

Notificar asimismo al Servicio de personal e intervención para su conocimiento y efectos.

CUARTO.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva y en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento, a los efectos de su general conocimiento.

En Minas de Riotinto, a 4 de julio de 2019.- La Alcaldesa-Presidenta. Fdo.: Rocío Díaz Cano.

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada con fecha 4 de Julio de 2019, adoptó el siguiente Acuerdo:

Primero.- Las asignaciones a los Grupos políticos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, serán las siguientes:

- Componente fijo (idéntico para todos los grupos): 0,00 euros/ mes.
- Componente variable.....0,00 euros por cada concejal/mes.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a los Portavoces de los diferentes Grupos Políticos Municipales y a la intervención municipal para su conocimiento y efectos.

Tercero.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva y en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento, a los efectos de su general conocimiento.

En Minas de Riotinto, a 4 de julio de 2019.- La Alcaldesa-Presidenta. Fdo.: Rocío Díaz Cano.

PUERTO MORAL

EDICTO

APROBACIÓN DEFINITIVA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

El Pleno del Ayuntamiento de Puerto Moral adoptó, en sesión extraordinaria de 13 de febrero de 2008 el siguiente ACUERDO:

En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, 1 P a) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía fue aprobada inicialmente por este Ayuntamiento Pleno, en sesión de 8 de noviembre de 2007, la DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE PUERTO MORAL, redactada por la Unidad Comarcal de Arquitectura y Urbanismo Sierra Oriental adscrita al Servicio de Arquitectura de la Excm. Diputación Provincial de Huelva,

Sometido el expediente a trámite de información pública por plazo de veinte días hábiles mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia n° 232 de 30 de noviembre de 2007, con fecha de 27 de diciembre de 2007, tiene entrada en las oficinas municipales escrito de alegaciones presentadas por Francisco Piñero Delgado, como administrador de la empresa AH& O H. En dichas alegaciones se plantea la incorporación, a la delimitación de suelo urbano consolidado, de los terrenos que dan frente al viario de acceso al colegio, por cumplir las condiciones indicadas en el artículo 45 de la Ley 7/2002. Igualmente se refleja la necesidad de recoger la apertura de un nuevo vial a fin de dar continuidad, en un futuro, al desarrollo urbanístico del sector, que inmediato a la zona en cuestión, se clásica como suelo urbanizable en el Plan General de Ordenación urbana actualmente en redacción.

Visto el Informe emitido con fecha 24/01/2008 por la Arquitecta redactora de la delimitación, adscrita a la Unidad Comarcal de Arquitectura y Urbanismo Sierra Oriental del Servicio de Arquitectura de la Excm. Diputación Provincial de Huelva en el sentido de aceptar las citadas alegaciones, rectificándose los planos oportunos y con el compromiso de destinar, el desarrollo de los terrenos que se incorporen, al uso de viviendas sometidas a algún régimen de protección especial, y a costear en su caso todas aquellas infraestructuras necesarias para completar las existentes, a fin de obtener un servicio óptimo a las nuevas viviendas a desarrollar,



El Pleno municipal, por unanimidad de los siete concejales asistentes, adopta los siguientes ACUERDOS:

PRIMERO: Aprobar definitivamente la DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE PUERTO MORAL, redactada por la Unidad Comarcal de Arquitectura y Urbanismo Sierra Oriental adscrita al Servicio de Arquitectura de la Excm. Diputación Provincial de Huelva, incorporando a la misma los terrenos a los que hacen alusión las alegaciones presentadas bajo los siguientes condicionantes

- A) El peticionario ha de destinar el desarrollo de los terrenos incorporados al uso de viviendas sometidas a algún régimen de protección especial.
- B) Igualmente, habrá de costear cuantas infraestructuras fueren necesarias para completar las existentes, a fin de obtener un servicio óptimo a las nuevas viviendas a desarrollar.

SEGUNDO: Publicar el presente acuerdo en el BOP de Huelva; así como notificarlo en legal forma a los interesados y a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

TERCERO: Facultar al Alcalde-Presidente D. Ezequiel Ruíz Sánchez tan ampliamente como en derecho fuese necesario, para adoptar las decisiones y la firma de los documentos que exija el mejor desarrollo y ejecución del presente acuerdo, quedando expedita la vía contencioso administrativa, pudiendo interponerse Recurso Contencioso Administrativo ante el JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE HUELVA, en el plazo de DOS MESES contados desde el día siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del recurso potestativo de reposición; o en el plazo de SEIS MESES, contados a partir del día siguiente a aquél en que deba entenderse presuntamente desestimado, de conformidad con lo establecido en el art. 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

A continuación se transcriben literalmente las normas y ordenanzas que van relacionadas con esa Delimitación de Suelo Urbano Consolidado.

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO PUERTO MORAL

1. INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

El documento del que forma parte esta memoria corresponde a la redacción de la Delimitación de Suelo Urbano Consolidado del municipio de Puerto Moral, situado en la provincia de Huelva.

El objeto fundamental de esta Delimitación de Suelo Urbano Consolidado, en aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, es dotar al Municipio de Puerto Moral de un instrumento válido y adecuado a la problemática urbanística local actual en la que se encuentra, careciendo de suelo público para promover viviendas de protección oficial.

Por tanto deberá contar con capacidad suficiente para promover una eficaz gestión del Suelo Urbano hasta que se produzca la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, cuyo proceso de redacción se esta desarrollando actualmente.

Este documento recoge de manera gráfica y escrita, los criterios y objetivos, dotándolo de una ordenación pormenorizada que posibilita la edificación del mismo.

1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

1.2.1 Antecedentes

El Ayuntamiento de Puerto Moral se encuentra actualmente inmerso en el proceso de redacción del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) en aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía.

Con fecha de 9 de junio de 2006 el Pleno del Ayuntamiento acuerda la aprobación provisional número 4 del plan general de ordenación Urbana de Puerto Moral. Documento que no se trasladó a la Delegación de Obras Públicas para su aprobación definitiva. Ya que desde la corporación municipal, posteriormente a la citada aprobación, se pretendió incorporar nuevos terrenos a la clasificación de suelo urbanizable.



A día de hoy se está reelaborando el PGOU, documento que se adaptará a los nuevos criterios derivados del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

1.2 Conveniencia de su redacción

La situación urbanística actual, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con ordenanzas, previsto como figura de planeamiento más adecuada según las Normas Subsidiarias Provinciales, no es capaz de dar respuesta a la concreta situación urbanística del Municipio de Puerto Moral, sobre todo en lo referente a los procesos de edificación actualmente inexistentes en el núcleo urbano por agotamiento del suelo urbano.

La ausencia de planeamiento general no había supuesto problemas en el pasado, ya que su dinámica de expansión se había desarrollado de forma lenta. Sin embargo la apertura de nuevas calles en estos últimos años ha provocado una actuación por parte del Ayuntamiento en el sentido de tener que cubrir las necesidades y problemas de infraestructuras ocasionado por estos nuevos crecimientos.

La aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía hará posible la redacción de un Plan General de Ordenación Urbanística que resuelva estos problemas.

En tanto se aprueba definitivamente el nuevo PGOU, el instrumento de planeamiento en vigor es la Delimitación de Suelo Urbano redactada a instancia de la Diputación Provincial, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 10 de noviembre de 1986, y reformada posteriormente en dos ocasiones con fechas 21 de diciembre de 1988 y 13 de marzo de 2000.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la LOUA, aquellos municipios que, como Puerto Moral, cuenten con una Delimitación de Suelo Urbano en vigor, podrán redactar una Delimitación de Suelo Urbano Consolidado que, tras el trámite de información pública por el plazo de veinte días, podrá ser aprobado por el Pleno del Ayuntamiento debiendo ser publicado el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial e la Provincia y comunicado a la Consejería competente en materia de urbanismo adjuntándole un ejemplar del documento.

