1	II
4H4-F2	1.373	1.479	F3/C1	III
	33.621	30.164		

(...)

• **API 2-Q1 "Arroyo del membrillar 2"**

Redacción actual

A.P.I. "Arroyo del Membrillar 2" 2.Q.1

Planeamiento de Desarrollo:

Estudio de Detalle U.E. 2-Q-1 "Arroyo del Membrillar 2"

Aprobación Definitiva: Pleno 30-Marzo-2004

Publicación BOP: 8-Junio-2004

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad residencial m ²	Suelo no residencial m ²	Tipología	Altura
2Q1-1	10.163	Comercial Edif. 3.531	F3	IV
2Q1-2	28.716		F3	IV
2Q1-3	480		D1	II
2Q1-4	4.200	Libre privado 2.053	D1	II
2Q1-5	960		D1	II
2Q1-6	1.800		D1	II

(...)

Redacción modificada

A.P.I. "Arroyo del Membrillar 2" 2.Q.1

Planeamiento de Desarrollo:

Estudio de Detalle U.E. 2-Q-1 "Arroyo del Membrillar 2"

Aprobación Definitiva: Pleno 30-Marzo-2004

Publicación BOP: 8-Junio-2004

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad residencial m ²	Suelo no residencial m ²	Tipología	Altura
2Q1-1	10.163	Comercial Edif. 3.531	F3	IV
2Q1-2	28.716		F3	IV
2Q1-3	480		C1/D1	II
2Q1-4	4.200	Libre privado 2.053	F3	II
2Q1-5	960		C1/D1	II
2Q1-6	1.800		C1/D1	II

(...)

C. Se modifican las siguientes fichas del Anexo I.D. "ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA" de las Normas Urbanísticas del PGOU:

• **ARI E-01 "Los Albarizones Sur"**

Redacción actual

(...)

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos			Edif. máxima por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
						Fach. (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		
D1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	II	≥4	≥3	*	1	Todas las manzanas
D1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	II	≥5	≥3	*	1	Todas las manzanas
E1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Todas las manzanas
E1	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Todas las manzanas

- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.
- (*) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII).
- Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.

(...)

Redacción modificada

(...)

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos			Edif. máxima por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
						Fach. (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		
D1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	II	≥4	≥3	*	1	Todas las manzanas
D1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	II	≥5	≥3	*	1	Todas las manzanas
E1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Todas las manzanas
E1	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Todas las manzanas

- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.
- (*) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII).
- Para posibilitar la integración de preexistencias con las posibles nuevas edificaciones se admitirá la tipología C1 en todas las manzana

(...)

N030. Modificación de las normas particulares del ámbito "Sector 35 (Parque Empresarial Norte) del Anexo I.A. "ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO" de las Normas Urbanísticas del PGOU, con el fin de que le sean de aplicación las determinaciones sobre usos del Plan General y no las del Plan Parcial que se aprobó en su día.

Redacción actual

Sector 35 (Parque Empresarial Norte)

Manzana	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
35-A	44.939,42	31.457,59	G2	III (15 m.)
35-B	43.579,39	30.505,57	G2	III (15 m.)
35-D	42.525,54	29.767,88	G2	III (15 m.)
35-E	28.111,43	19.678,00	G2	III (15 m.)
35-F	27.793,80	19.455,66	G2	III (15 m.)
35-G	21.140,30	14.798,21	G2	III (15 m.)
35-H	8.708,08	6.095,66	G2	III (15 m.)
35-P	58.866,78	41.206,75	G2	III (15 m.)

Edificabilidad 0,70. Ocupación 65%. Retranqueo a fachada 5 m.(cero en límite oeste del PP).

Retranqueo a linderos, 4m.

Parcela mínima: 1.000 m² en G2

Para una parcela de 1.500 m² con un volumen total que cumpla todos los requisitos G2, se admite subdividir dicho volumen en 3 módulos adosados con 500 m² mínimo de subparcela cada uno, hechos con una misma solución arquitectónica. Estas edificaciones al estar adosadas cumplirán entre sí los requisitos de G1.

Manzana Usos complementarios:

Manzana	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
35-C4	8.606,21	15.152,38	G2&G4	VIII

Ocupación 65%. No se fijan retranqueos

Se observarán las limitaciones de las ordenanzas recogidas en el Planeamiento de Desarrollo aprobado (Plan Parcial), en cuanto a alturas permitidas, frente de parcelas, retranqueos y resto de parámetros aprobados. Se tendrán en cuenta los retranqueos marcados en los planos del Plan Parcial. También se considerará lo indicado en los Estudios de Detalle aprobados.