La segura previsión de retraso de la Aprobación definitiva del PGOU hace que el Ayuntamiento de Puerto Moral considere necesario y conveniente el promover la Redacción del documento de Delimitación de Suelo Urbano Consolidado como instrumento regulador de los usos y de los procesos de edificación y urbanización en su núcleo urbano y de manera que no se paralice.

1.3 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

El criterio seguido para la Delimitación de Suelo Urbano Consolidado es el cumplimiento del Art. 5.2.A de la L.O.U.A., tomando como punto de partida la delimitación en vigor y el contenido del documento de aprobación inicial de las Normas Subsidiarias y su posterior adaptación a Plan General de Ordenación Urbanística. La aplicación del articulado posibilita la incorporación de nuevas parcelas que en los últimos años han sufrido procesos de edificación al margen de la legalidad urbanística, pero que, una vez han prescrito, han quedado incorporadas a la trama urbana.

El objetivo general es reconocer el suelo, que actualmente y en el futuro, constituye y constituirá el casco urbano de Puerto Moral, con su morfología peculiares, fruto del paso del tiempo, y que el Ayuntamiento desea preservar en lo sustancial, esto es, en su edificabilidad, ocupación, altura, densidad, y tipologías edificatorias.

El resto del suelo urbano no incluido en la Delimitación de Suelo Urbano Consolidado tendrá la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado. Igualmente, el resto del término municipal no incluido en la Delimitación de Suelo Urbano tendrá la clasificación de Suelo No Urbanizable, sin distinguir categorías dentro del mismo lo cual será cometido del nuevo PGOU.

El presente documento se limita a ordenar pormenorizadamente el Suelo Urbano Consolidado mientras que el suelo urbano no consolidado y el suelo no urbanizable serán ordenados mediante el Plan general de Ordenación Urbanística actualmente en redacción.



1.4 DOCUMENTACIÓN

La Delimitación de Suelo Urbano Consolidado se compone de los siguientes documentos:

MEMORIA

- I. Introducción.
- II. Disposiciones de carácter general.
- III. Suelo Urbano consolidado.
- IV. Condiciones del Suelo urbano consolidado.
- V. Anexos.

Normas generales de edificación Normas de regulación de los usos

Normas de regulación sobre los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio edificado

Ordenanzas reguladoras según uso y tipología

PLANOS

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO VIGENTE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO RESULTANTE ZONIFICACIÓN. ALINEACIONES.

2. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

2.1 NATURALEZA JURÍDICA. OBJETO. ÁMBITO TERRITORIAL

El presente documento constituye el instrumento de ordenación urbanística pormenorizada del Suelo urbano Consolidado.

El resto de suelo urbano no incluido en la categoría de Suelo Urbano Consolidado tendrá la clasificación y calificación de Suelo Urbano No Consolidado y su ordenación será objeto del Plan General de Ordenación Urbanística en el que se trabaja actualmente.

Igualmente, el resto del término municipal no incluido dentro de la delimitación de Suelo Urbano tendrá la clasificación y calificación de Suelo No Urbanizable y su ordenación será objeto del Plan General de Ordenación Urbanística.

Las previsiones de este documento tendrán validez, en todo caso, sin perjuicio de lo establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia de Huelva, y en las normas de carácter sectorial, estatales, o de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aplicables en el término municipal de Puerto Moral.

2.2 VIGENCIA

La delimitación de Suelo Urbano Consolidado entrará en vigor a los 20 días de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva y tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía (L.O.U.A.), en tanto se aprueba el Plan General de ordenación Urbanística.

La entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio que afecten al municipio de Puerto Moral comportará:

- La prevalencia de sus normas de aplicación directa cuando estas sean contrarias o incompatibles con las contenidas en el presente documento.
- La adaptación de las normas contenidas en el presente documento en la forma que establezcan sus propias directrices.

2.3 EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO

La aprobación del presente documento produce los siguientes efectos:

- La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.



- La declaración en situación legal de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación.
- La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos o privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
- La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación.
- El derecho de cualquier persona el acceso y consulta de su contenido.

La clasificación del suelo y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por el presente documento vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

2.4 SITUACIÓN LEGAL DE “FUERA DE ORDENACIÓN”

Tendrán la consideración legal de fuera de ordenación, las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente documento que resulten disconformes con la nueva ordenación propuesta y no se encuentren incursas en ningún expediente de restitución de la legalidad urbanística.

Dependiendo del grado de disconformidad con la nueva ordenación podemos definir dos tipos:

- Actos totalmente incompatibles.
- Actos parcialmente incompatibles.

En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación que sean totalmente incompatibles con la ordenación propuesta sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. En ningún caso las obras que se permitan podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación que sean parcialmente incompatibles con la ordenación propuesta se podrán permitir obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no este prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretende realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

Con carácter no exhaustivo podemos indicar que se consideren totalmente incompatibles con la ordenación propuesta las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino, aquellas que situándose en suelo urbano se destinen a un uso molesto, insalubre, nocivo o peligroso y sean consideradas incompatibles con el uso residencial y las que sobrepasen la altura máxima establecida por el presente documento que es de dos plantas (baja+ 1).

Toda solicitud de Licencia para la realización de obras en edificaciones en situación legal de fuera de ordenación que no cumplan las condiciones antes expuestas, implicará la obligación de ordenar la edificación conforme a lo establecido.

2.5 OBRAS AUTORIZABLES EN CONTRA DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE DOCUMENTO

Con carácter excepcional, el Ayuntamiento podrá autorizar la realización de edificaciones, construcciones e instalaciones contrarias a lo establecido en el presente documento, con carácter provisional y siempre que sean justificadas, con la condición de que no dificulten la ejecución del



resto de las determinaciones y sus promotores acepten, mediante documento público, la obligación de proceder inmediatamente a la demolición de las mismas, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y la aceptación de los propietarios de los condicionantes expuestos deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2.6 ACTOS EJECUTADOS EN FRAUDE DE LEY

Los actos realizados al amparo del texto del presente documento y que persigan o propicien un resultado prohibido o contrario al mismo, a cualquier plan de ordenación de carácter territorial que comprenda el término municipal de Puerto Moral, normativa urbanística o normativa sectorial de aplicación, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

2.7 LEGITIMIDAD DE LOS ACTOS URBANÍSTICOS

La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, del subsuelo y del vuelo, regulado por el presente documento, -salvo las excepciones expresamente establecidas en la L.O.U.A.

- Tienen como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:
- La vigencia de ordenación urbanística idónea conforme al presente documento y conforme a la L.O.U.A. para legitimar la actividad de ejecución.
- La cobertura en proyecto aprobado administrativamente cuando sea legalmente exigible.
- La obtención, vigencia y eficacia de la resolución o resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa: la Licencia Urbanística Municipal.

3. SUELO URBANO CONSOLIDADO

3.1 DEFINICIÓN

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que cumplen los requisitos establecidos por el artículo 45 de la L.O.U.A., que resumidamente son los siguientes:

- Formar parte de un núcleo de población existente y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

El Suelo Urbano se divide en dos categorías:

- Suelo Urbano Consolidado.
- Suelo Urbano No Consolidado.

El Suelo Urbano Consolidado, está integrado por los terrenos que se encuentran edificados y están urbanizados. En dicha categoría se incluyen también aquellas parcelas que aun no estando edificadas tienen la condición de ser solares edificables al contar con todos los servicios urbanísticos indicados anteriormente: acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

El Suelo Urbano No Consolidado, está integrado por los terrenos que cumpliendo lo indicado anteriormente presentan alguna de las siguientes circunstancias:

- Carecen de urbanización consolidada por no comprender todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o bien, que la urbanización existente precise de renovación o mejora.
- Forman parte de áreas homogéneas a las que el futuro P.G.O.U. les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente diferente al existente en su entorno y su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.



En la documentación gráfica del presente documento se recoge la delimitación del Suelo Urbano aprobada en 1986 y sus posteriores modificaciones, así como aquellos terrenos que actualmente cumplen los requisitos establecidos en el artículo 45 y consecuentemente se incorporan al suelo urbano.

Terrenos que se incorporan como Suelo Urbano Consolidado:

1. Los equipamientos deportivo y docente que se han desarrollado al norte del municipio,
2. Suelo de uso industrial, inmediato a los equipamientos anteriores,
3. Suelo para la construcción de nuevas viviendas de protección oficial, y que da frente a viario público existente y dotado de las infraestructuras necesarias.
4. Suelos ocupados por nuevas edificaciones destinadas al uso de viviendas,
5. Terrenos situados al Suroeste del núcleo de población, a fin de recoger la zona en torno al barranco de la Madrona para su inclusión como sistema de espacios libres, permitiendo proteger los molinos existentes

Sobre dicho espacio se prevé una actuación unitaria dentro del programa de actuación sobre espacios públicos de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA), según los límites recogidos en las siguientes fichas:

La delimitación de Suelo Urbano Consolidado, de acuerdo con la L.O.U.A., tiene consideración de ordenación estructural.

En tanto no sea aprobado el Plan General de Ordenación Urbanística, el resto de la superficie del término municipal de Puerto Moral no incluida dentro del ámbito de la delimitación de Suelo Urbano, tiene la clasificación de Suelo No Urbanizable. Dicha clasificación de suelo tiene consideración de ordenación estructural.

3.2 DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

Con carácter general, los propietarios de Suelo Urbano tienen derecho al uso, al disfrute y a la explotación normal del suelo de acuerdo con la legislación que le sea aplicable y, particularmente, con la ordenación urbanística establecida en el presente documento.

Para el Suelo Urbano Consolidado, en el caso de que se hayan cumplido todos los deberes legalmente exigibles y si, como es en nuestro caso, el presente documento establece su ordenación pormenorizada, a los derechos anteriormente descritos hay que añadir el derecho a materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados.

En tanto no se apruebe el PGOU, los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado no podrán ejercer su derecho a ceder, urbanizar y equidistribuir los beneficios y cargas y en consecuencia no podrán edificar.

3.3 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

Con carácter general, los propietarios de Suelo Urbano tienen deber de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el punto anterior.

Para el Suelo Urbano Consolidado, también se establece el deber de contribuir a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada, de acuerdo con las previsiones del presente documento y conforme a lo establecido en la L.O.U.A., así como a conservar y mantener el suelo y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la legislación específica que le sea de aplicación.

3.4 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Los terrenos calificados como Suelo Urbano Consolidado están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por el presente documento así como al cumplimiento de los deberes establecidos con anterioridad para este tipo de suelo.



En posteriores apartados se establecen las condiciones particulares de desarrollo de este tipo de suelo donde se incluye la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, de forma que queda legitimada directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

El propietario de suelo urbano consolidado, tiene derecho al 100 % del aprovechamiento objetivo definido en el presente documento por aplicación de las condiciones de altura, ocupación, etc. definidas en cada caso.

4. CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

4.1 AMBITO DE APLICACIÓN

Constituyen el suelo urbano consolidado los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación de Suelo Urbano, grafiada a tal efecto en el plano nº 2 "Delimitación de Suelo Urbano Resultante"

4.2 ALCANCE

Las presentes normas urbanísticas establecen, de forma pormenorizada, la ordenación urbanística detallada y el trazado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, de forma que queda legitimada directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

El objetivo prioritario de la ordenación propuesta es mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes, por lo que las edificaciones de nueva construcción que se acometan dentro del perímetro del Suelo Urbano Consolidado deberán respetar las características morfológicas y tipológicas de las edificaciones de su entorno, adaptándose al mismo de forma que prevalezca la imagen de conjunto a la singularidad de cada una de las edificaciones.

4.3 EDIFICACIONES EXISTENTES

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de esta Delimitación podrán estar dentro de la ordenación proyectada o considerarse fuera de ordenación, según se ajusten o no a las ordenanzas establecidas.

Sobre las edificaciones consideradas dentro de la ordenación se podrán realizar, previa licencia oportuna, toda clase de obras de consolidación, mejora, reparación o cualquier otra que no contravenga las determinaciones establecidas.

Las edificaciones consideradas fuera de ordenación, bien sea por estar afectadas por nuevas alineaciones o por no cumplir las directrices establecidas en las presentes ordenanzas, sólo podrán realizar obras, previa licencia oportuna, de consolidación y/o mejora de las condiciones higiénicas. También podrán realizar las obras oportunas para la restitución de la edificación a la ordenación establecida en las presentes Normas.

En caso de procederse a la demolición total o parcial de cualquier edificación, las que se fueran a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación.

4.4 NUEVAS EDIFICACIONES

Las nuevas edificaciones deberán ubicarse en los solares, es decir en las parcelas que sean aptas para la edificación por reunir los siguientes requisitos:

- a) Dar frente a una vía pública perteneciente a la red viaria recogida en el Plano de Delimitación.
- b) Disponer de abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, calzada pavimentada y encintado de acera.

A las nuevas edificaciones en Suelo Urbano les serán de aplicación todos los preceptos establecidos en el los presentes anexos.

4.5 NUEVAS PARCELACIONES

Las nuevas parcelaciones deberán ajustarse a las dimensiones establecidas para cada zona de Suelo Urbano establecida. Para la edificación sobre ellas, las parcelas deberán convertirse en solares.



4.6 PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

Al ser el objetivo principal mantener las tipologías edificatorias y la densidad del suelo urbano consolidado, las parcelas, en la medida de lo posible, han de conservarse en sus condiciones actuales. Se considera por tanto parcela mínima edificable las recogidas en el Catastro, siempre que dicha parcela no experimente un cambio de uso.

Se definirá la parcela mínima según el uso.

No obstante lo anterior, y exclusivamente para el Suelo Urbano Consolidado, toda parcela actualmente existente y edificada -mediante edificación que al menos cumpla las medidas mínimas exigidas a las viviendas de protección oficial- y que pretenda ser demolida y nuevamente edificada, tiene el carácter de edificable.

Si la parcela existente se pretende destinar a un uso diferente del que era objeto, habrá de cumplir las condiciones de parcela mínima que se establecen en estas Normas para el uso que se desea implantar, para tener la consideración de parcela edificable.

Se permite la agregación de parcelas, no obstante, la composición de la edificación a ejecutar en la parcela resultante deberá cumplir las condiciones de composición establecidas en la Ordenanza Municipal de Edificación que habrán de velar por el mantenimiento de la imagen fraccionada del parcelario en casco urbano consolidado, prohibiéndose composiciones lineales donde se repita sistemáticamente un mismo tipo edificatorio.

Se permite la segregación de parcelas siempre que [as parcelas resultantes cumplan las condiciones establecidas para la parcela mínima reglamentariamente definida.

Tanto la agregación como la segregación de parcelas requerirán previa autorización municipal o declaración de innecesariedad de acuerdo a lo establecido en el artículo 66 de la L.O.U.A.

4.7 USOS

4.7.1 USOS GLOBALES

Los usos globales permitidos en el suelo urbano serán: el uso residencial, dotacional, industrial y terciario.

4.7.2. USOS PORMENORIZADOS

Se definen como Usos Pormenorizados a aquellos en los que se dividen los Usos Globales, al objeto de tipificar y matizar la complejidad de la actividad.

La ordenación pormenorizada contenida en el presente documento, establece, a través de la ordenanza reguladora de cada manzana, el uso asignado a cada parcela.

4.7.3. CUADRO RESUMEN DE USOS

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO (O TIPOLOGÍA)
AGRICOLA	
GANADERO	
FORESTAL	
RESIDENCIAL	- Residencial Adosado Unifamiliar - Residencial Adosado Bifamiliar
INDUSTRIAL	- Talleres Industriales - Almacenes - Industrias



TERCIARIO	<ul style="list-style-type: none"> - Comercio - Almacén - Hostelería, Hospedaje - Locales de reunión y ocio
DOTACIONAL	<ul style="list-style-type: none"> - SELDUP - Docente - Social - Sanitario - Asistencial - Cultural - Deportivo - Administrativo Público - Servicios Urbanos - Religioso - Aparcamientos
INFRAESTRUCTURAS	

4.8 ÁREAS Y EDIFICACIONES DE USOS MIXTOS

Se permitirá la cohabitación de usos en un área o edificación de acuerdo a las condiciones particulares para cada zona determinada.