Para aplicar las tipologías se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General.

Redacción modificada

Sector 35 (Parque Empresarial Norte)

Manzana	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
35-A	44.939,42	31.457,59	G2	III (15 m.)
35-B	43.579,39	30.505,57	G2	III (15 m.)
35-D	42.525,54	29.767,88	G2	III (15 m.)
35-E	28.111,43	19.678,00	G2	III (15 m.)
35-F	27.793,80	19.455,66	G2	III (15 m.)
35-G	21.140,30	14.798,21	G2	III (15 m.)
35-H	8.708,08	6.095,66	G2	III (15 m.)
35-P	58.866,78	41.206,75	G2	III (15 m.)

Edificabilidad 0,70. Ocupación 65%. Retranqueo a fachada 5 m.(cero en límite oeste del PP).

Retranqueo a linderos, 4m.

Parcela mínima: 1.000 m² en G2

Para una parcela de 1.500 m² con un volumen total que cumpla todos los requisitos G2, se admite subdividir dicho volumen en 3 módulos adosados con 500 m² mínimo de subparcela cada uno, hechos con una misma solución arquitectónica. Estas edificaciones al estar adosadas cumplirán entre sí los requisitos de G1.

Manzana Usos complementarios:

Manzana	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
35-C4	8.606,21	15.152,38	G2&G4	VIII

Ocupación 65%. No se fijan retranqueos

Serán de aplicación las determinaciones de las ordenanzas del planeamiento de desarrollo aprobado en su día (Plan Parcial) en cuanto a alturas permitidas, frentes de parcelas, retranqueos, edificabilidades y ocupación, debiéndose tener en cuenta los retranqueos marcados en los planos del citado Plan Parcial y en los distintos Estudios de Detalle aprobados.

Las determinaciones referidas a los usos, (admisibles, compatibilidad, etc.), serán las recogidas en el presente Plan General.

N031. Modificación de las normas particulares del ámbito "Sector 36 (Parque Empresarial Oeste) del Anexo I.A. "ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO" de las Normas Urbanísticas del PGOU, con el fin de que le sean de aplicación las determinaciones sobre usos del Plan General y no las del Plan Parcial que se aprobó en su día

Redacción actual

Sector 36 (Parque Empresarial Oeste)

Manzana	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Coefficiente m ² /m ²	Tipología	Altura	Subzona
36-1	15.308	12.668	0,8276	G2	III (15 m.)	1
36-2	16.816	13.917	0,8276	G2	III (15 m.)	1
36-3	14.716	12.179	0,8276	G2	III (15 m.)	1
36-4	6.257	5.178	0,8276	G2	III (15 m.)	2
36-5	18.111	14.989	0,8276	G2	III (15 m.)	2
36-6	16.528	13.679	0,8276	G2	III (15 m.)	2
36-7	4.021	3.324	0,8276	G2	III (15 m.)	1
36-8	16.243	13.443	0,8276	G2	III (15 m.)	1
36-9	32.914	16.388	0,4979	G2	III (15 m.)	1
36-10	10.029	4.994	0,4979	G2	III (15 m.)	1

Las edificaciones existentes dentro de las manzanas a la aprobación del Plan General se considerarán normalizadas, no quedando en ningún caso en situación de "fuera de ordenación".

El resto de parámetros serán los correspondientes a las tipologías señaladas para cada manzana, salvo los que se indican.

Las condiciones edificatorias de las parcelas serán las descritas en el Plan Parcial y en su Modificación Puntual.

Para aplicar las tipologías se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General.

Redacción modificada

Sector 36 (Parque Empresarial Oeste)

Manzana	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Coefficiente m ² /m ²	Tipología	Altura	Subzona
36-1	15.308	12.668	0,8276	G2	III (15 m.)	1
36-2	16.816	13.917	0,8276	G2	III (15 m.)	1
36-3	14.716	12.179	0,8276	G2	III (15 m.)	1
36-4	6.257	5.178	0,8276	G2	III (15 m.)	2
36-5	18.111	14.989	0,8276	G2	III (15 m.)	2
36-6	16.528	13.679	0,8276	G2	III (15 m.)	2
36-7	4.021	3.324	0,8276	G2	III (15 m.)	1
36-8	16.243	13.443	0,8276	G2	III (15 m.)	1
36-9	32.914	16.388	0,4979	G2	III (15 m.)	1
36-10	10.029	4.994	0,4979	G2	III (15 m.)	1

Las edificaciones existentes dentro de las manzanas a la aprobación del Plan General se considerarán normalizadas, no quedando en ningún caso en situación de “fuera de ordenación”.