Con independencia de las condiciones particulares que se refieren al uso dominante, a cada uno de los otros usos le serán de aplicación las condiciones generales correspondientes.

4.9 ZONA DE ORDENANZA

En la documentación gráfica se asigna a cada manzana la ordenanza reguladora en función del uso global y de la tipología predominante.

Las distintas parcelas deberán cumplir las condiciones establecidas para las distintas ordenanzas de acuerdo al contenido del anexo que se adjunta.

4.10 COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA DE LA EDIFICACIÓN

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

Esta adecuación ambiental no debe suponer el abandono de expresiones arquitectónicas de nuestro tiempo, así como el rechazo de tecnologías actuales. Lo que habrá de ser tenido en cuenta de forma preferente en la emisión del informe sobre el que se concederá la oportuna licencia.

4.11 ALINEACIONES

La documentación gráfica del presente documento recoge las alineaciones de fachada de obligado cumplimiento en Suelo Urbano Consolidado.

Las edificaciones afectadas por incumplimiento de su "alineación a fachada" permanecerán en situación legal de "fuera de ordenación" en tanto no sean renovadas y se ajusten a la alineación establecida. Tal circunstancia tendrá la consideración de "Actos totalmente incompatibles".

Las edificaciones afectadas por incumplimiento de su "alineación de patio de manzana" permanecerán en situación legal de "fuera de ordenación" en tanto no sean renovadas y se ajusten a la alineación establecida. Tal circunstancia tendrá la consideración de "Actos parcialmente incompatibles".



Si por motivos de urgente necesidad, el Ayuntamiento decidiera la inmediata ordenación de las parcelas afectadas por incumplimiento de su "alineación a fachada", éstas podrán ser sometidas a procedimientos de transferencia de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución o, en su defecto, a expropiación u ocupación directa, todo lo cual deberá hacerse efectivo en desarrollo del nuevo PGOU, una vez sea aprobado definitivamente, mediante procedimiento reglado conforme a los artículos 139 a 142 de la L.O.U.A.

4.12 RASANTES

Toda edificación de nueva ejecución deberá adaptarse a la rasante de la calle a la que dé frente. En el caso de calles en pendiente, o cuando se introduzca un semisótano, no se permitirá que la cara superior del forjado-suelo de planta baja se sitúe a más de 1.20 metros de ningún punto del acerado en contacto con la edificación.

En ningún caso se permitirá resolver el acceso a las edificaciones mediante peldaños, escaleras o rampas situados sobre el acerado o vía pública.

4.13 PATIOS

Se definen dos tipos de patio: patio de parcela y patio de manzana.

El patio de parcela es aquél que permite ventilar e iluminar exclusivamente a la vivienda que lo delimita y de la cual forma parte integrante. Habrá de cumplir las limitaciones derivadas del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y de los documentos que lo desarrollan, la normativa de viviendas de protección oficial o, en su defecto, tener una superficie mínima de 9 m² pudiendo inscribirse en él una circunferencia de 3 m de diámetro.

El patio de manzana es aquél que se conforma mediante la definición de la "alineación de patio de manzana" que, establece el límite máximo que puede alcanzar la edificación de dos plantas de altura. En el interior de los patios de manzana no podrá edificarse.

Las definiciones de "patio" establecidas, no comportan la posibilidad de abrir huecos de luces y de ventilación sobre medianeras, debiendo cumplirse, en cualquier caso, las limitaciones que para las mismas se establecen en el Código Civil.

4.14 ALTURA

Dentro del Suelo Urbano Consolidado de uso residencial la altura máxima permitida es de dos plantas (planta baja + 1) o 7 metros de altura, medidos entre el punto medio de la rasante en fachada y la cara inferior del forjado-techo de la última planta.

Podrán autorizarse alturas superiores a las indicadas, en casos justificados y ante la necesidad de adecuar la nueva edificación a las alturas de las edificaciones colindantes, sin que en ningún caso ello suponga la posibilidad de edificar más de dos plantas.

En el caso de que la edificación a ejecutar cuente con cubierta inclinada, queda totalmente prohibido situar en baja-cubierta cualquier tipo de espacio habitable.

4.15 TIPOLOGÍA

Uso residencial. La tipología predominante es la vivienda unifamiliar entre medianeras con fachada en la alineación establecida en la documentación gráfica del presente documento, admitiéndose también la vivienda bifamiliar entre medianeras.

Uso industrial. La tipología edificatoria será de nave aislada.

4.16 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad establecida en Suelo Urbano Consolidado es la resultante de aplicar a cada solar las condiciones de ocupación y altura establecidas en los puntos precedentes.

En las manzanas donde esté previsto conformar "patio de manzana", las parcelas situadas en esquinas tendrán una edificabilidad máxima equivalente a la que tendría si se ubicara en el punto medio de la manzana.

4.17 APROVECHAMIENTO

Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado, tiene derecho al 100% del aprovechamiento objetivo definido en el presente documento por aplicación de las condiciones de altura, ocupación, etc. definidas en cada caso.



4.18 DENSIDAD

La densidad global establecida es la existente. Cualquier actuación que implique un aumento de la densidad existente deberá hacerse conforme al procedimiento establecido en las ordenanzas establecidas.

En ningún caso la densidad podrá superar las 75 viviendas por hectárea.

4.19 CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN

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

Con carácter general deberán cumplirse las condiciones de composición y diseño establecidas para las distintas zonas de la Ordenanza Municipal de Edificación.

Zona nº 1: Residencial Compatible Tipología Adosado en Manzana Cerrada

Zona nº 2: Residencial Compatible Tipología Adosado en Arrabal

Zona nº 3: Industrial

Zona nº 4: Dotacional. Espacios libres.

Zona nº 5: Dotacional. Equipamientos.

4.20 PROGRAMACIÓN. PLAZOS DE EJECUCIÓN

En Suelo Urbano Consolidado resulta obvio considerar finalizado el proceso urbanizador aunque sólo sea por coherencia con la definición de dicha clase de suelo; no obstante, la remodelación de la edificación existente en aparente estado de ruina y la edificación de solares identificados si requiere que se establezca un plazo máximo a fin de evitar la especulación del suelo, por lo que se establece un plazo máximo de cuatro años, contabilizados desde la aprobación definitiva del presente documento o bien desde la declaración de ruina de una edificación, para su reedificación o, en caso contrario, el Ayuntamiento de Puerto Moral se reserva el derecho de aplicar el artículo 150 de la L.O.U.A. para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

5 ANEXOS

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

NORMAS DE REGULACIÓN GENERALES DE LOS USOS

NORMAS GENERALES SOBRE LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

ORDENANZAS REGULADORAS SEGÚN EL USO Y TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

5.1 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

5.1.1 EJERCICIO DEL DERECHO Y EL DEBER DE EDIFICAR

El derecho y el deber de edificar corresponde a quien sea propietario de la parcela o solar sobre el que se pretende edificar, o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero. No obstante lo anterior, las autorizaciones y licencias otorgadas por el Ayuntamiento se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del derecho de tercero.

Para poder ejercer el derecho a edificar se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Debe estar aprobada definitivamente la ordenación pormenorizada que directamente afecte a la parcela donde se pretende edificar.
- El propietario ha de haber cumplido los deberes urbanísticos propios del régimen del suelo donde se ubique la parcela.
- La parcela sobre la que se pretende edificar ha de cumplir las condiciones establecidas para la "unidad mínima edificable".
- El derecho a edificar se ejercerá en los plazos legalmente establecidos para ello.