El resto de parámetros serán los correspondientes a las tipologías señaladas para cada manzana, salvo los que se indican.

Serán de aplicación las determinaciones de las ordenanzas del planeamiento de desarrollo aprobado en su día (Plan Parcial) en cuanto a alturas permitidas, frentes de parcelas, retranqueos, edificabilidades y ocupación, debiéndose tener en cuenta los retranqueos marcados en los planos del citado Plan Parcial y en los distintos Estudios de Detalle aprobados.

Las determinaciones referidas a los usos, (admisibles, compatibilidad, etc), serán las recogidas en el presente Plan General.

N032. Modificación de las normas particulares del API "Dehesa de Siles" del Anexo I.B. "ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API) EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO" de las Normas Urbanísticas del PGOU, con el fin de posibilitar la implantación de tipologías más diversas en las manzanas destinadas a "Gran Industria Agroalimentaria" que permitan un más fácil y racional desarrollo de dichas manzanas

Redacción actual

A.P.I. "Dehesa de Siles" - Sector 38

Planeamiento de Desarrollo:
Plan Parcial Sector 38 "Parque Agroalimentario"
Aprobación Definitiva: Pleno 31-Mayo-2005
Publicación BOP: 11-Abril-2006

Al ámbito le será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 "Servidumbres Aeroportuarias", y Planos correspondientes.

Determinaciones:

Manzana	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Coeficiente m ² /m ²	Tipología	Altura	Uso
1	5.214	3.834	0,7354	G1&G2	III (15 m.)	IND. MEDIA
2	11.253	8.275	0,7354	G1&G2	III (15 m.)	IND. MEDIA
3	33.478	23.636	0,7060	G1&G2	III (15 m.)	GRAN IND.
4	21.359	15.707	0,7354	G1&G2	III (15 m.)	IND. MEDIA
5	15.529	12.811	0,8250	G1	III (15 m.)	IND. NIDO
6	15.617	12.884	0,8250	G1	III (15 m.)	IND. NIDO
7	16.032	11.790	0,7354	G1&G2	III (15 m.)	IND. MEDIA
8	19.159	13.526	0,7060	G1&G2	III (15 m.)	GRAN IND.
10	12.436	8.780	0,7060	G1&G2	III (15 m.)	SERV.COMPL
Total	150.077	111.243				

Consideraciones:

La Manzana 9 es de Equipamiento Público

- Industria Agroalimentaria Nido (manzanas 5 y 6).
Edificios adosados
Superficie parcelas entre 500 y 1.500 m.
Altura máxima 10 m.
Retranqueos 5 m. a frente y 3 m. a fondo
- Industria Agroalimentaria Media (manzanas 1, 2, 4 y 7)
Superficie parcelas entre 1.500 y 3.500 m.
Altura máxima 13 m.
Retranqueos 6 m. a frente, 4 m. a fondo y 3 m. a laterales
- Gran Industria Agroalimentaria (manzanas 3 y 8)
Superficie parcelas ≥ 3.500 m.
Altura máxima 15 m.
Retranqueos 12 m. a frente, 6m. a fondo y 6 m. a laterales

- Zona de Servicios al Sector Agroalimentario (manzana 10)
Superficie parcelas ≥ 2.000 m.
Altura máxima 18 m., IV plantas
Retranqueos 12 m. a frente, 8m. a fondo y laterales

Nunca debe haber medianeras vistas. Para ello, salvo en las manzanas 5 y 6, en el resto la edificación estará retranqueada de linderos. La posibilidad de edificación entre medianeras señalada en el resto de parcelas (G1) estará limitada por las condiciones que establezca el Planeamiento de desarrollo para subdividir la edificación original, si fuera posible tal subdivisión, con lo que estas subdivisiones podrían llegar a ser colindantes entre sí (G1), aunque el cuerpo total edificatorio siempre acabe retranqueado de linderos.

Redacción modificada

A.P.I. “Dehesa de Siles” - Sector 38

Planeamiento de Desarrollo:
Plan Parcial Sector 38 “Parque Agroalimentario”
Aprobación Definitiva: Pleno 31-Mayo-2005
Publicación BOP: 11-Abril-2006

Al ámbito le será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 “Servidumbres Aeroportuarias”, y Planos correspondientes.