- Previo a la ejecución de la edificación deberá solicitarse Licencia Municipal de Obras debidamente cumplimentada conforme al procedimiento reglado legalmente establecido al efecto.

El Ayuntamiento de Puerto Moral podrá declarar el incumplimiento del deber de edificar y, en consecuencia, establecer la ejecución mediante sustitución según lo establecido en los artículos 150, 151 y 152 de la L.O.U.A.

5.1.2 UNIDAD MÍNIMA EDIFICABLE

La unidad mínima edificable es la parcela urbanística o el solar, y a ellos habrá de venir referida cualquier solicitud de licencia.

La parcela urbanística corresponde con la parcela catastral, o en su caso, con la parcela resultante del correspondiente Proyecto de Reparcelación con Licencia Municipal concedida y en vigor.

Tendrán la condición de solar aquellas parcelas urbanísticas en Suelo Urbano dotadas de los servicios mínimos siguientes:

- Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

El presente documento establece, para el Suelo Urbano, las condiciones que ha de cumplir la parcela mínima edificable; su superficie, la longitud de fachada y las condiciones de forma.

5.1.3 ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL

De acuerdo con el artículo 169 de la L.O.U.A. y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que fueren procedentes con arreglo a la L.O.U.A. o a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

- Las parcelaciones urbanísticas reguladas en los artículos 66 a 68 de la L.O.U.A. salvo que estén contenidas en Proyectos de Reparcelación aprobados o sean objeto de declaración expresa de innecesariedad de la licencia.
- Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.
- Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.
- La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.
- Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.
- Los actos de construcción, edificación y uso del suelo, del subsuelo o del vuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.
- La ejecución de vallas y cerramientos, cualquiera que sea su naturaleza y dimensiones.



- La ocupación de vía pública mediante cubas de escombros, vallados, zonas de acopios, andamios, kioscos, puntos de venta etc.
- La colocación de carteles y vallas publicitarias, elementos de información estática o dinámica, etc.

De acuerdo con el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva, también estarán sujetas a licencia urbanística las siguientes actuaciones:

- Las adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales y zonas o instalaciones deportivas en medio rural.
- Las construcciones y usos destinados a la hostelería y esparcimiento, incluidas las instalaciones no permanentes y de carácter desmontable.
- La instalación de campamentos de turismo y campamentos públicos y sociales, así como la construcción en su interior de instalaciones de cualquier naturaleza.
- Obras para la captación de agua.
- La construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos.

No están sujetas a previa licencia las obras que sean objeto de órdenes de ejecución.

5.1.4 PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

De acuerdo con el artículo 172 de la L.O.U.A. el procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales se ajustará a las siguientes reglas:

- Se presentará solicitud de la licencia urbanística en la que se defina suficientemente, a criterio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Puerto Moral, los actos de construcción, edificación, instalación y uso del suelo, del subsuelo o del vuelo que se pretenda realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional que corresponda.
- Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.
- Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas o Actuaciones de Interés Público, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.
- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y concretamente con las del presente documento, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.
- La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de Puerto Moral con al menos diez días de antelación.
- La resolución expresa denegatoria de una licencia deberá ser motivada.

5.1.5 CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

De acuerdo con el artículo 173 de la L.O.U.A. las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. Dichos plazos vendrán expresamente indicados en el acuerdo de concesión de la licencia. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar el acto pretendido y de tres años para la terminación de éste.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá conceder prórrogas de los referidos plazos por



una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos inicialmente determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

El Ayuntamiento de Puerto Moral declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la licencia que incumpla los plazos indicados, previa audiencia del interesado. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procedería declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los artículos 150, 151 y 152 de la L.O.U.A.

5.1.6 LICENCIAS DISCONFORMES CON UNA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Cuando las licencias resulten disconformes con la ordenación urbanística de aplicación en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquellas, y los actos no hayan aún concluido, el Ayuntamiento de Puerto Moral, cuando la iniciación o finalización de éstas pudiera llegar a dificultar de forma apreciable la nueva ordenación, podrá:

- Declarar, motivadamente y previa audiencia a los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística. Esta declaración conllevará la inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos no se hayan iniciado, y la paralización inmediata de los actos de edificación amparados por la misma cuando éstos se hayan iniciado. En ambos casos por un plazo máximo de cuatro meses.
- Dentro del periodo de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia a los interesados, declarar la revocación de la licencia en todo o en parte, determinándose los términos y las condiciones en los que los actos puedan ser iniciados o continuados y finalizados. Se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

5.2. NORMAS DE REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS

5.2.1 CLASES DE USOS

5.2.1.1 Con carácter general

- a Residencial. Es el uso que corresponde a la estancia y alojamiento permanente de las personas.
- b Industrial. Es el uso que se corresponde con las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenamiento, exposición y distribución de productos.
- c Terciario. Comprende todas las actividades de servicios de carácter privado como pueden ser: los administrativos y burocráticos, comerciales, de ocio, de hospedaje, garajes públicos, etc.
- d Turístico. Comprende todas las actividades de servicios, de carácter privado o público, ligados con el sector turístico y que expresamente así sean reconocidas por la legislación sectorial en materia de turismo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- e Dotacional: El Uso Dotacional es aquél que sirve para proveer a las personas de los elementos que hagan posible las actividades educativas, culturales, deportivas, de salud y ocio. Dentro de las dotaciones distinguimos los siguientes grupos:
 - Equipamientos. Dentro de ellos distinguimos: Docente, Social (sanitario, religioso, cultural, deportivo, asistencial, Administrativo Público y Servicios Urbanos) y Aparcamientos.
 - Sistemas de Espacios libres de uso y Dominio Público. (SELDUP)
 - Infraestructuras. Elementos destinados a dar servicio a los ciudadanos, tales como abastecimiento de aguas, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, etc.
- f Agrario, ganadero, forestal y análogos. Corresponden a los usos tradicionales del Suelo No Urbanizable o suelo rústico.



5.2.1.2 En relación a la ordenación urbanística

- a. Uso global. Es el uso predominante que el presente documento asigna, con carácter de ordenación estructural, al Suelo Urbano Consolidado.
- b. Uso característico. Es el uso tomado como referencia-conjuntamente con la tipología característica – para el cálculo del Aprovechamiento Medio de cada una de las Áreas de Reparto, a modo de “unidad de medida” para poder realizar el justo reparto de beneficios y cargas. Suelo ser el uso predominante del Área de Reparto, pero no ha de ser así obligatoriamente.
- c. Usos Pormenorizados. Son los usos concretos que el presente documento asigna, con carácter de ordenación pormenorizada, a las distintas parcelas de Suelo Urbano Consolidado. Puede dividirse a su vez en:
 - Uso asignado. Es el uso concreto propuesto para cada una de las parcelas.
 - Uso compatible. Es el uso que se permite, en sustitución del uso asignado o como complementario de éste, siempre que se cumplan determinadas condiciones de acuerdo con la ordenación pormenorizada del ámbito de que se trate. Dichos usos no pueden alterar o afectar al uso global del sector.
 - Uso incompatible o prohibido. Es el uso que no se permiten, bajo ningún concepto, dada la imposibilidad de hacerlo compatible con el uso global asignado al sector.

5.2.2 CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL

Como ya se ha indicado, el uso residencial es el uso que corresponde al alojamiento permanente de las personas. No se puede confundir con el alojamiento temporal de personas -uso terciario, hospedaje- que tiene características diferentes.

Únicamente se permite el uso residencial en planta baja y planta 1ª, estando prohibido en planta sótano o semisótano o bajo cubierta. El acceso a cualquier vivienda ha de realizarse, directa o indirectamente mediante portal de acceso, desde vía pública. Toda vivienda ha de disponer, al menos, de dos huecos -puertas o ventanas- abiertos directamente sobre vía pública. Las dimensiones y disposición de los huecos ha de cumplir la normativa de protección contra incendios. Quedan prohibidas las viviendas interiores con ventilación e iluminación exclusiva mediante patios de parcela o patios de manzana.

Las dimensiones mínimas de las piezas interiores de las viviendas han de cumplir la normativa establecida para las viviendas de protección oficial.

Cuando en un sector se defina como uso global el Uso Residencial, el resto de usos habrá de cumplir las siguientes condiciones:

Serán usos compatibles los siguientes:

- Terciario, comprende todas las actividades de servicios de carácter privado como son: los administrativos y burocráticos, comerciales -venta al por menor-, de ocio, de hospedaje, garajes públicos, etc.
- Turístico, en las modalidades expresamente indicadas para cada caso de acuerdo con la normativa sectorial que le afecte.
- Equipamiento, en todas sus modalidades, excepto aquellas que por normativa sectorial deban situarse alejados de núcleos urbanos habitados.
- Los talleres artesanales de menos de 100 m² de superficie útil siempre que se ubique como anexo a la edificación donde resida su propietario y quede perfectamente garantizada su compatibilidad con el uso residencial mediante el cumplimiento de la legislación sectorial que le sea de aplicación.

Serán usos incompatibles, y por tanto prohibidos, los siguientes:

- Industrial, en todas sus modalidades, excepto los talleres artesanales que expresamente sean indicados para cada caso.
- Agrario, ganadero, forestal y análogos.



Para que actividades correspondientes a los usos compatibles puedan ser autorizadas habrán de cumplir la Ley de Protección Ambiental de Andalucía, los Reglamentos que la desarrollan, así como cuantas normativas sectoriales les sean de aplicación, todo lo cual deberá ser acreditado mediante las aprobaciones de los órganos de la administración encargados de su control.

5.2.3 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

1. El uso industrial es aquél que tiene por objeto llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, separación, almacenaje y distribución de productos.
2. Dentro del Uso Industrial se establecen los usos pormenorizados de Talleres Industriales, Almacenes e Industrial. Cada una de ellos se describen a continuación:
 - a) Se entienden por talleres industriales las edificaciones y actividades relacionadas Se entienden por Talleres Industriales las edificaciones y actividades relacionadas con artes y oficios, tales como talleres de carpintería, transporte e industria auxiliar del automóvil, talleres mecánicos de pintura, etc.
 - b) Se entienden por Almacenes las edificaciones y actividades relativas al depósito de mercancías mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluida la venta al por menor. Pueden llevar incluidas actividades u operaciones secundarias de transformación parcial de productos almacenados.
 - c) Se entienden por Industrias las edificaciones y actividades destinadas a generación, distribución, suministro, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole.
3. Categorías de las edificaciones industriales.

En cuanto a la compatibilidad con otros usos, las presentes ordenanzas establecen las siguientes categorías:

a) Primera Categoría.

Se consideran industrias de primera categoría a aquellas que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden compatibilizarse con el uso residencial. Las condiciones para ser considerado uso industrial de primera categoría son:

- No almacenar, manipular o producir sustancias peligrosas.
- No producir residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto.
- Que el desarrollo de la actividad no de lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases, olores o radiaciones molestas o peligrosas para las personas o bienes.
- Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema de depuración de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.
- Que no genere residuos incompatibles con el uso residencial.

En concreto y siempre que se cumplan los requisitos señalados, se pueden considerar, entre otras, las siguientes actividades como de primera categoría:

- Talleres de carpintería y cerrajería.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Panaderías, pastelerías.
- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Imprentas y artes gráficas.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Industrias de transformación de la madera.

b) Segunda Categoría.

Son aquellas industrias que requieren una zonificación específica. Se consideran industrias de Segunda Categoría las no clasificadas como de Primera Categoría, con los siguientes condicionantes:



- Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.
- Que las características técnicas o de escala de la actividad no aconsejen su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

c) Tercera Categoría.

Industrias incompatibles con el medio urbano. Se consideran como tales las que no pertenecen a la Primera o Segunda Categoría. Estas industrias, por su potencial peligrosidad deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Las actividades industriales contempladas en el Anexo I de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, serán consideradas como de Tercera Categoría.

4. A efectos de permisividad, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/94, de 18 de Mayo de Protección Ambiental, los Reglamentos para su desarrollo y ejecución y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (R.A.M.I.N.P.).
5. Para cualquier uso industrial, se permiten las instalaciones anejas de oficinas, despachos, vestuarios, aseos, etc., que sean complementarios con la actividad a desarrollar.
6. Quedan prohibidas expresamente las industrias clasificadas por el RAMINP como insalubres, nocivas o peligrosas.

5.2.4 CONDICIONES DEL USO TERCIARIO.

Como ya se ha indicado, el Uso Terciario comprende todas las actividades de servicios de carácter privado como pueden ser: los administrativos y burocráticos, comerciales, de ocio, garajes públicos, etc.

Para que actividades correspondientes al Uso Terciario puedan ser autorizadas habrán de cumplir la de Protección Ambiental de Andalucía, los Reglamentos que la desarrollan, así como cuantas normativas sectoriales les sean de aplicación, todo lo cual deberá ser acreditado mediante las aprobaciones de los órganos de la administración encargados de su control.

El régimen de compatibilidad o incompatibilidad de dicho uso respecto a los usos globales definidos viene recogido en las condiciones particulares de cada categoría de suelo.

5.2.5 CONDICIONES DEL USO TURÍSTICO

El Uso Turístico comprende todas las actividades de servicios, de carácter privado o público, ligados con el sector turístico -alojamiento, restauración, intermediación y de información -y que expresamente así sean reconocidas por la legislación sectorial en materia de turismo en el ámbito de las Comunidad Autónoma de Andalucía.

Para que actividades correspondientes al Uso Turístico puedan ser autorizadas habrán de cumplir la normativa sectorial que les sean de aplicación, todo lo cual deberá ser acreditado mediante las aprobaciones de los órganos de la administración encargados de su control.

5.2.6 CONDICIONES QUE HAN DE CUMPLIR LOS EQUIPAMIENTOS

1. Ningún equipamiento, ya sea de titularidad pública o privada, podrá cambiar de uso sin que por parte de la Corporación se autorice a dicho cambio. La autorización se otorgará en el caso en que se demuestre lo innecesario de la dotación o la existencia de otra que viene a sustituir a la que elimina.
2. Con carácter general, los edificios de dotaciones de equipamiento se ajustarán a los programas de usos establecidos en la legislación sectorial que les sea de aplicación y cumplirán su normativa específica. En cuanto a condiciones edificatorias se respetarán las de la zona en que se inserten, no superándose en todo caso la altura máxima establecida de dos plantas. En el caso de dotaciones que tradicionalmente se han implantado con edificaciones de carácter singular (religioso, cultural), el Ayuntamiento podrá, previa tramitación de Estudio de Detalle, valorar la conveniencia de autorizar elementos edificatorios especiales (campanarios, elementos singulares de instalaciones), a la vista de su incidencia paisajística en el medio urbano.



5.2.7 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

1. Comprende los espacios destinados al ocio y recreo, pavimentados para uso peatonal y/o con plantaciones de arbolado o jardinería, con posibilidad de desarrollo de juegos infantiles, y en general destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, y a la mejora e integración paisajística.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

Parques urbanos: corresponde a espacios fundamentalmente forestados y acondicionados para su disfrute por la población.

Plazas y áreas ajardinadas: corresponde a las áreas de superficie mayor a mil (1000) metros cuadrados, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento pavimentado y/o terrizo con vegetación, destinadas al ocio y disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.

Áreas de juego y recreo, se corresponde con áreas de superficie no inferior a 200 metros cuadrados en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce (12) metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

Las dotaciones existentes se asimilarán al tipo más próximo de los descritos en apartados anteriores, aunque no cumpla todas las limitaciones dimensionales especificadas.

Condiciones de los parques urbanos.

Podrán disponerse edificaciones de carácter complementario a su uso.

Dedicarán la mayor parte de su superficie a zona arbolada y ajardinada.

Contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades, diseñados desde criterios de mínimo mantenimiento y consumo de agua.

Condiciones de las plazas y jardines.

Las plazas tendrán un tratamiento preferentemente pavimentado con calidades y texturas fijadas por el Ayuntamiento, acordes con el uso exclusivo peatonal.

Los jardines dedicarán al menos el treinta por ciento (30%) de superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada frente a la que se condicione mediante urbanización.

Podrán disponerse edificaciones solo para uso socio-cultural de una ocupación máxima del cuatro por ciento (4%) de su superficie, sin rebosar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (quioscos de prensa, cafeterías y similares) y que en ningún caso superarán los doce (12) metros cuadrados de superficie construida y los cuatro (4) metros de altura.

Condiciones de las áreas de juego y recreo.

Contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario adecuado. Se ajustarán en todo caso a las determinaciones del Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

5.2.8 CONDICIONES QUE HAN DE CUMPLIR LOS USOS AGRARIOS, GANADERO, FORESTAL Y ANÁLOGOS

Los usos agrario, ganadero, forestal y análogos, corresponden a los usos tradicionales del Suelo No Urbanizable o suelo rústico. Las condiciones que han de cumplir serán las establecidas por la normativa sectorial de aplicación.



5.3 NORMAS GENERALES SOBRE LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

5.3.1 DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Tal como se recoge en el artículo 155 de la L.O.U.A., los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo.

El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

5.3.2 CONTENIDO NORMAL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

El contenido normal del deber de conservación y rehabilitación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

Con objeto de unificar su cálculo, para el Ayuntamiento de Puerto Moral dicho valor se obtendrá por aplicación de los precios orientativos establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva para el año en curso, a la superficie construida de la edificación. El precio del suelo no se incluye en el cálculo de dicho valor.

5.3.3 CONTROL MUNICIPAL DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

El Ayuntamiento de Puerto Moral podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para hacer cumplir a los propietarios de edificaciones y construcciones el deber de conservación y rehabilitación.

En caso de incumplimiento de dicho deber, con independencia de las acciones legales que puedan derivarse contra los propietarios incumplidores, el Ayuntamiento podrá optar por alguna de las siguientes posibilidades:

- Ejecutar, de forma subsidiaria, las obras inherentes al contenido normal del deber de conservación, a su costa, cobrando posteriormente su valor a los propietarios mediante cualquier método legal existente.
- Aplicar la ejecución mediante sustitución según lo establecido en los artículos 150 a 152 de la L.O.U.A.

A fin de ejercer el control de forma preventiva, el Ayuntamiento podrá establecer, mediante la correspondiente ordenanza, la obligatoriedad de que los propietarios de edificios deban realizar inspecciones periódicas dirigidas a determinar el estado de conservación de los mismos, de acuerdo a lo indicado en el artículo 156 de la L.O.U.A.

5.3.4 AYUDAS MUNICIPALES PARA FACILITAR EL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR

El Ayuntamiento podrá establecer, mediante la correspondiente ordenanza, las ayudas públicas oportunas y las bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias que faciliten el cumplimiento del deber de conservar y rehabilitar siempre que las mismas contribuyan a enriquecer el patrimonio construido de Puerto Moral entendido como bien de interés público.

5.3.5 SITUACIÓN LEGAL DE RUINA FÍSICA INMINENTE

El Ayuntamiento de Puerto Moral, y en su nombre el Alcalde, estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento y o el desalojo de toda construcción o edificación que amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido.

Todos los gastos que se deriven de la actuación municipal serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación definido anteriormente.

La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá la declaración de la situación legal de ruina urbanística.



5.3.6 SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA

El Ayuntamiento podrá declarar el estado legal de ruina urbanística de una construcción o edificación cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la edificación las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural que garanticen su habitabilidad y puesta en uso supere el límite del deber normal de conservación definido anteriormente.

El procedimiento para la declaración del estado legal de ruina urbanística de una edificación será reglado y con previa audiencia del propietario y de los demás titulares de derecho afectados.

Los efectos de la declaración serán los establecidos en el artículo 157.3.B de la L.O.U.A.

5.4 ORDENANZAS REGULADORAS SEGÚN EL USO Y TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

5.4.1 ZONAS DE ORDENANZAS SEGÚN USO Y TIPOLOGÍA

5.4.1.1 Zonas de Ordenanzas

Atendiendo a la estructura urbana y a los usos genéricos y pormenorizados, se establecen cinco zonas de Ordenanzas.

Las zonas son:

Zona nº 1: Residencial Compatible Tipología Adosado en Manzana Cerrada

Zona nº 2: Residencial Compatible Tipología Adosado en Arrabal

Zona nº 3: Industrial

Zona nº 4: Dotacional. Espacios libres

Zona nº 5: Dotacional. Equipamientos.

5.4.2 NORMAS GENÉRICAS APLICABLES A VARIAS ZONAS

5.4.2.1 Grado de Prevalencia

Las normas genéricas aplicables a varias zonas y estipuladas en esta sección, serán complementarias a las especificadas para cada zona concreta, y recogidas en las respectivas secciones de este mismo Capítulo.

En caso de parámetros regulados tanto en esta sección como en las siguientes, prevalecerán los estipulados en las Secciones que regulan las normas particulares de cada zona, quedando por tanto las determinaciones recogidas en esta Sección sin efecto.

5.4.2.2 Sobre el Uso Equipamientos. Sistema de Espacios Libres de Uso y Dominio Público

Se permiten edificaciones de carácter complementario, tales como kioscos, aseos, etc., cuya superficie unitaria no podrá superar los VEINTE (20) m² y una altura máxima de CUATRO (4) m. En ningún caso podrán, en su conjunto, superar el coeficiente de edificabilidad de 0,1 m²/m² aplicado a la totalidad del equipamiento.

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

5.4.2.3 Sobre el Uso Equipamientos. Docente y Social

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



5.4.2.4 Composición y Estética de la edificación

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

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

5.4.2.5 Sobre el Uso Residencial: Condiciones higiénicas

Para el Uso Residencial en las Zonas citadas, se consideran condiciones higiénicas las recogidas en el número 15 de las Normas Subsidiarias Provinciales, así como las determinaciones recogidas en las Ordenanzas nº 16, 17 y 18 de la Regulación sobre "Viviendas de Protección Oficial".

A continuación se redactan es las disposiciones:

Las habitaciones vivideras, podrán ventilar patios internos de parcela, siempre que estos posean unas dimensiones tales que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de 3 metros de diámetro.

Los baños, aseos y pasillos, podrán ventilar a patios interiores de parcela donde pueda inscribirse un círculo de 2 metros de diámetro.

No se permitirán patios abiertos a fachada.

Las viviendas tendrán al menos dos estancias con huecos de luces a la alineación de fachada. No se permiten viviendas interiores con luces exclusivas a patios de parcela ni de manzana.

Las estancias deberán poseer las dimensiones mínimas exigidas por las Viviendas de Protección Oficial incluyendo las presentes Normas como de obligado cumplimiento lo dispuesto en las Ordenanzas nº 16 "Superficie de iluminación y ventilación", la Ordenanza nº 17 "Superficies mínimas de las habitaciones" y Ordenanza nº 18 "Retretes y aseos".

La altura mínima de las estancias será de 2,50 metros desde la solería acabada hasta el techo (enfoscado) de la misma planta.

Las escaleras de acceso a viviendas poseerán una anchura mínima de 1 metros y, la altura máxima de tabica será de 19 cm., la mínima de huella 27 cm., y el número máximo de peldaños por tramo de 16.

En los aspectos no considerados se requerirán los criterios contenidos en la Ordenanza nº 19 de la Vivienda de Protección Oficial.

En lo no contemplado, se atenderá a la Orden Ministerial de 29 de Febrero de 1.944 del Ministerio de la Gobernación.