Determinaciones:

Manzana	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Coefficiente m ² /m ²	Tipología	Altura	Uso
1	5.214	3.834	0,7354	G1&G2	III (15 m.)	IND. MEDIA
2	11.253	8.275	0,7354	G1&G2	III (15 m.)	IND. MEDIA
3	33.478	23.636	0,7060	G1&G2	III (15 m.)	GRAN IND.
4	21.359	15.707	0,7354	G1&G2	III (15 m.)	IND. MEDIA
5	15.529	12.811	0,8250	G1	III (15 m.)	IND. NIDO
6	15.617	12.884	0,8250	G1	III (15 m.)	IND. NIDO
7	16.032	11.790	0,7354	G1&G2	III (15 m.)	IND. MEDIA
8	19.159	13.526	0,7060	G1&G2	III (15 m.)	GRAN IND.
10	12.436	8.780	0,7060	G1&G2	III (15 m.)	SERV.COMPL
Total	150.077	111.243				

Consideraciones:

La Manzana 9 es de Equipamiento Público

- Industria Agroalimentaria Nido (manzanas 5 y 6).
Edificios adosados
Superficie parcelas entre 500 y 1.500 m.
Altura máxima 10 m.
Retranqueos 5 m. a frente y 3 m. a fondo
- Industria Agroalimentaria Media (manzanas 1, 2, 4 y 7)
Superficie parcelas entre 1.500 y 3.500 m.
Altura máxima 13 m.

Retranqueos 6 m. a frente, 4 m. a fondo y 3 m. a laterales

- *Gran Industria Agroalimentaria (manzanas 3 y 8)*
Superficie parcelas > 3.500 m²
Altura máxima: 15 m
Retranqueos: 12 m a frente, 6 m a fondo y 6 m a laterales.
En las manzanas con este uso, para permitir su viabilidad de desarrollo, se podrán redactar estudios de detalle que posibiliten la apertura de viario interior y la implantación de la tipología G2 en las parcelas resultantes con las determinaciones establecidas para esta tipología en el Título VII de las NNUU del PGOU.
- *Zona de Servicios al Sector Agroalimentario (manzana 10)*
Superficie parcelas ≥ 2.000 m.
Altura máxima 18 m., IV plantas
Retranqueos 12 m. a frente, 8m. a fondo y laterales

Nunca debe haber medianeras vistas. Para ello, salvo en las manzanas 5 y 6, en el resto la edificación estará retranqueada de linderos. La posibilidad de edificación entre medianeras señalada en el resto de parcelas (G1) estará limitada por las condiciones que establezca el Planeamiento de desarrollo para subdividir la edificación original, si fuera posible tal subdivisión, con lo que estas subdivisiones podrían llegar a ser colindantes entre sí (G1), aunque el cuerpo total edificatorio siempre acabe retranqueado de linderos.

N033. Inclusión, en el Anexo I.B. "ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API) EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO" de las Normas Urbanísticas del PGOU, de las condiciones urbanísticas del antiguo Cine Delicias (**API- 6K-CD "Cine Delicias"**), de acuerdo con la Modificación Puntual nº 26 del PGMO-95, que por error no aparecen.

El ámbito del API. 6K-CD "Cine Delicias" se corresponde con el establecido en la *Modificación Puntual N°26 del PGMO delimitado por la Urbanización las Palomas al Oeste y Sur, Paseo de las Delicias al Norte, Calle Tucán al Este y Calle Ruiseñor al Sureste.*

Redacción modificada

API. 6K-CD "Cine Delicias".

<i>Manzana6K CD</i>	<i>Edificabilidad m2</i>	<i>Tipología</i>	<i>Altura</i>
	<i>5.107</i>	<i>F3</i>	<i>VIII</i>

Ordenación establecida en la Modificación Puntual N°26 del PGMO.

La edificabilidad a consumir será la establecida en dicha Modificación y la ordenación pormenorizada será la recogida en los planos de ordenación pormenorizada del presente PGOU.

Para materializar la edificabilidad asignada será condición indispensable la cesión y urbanización del espacio libre público establecido y los frentes viarios necesarios de acuerdo con lo establecido en el Convenio Urbanístico firmado en su día y que dio lugar a la mencionada Modificación Puntual.

RESUMEN DE DETERMINACIONES A MODIFICAR:

- N001.** Añadir en el **artículo 6.1.9** "Situación relativa de ocupación en el mismo edificio", la posibilidad de que un mismo local comparta distintas actividades siempre que todas cumplan la normativa urbanística y sus usos sean compatibles entre sí.
- N002.** Eliminar nota que parece excluir a la estabulación permanente de los usos propios del suelo no urbanizable en el **artículo 6.2.2.1.**
- N003.** Incluir un nuevo punto en el **artículo 6.2.2** "Condiciones de Usos e Instalaciones" del Uso Primario, en el Título VI "Usos", para permitir el reconocimiento de las instalaciones hípicas tradicionales existentes en la zona urbana, así como del Zoobotánico de Jerez.
- N004.** Modificación de algunos aspectos de las condiciones de los garajes y aparcamientos en los **artículos 6.3.2 y 6.3.3** flexibilizando la nueva creación de este uso en edificios existentes y racionalizando las condiciones de implantación del mismo.
- N005.** Corrección del apartado 3.b) "Estaciones de Servicio" del **artículo 6.3.2** "Localización y Compatibilización de los Usos Industriales", aclarando que la anchura de 14 metros debe ser para el vial al que de su acceso principal y no para cualquier vial que lo circunde. Y Adaptación del mismo artículo al Decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo.
- N006.** Eliminación de la obligación de un aseo por cada sexo en industrias en el **artículo 6.3.3** al no responder dicha exigencia a ninguna normativa sectorial.
- N007.** Modificación del **artículo 6.5.2.** "Localización y compatibilización de los usos terciarios", aceptando el uso comercial en planta primera en aquellos edificios existentes que contemplasen en su origen el terciario en esa posición. Modificación del **artículo 6.5.1.** "Definición y clasificación general", apartado d4 "Hospedaje" para incluir el subtipo "apartamento turísticos" a que hace referencia la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, así como del Art. 6.5.2. "Localización y compatibilización de los usos terciarios", apartado d4 "Hospedaje" para regular su implantación.
- N008.** Añadir la posibilidad de implantación con condiciones, de las oficinas y servicios privados en el **artículo 6.5.2.d3** posibilitando la implantación de oficinas de servicios y despachos profesionales compartiendo espacio con las viviendas.
- N009.** Corrección del **artículo 6.5.3.** en cuanto a la dotación de aseos en uso comercial.
- N010.** Adecuación de la normativa de usos (**Título VI de la Normas Urbanísticas del PGOU**), al Real Decreto 475/2007 de 13 de abril por el que se aprueba la

Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), que viene a sustituir al RD 1560/1992.

- N011.** Incluir en el **artículo 7.1.2** "Tipos de obras de edificación", la definición de rehabilitación al no aparecer como tal.
- N012.** Modificación del **artículo 7.2.2** "aplicación de las condiciones de parcela" con objeto de admitir parcelaciones que reconozcan situaciones históricas existentes con edificaciones ya consolidadas, permitiendo de esta manera la regularización y/o legalización de las edificaciones.
- N013.** Modificación del **artículo 7.3.18** (Cómputo de la superficie edificada), para simplificar los procedimientos para determinadas obras en fachadas sin trascendencia sobre la configuración interior del edificio.
- N014.** Añadir la prohibición de cerrar espacios privados desde los que se acceda de manera exclusiva a locales al menos que se garantice su apertura libre en horario comercial de dichos locales, (**artículo 7.3.31**)
- N015.** Corrección de la definición y del punto 5 de las condiciones particulares de la residencial en hilera en el **artículo 7.4.6.** sobre el concepto de la tipología y determinados usos en la misma, modificando así mismo el punto correspondiente a las condiciones particulares del subtipo D2 (unifamiliares en hilera en Pedanías y barriadas Rurales) con el fin de flexibilizar la implantación de usos terciarios en dichas zonas.
- N016.** Corrección del apartado de "Condiciones Particulares de la Tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras" del **artículo 7.4.6** "Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M)", mejorando la redacción del punto 1 de dicho apartado para su mejor comprensión y aplicación
- N017.** Para adecuar la normativa a las actuales circunstancias, modificar la reserva mínima de aparcamientos en bloque vertical, ya que parece excesiva la exigencia de 1,5 plazas por vivienda (**artículo 7.4.7**)
- N018.** Modificación del punto correspondiente a las condiciones particulares de los subtipos G1 y G2 del **artículo 7.4.8.** que trata de la tipología G "Edificios para actividades económicas", con el fin de aceptar las parcelas existentes antes de la entrada en vigor del Plan General para que no sean inedificables por no cumplir la superficie mínima.
- N019.** Modificación del **artículo 7.6.6** "Local Exterior", con el fin de clarificar la aplicación de la definición que en él se da.
- N020.** Adecuación de la altura máxima de bordillos en el **artículo 8.3.5** "Parámetros de diseño de la sección transversal de la red viaria", a la normativa vigente de accesibilidad.
- N021.** Corrección del punto 3 del **artículo 8.3.6.** sobre itinerarios peatonales para adecuarlo a la normativa vigente sobre accesibilidad.

- N022.** Con el fin de posibilitar el efectivo desarrollo de ámbitos en zonas periféricas incluidas en Suelo Urbanos Consolidado y No Consolidado, con viviendas existentes y cierto grado de urbanización, normalmente con infraestructuras aéreas, modificación del **artículo 8.7.15** "las infraestructuras para la energía eléctrica" en el Título VIII "Normas de Urbanización", eximiendo de la obligación de soterrar dichas líneas aéreas existentes en el caso de calles ya pavimentadas.
- N023.** Aclaración del párrafo final del **artículo 8.3.9** "Vados Peatonales y Accesos a Garajes", en el sentido de obligar a la eliminación del badén de acceso rodado a garajes solo cuando se dé de baja la placa de vado y se elimine la posibilidad de dicho acceso rodado.
- N024.** Inclusión de una matización en el **artículo 9.2.13** de la Sección quinta "Protección del Paisaje Urbano y Natural" del Título IX "Normas Generales de Protección del Paisaje Urbano y Natural" para de manera excepcional y en atención a un interés general, permitir elementos singulares en las edificaciones y espacios públicos que contribuyan al embellecimiento de la escena urbana.
- N026.** Modificación del **artículo 10.3.12.1** (cierres de seguridad), para no entrar en contradicción con normativas sectoriales del Ministerio del Interior en establecimientos que estén obligados a este tipo de cierre.
- N027.** Corrección del título del **artículo 10.11.1** "Definiciones y criterios interpretativos de las fichas de las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado", ya que se refiere a todos los ámbitos del SUNC y aclaración de la interpretación del concepto de usos no residenciales, entendiéndolos en un sentido amplio como todos los usos compatibles con dicho uso residencial
- N028.** Corrección del apartado 7 "Definiciones y criterios interpretativos de las fichas de Sectores del Suelo urbanizable Sectorizado" del **artículo 11.1.4**, aclarando la interpretación del concepto de usos no residenciales, entendiéndolos en un sentido amplio como todos los usos compatibles con dicho uso residencial
- N029.** Admitir la tipología C1 "Residencial Unifamiliar entre Medianeras" en **distintas áreas de suelo urbano en desarrollo**, para posibilitar la integración de preexistencias con las posibles nuevas edificaciones, evitando así mismo la aparición de viviendas en situación de fuera de ordenación, o bien para facilitar la comercialización de productos alternativos a la unifamiliar en hilera.
- N030.** Modificación de las normas particulares del ámbito **"Sector 35 (Parque Empresarial Norte)** del Anexo I.A. "ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO" de las Normas Urbanísticas del PGOU, con el fin de que se sean de aplicación las determinaciones sobre usos del Plan General y no las del Plan Parcial que se aprobó en su día.
- N031.** Modificación de las normas particulares del ámbito **"Sector 36 (Parque Empresarial Oeste)** del Anexo I.A. "ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO" de las Normas Urbanísticas del PGOU, con el fin de que se sean de aplicación las determinaciones sobre usos del Plan General y no las del Plan Parcial que se aprobó en su día

- N032.** Modificación de las normas particulares del **API "Dehesa de Siles"** del Anexo I.B. "ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API) EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO" de las Normas Urbanísticas del PGOU, con el fin de posibilitar la implantación de tipologías más diversas en las manzanas destinadas a "Gran Industria Agroalimentaria" que permitan un más fácil y racional desarrollo de dichas manzanas.
- N033.** Inclusión, en el Anexo I.B. "ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API) EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO" de las Normas Urbanísticas del PGOU, de las condiciones urbanísticas del antiguo Cine Delicias (**Zona 6K-CD "Cine Delicias"**) de acuerdo con la Modificación Puntual nº 26 del PGMO-95, que por error no aparecen.

mayo de 2014