5.4.3. NORMAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS 1 y 2

5.4.3.1 Ámbito

La Zona 1, Residencial Compatible Tipología Manzana Cerrada, comprende en su mayoría la trama urbana heredada que se desarrolla preferentemente en manzanas cerradas, comprende también zonas de nueva edificación y que ayudan a conformar manzanas ocupando vacíos existentes.

La Zona 2, Residencial Compatible tipología Adosada en Arrabal define el conjunto de parcelas que están delimitadas en su zona trasera por el suelo no urbanizable.

5.4.3.2 Condiciones de usos

Uso principal. Usos Compatibles. Tipologías .

1. El USO PRINCIPAL en las Zonas 1 y 2 es el residencial.
2. Los USOS COMPATIBLES son los de Terciario, Dotacional y Equipamientos, esto es, SEL-DUP, Docente, Social y Aparcamientos, serán también compatibles los talleres artesanales tipo tradicional, como uso secundario de la edificación.



3. La TIPOLOGÍA del uso será Adosado unifamiliar o bifamiliar.

- El uso bifamiliar no está permitido en el entorno de la Iglesia de San Pablo y San Pedro.
- El uso bifamiliar sólo está permitido cuando cada vivienda disponga de una superficie mínima de la menos 75 metros cuadrados.
- Sólo se permitirá una sola vivienda unifamiliar y/o bifamiliar (cuando este permitido) por parcela. En ningún caso se aceptarán más de una vivienda unifamiliar o bifamiliar por parcela, ni edificios plurifamiliares.

5.4.3.3 CONDICIONES DE PARCELACIÓN

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

1. Para las parcelas recogidas en el Catastro a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias, se considera parcela mínima la registrada por ese Organismo.
2. En el caso de nuevas parcelaciones o en el de segregaciones de parcelas existentes, se considera parcela mínima:

Para las Zonas 1 y 2 aquella cuya superficie sea igual a 75 m². Asimismo, la parcela mínima deberá disponer de frente mínimo 6 metros y 8 metros de profundidad.

En todo caso en la parcela podrá inscribirse un círculo de diámetro 5 metros.

5.4.3.4 Agregaciones y Segregaciones de parcelas

Las agregaciones de parcelas quedan limitadas a la agrupación con sólo una de las parcelas colindantes. Además, la suma de las dos longitudes de fachada nunca será superior a TRES (3) veces la de la más pequeña.

En segregación de parcelas se asegurará que las parcelas resultantes tengan fachada a vía pública. Asimismo, se respetarán las condiciones de alineación a vial.

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

5.4.3.5 Cerramientos de parcelas

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

Los muros tendrán terminación en piedra o pintados en color blanco. Sólo se permitirá el hueco de acceso y, en los casos necesarios, los mechinales correspondientes, predominando siempre en el cerramiento lo macizo sobre lo hueco.

5.4.3.6 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Condiciones de Alineación

La edificación de la Zonas 1 y 2 deberá alinearse a vial, respetando la alineación de manzanas recogida en el Plano. "Zonificación. Alineaciones."

Las parcelas con fachada a dos vías públicas habrán de presentar edificación a ambos frentes adecuándose a la altura permitida.

Las edificaciones en las que aparezcan las esquinas redondeadas con el fin de dar más amplitud a las calles estrechas, conservarán dicha solución tradicional si se valora como la más idónea.

Ejecución de varias edificaciones

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



Fondo Edificable

1. Para el uso terciario o equipamientos se fija un fondo mínimo edificable de 4 metros, quedando libre el fondo máximo edificable.
2. Para el uso residencial, la edificación principal tendrá un fondo mínimo edificable de 4 metros y un fondo máximo de 14 metros. El resto de parcela tendrá la consideración de espacio libre privado.
3. De forma excepcional y sometido a informe técnico de los servicios municipales, este fondo máximo edificable podrá sobrepasarse siempre que:
 - No se sobrepase la edificabilidad resultante de aplicar el fondo máximo de 14 metros.
 - La edificación ofrezca fachada en alineación oficial a todos los viales o espacios públicos ajustándose a la altura máxima permitida.

Uso Residencial. Edificaciones Auxiliares

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

Altura: La altura máxima será la misma que la de la planta baja de la edificación principal.

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

Tendremos que:

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

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

Zona 1: El uso será como prolongación del uso de la planta baja o como almacén. En ningún caso se admitirán usos ganaderos.

Zona 2: Atendiendo a la disposición del cuerpo auxiliar tendremos:

- Adosado a la edificación principal. El mismo uso que para las Zonas anteriores.
- Separado una distancia mayor de 5 metros de la edificación principal. En ese caso se permite el uso como gallinero o corral de carácter no industrial.

Altura Máxima. Altura de Edificación. Altura de Pisos

La altura de la edificación máxima:

- a) Se limita el número máximo de plantas a DOS (2).
- b) La altura máxima se cornisa se fija en 7,00 metros.
- c) La altura libre mínima de la planta baja será de 2,70 metros.
- d) La altura libre mínima de la planta alta será de 2,60 metros.

Altura de edificaciones en parcelas con pendiente acusada

a) Cuando la línea teórica del terreno sea mayor al 15% en los casos de:

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



La altura permitida en cada fachada podrá mantenerse en el interior de la parcela una profundidad máxima de 90 m, a partir de los que se deberá escalonarse la edificación, computándose la altura máxima permitida a partir de la línea teórica del terreno y siempre sometida a los criterios del punto anterior.

- b) la línea teórica del terreno se define para uno de los casos: I y II. Línea de unión de las rasantes exteriores
- III. Línea de unión de la rasante exterior y la cota del terreno natural en la linde trasera.

Altura de edificación con más de una fachada

- a) En edificios en esquina con igual altura permitida podrá obtenerse ésta midiendo sobre los puntos medios de acerado de cualquiera de las dos calles.
- b) Si la altura permitida en solares en esquina fuera distinta, podrá volverse con la altura mayor siempre que se resuelva Compositivamente el cambio global de altura en la manzana.
- c) Si a un solar con dos fachadas sin formar esquina le corresponden diferentes alturas permitidas, se supondrá el solar dividido en dos zonas mediante una línea paralela a una de las dos fachadas y que pase por el centro del solar. A cada una d estas zonas se le aplicarán por separado sus condiciones de altura.
- d) En los solares situados en el borde urbano con fachada a calles o caminos, la edificación resolverá de forma natural la transición de alturas hacia el medio natural. En el caso de presentar medianeras visibles desde los accesos al núcleo se tendrá un especial cuidado en el tratamiento de las mismas.

Sótanos. Semisótanos

- a) Se podrá edificar una planta de sótano o semisótano.
- b) En estos sótanos no se permitirá el uso de viviendas, terciario o equipamientos.
- c) La altura libre mínima del sótano será 2,20 metros.
- d) Los semisótanos podrán elevar sobre la rasante del terreno un máximo de 1,00 metros, medidos desde la rasante a la cara inferior del forjado que limita el sótano de la planta baja. Para soluciones que superen este límite y de manera excepcional, será condición indispensable la aprobación por parte de la autoridad municipal apoyada en informe técnico, previa justificación de sobrepasar dicho límite como consecuencia de la adaptación de la edificación a la composición urbana o estética del entorno, y a la adecuación de la edificación a las condiciones topográficas de la parcela y a la rasante del viario.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. Sólo se permitirá edificar por encima de la altura máxima dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas, cuartos de máquinas, antenas de TV y FM, pararrayos, lavaderos, tendederos y trasteros.
2. Todas las construcciones mencionadas en el párrafo anterior se retranquearán un mínimo de 3 metros de la línea de fachada.
3. Dentro del límite de la altura máxima de edificación, se considerará la altura determinada por el último forjado "límite del volumen total", quedando por tanto prohibidos los áticos y habitaciones vivideras, a excepción de lo indicado en el Apartado 1 de este artículo. En todas estas excepciones será preciso un estudio detallado de la solución que garantice su adecuación a la cubierta y al entorno.
4. Los depósitos de agua domésticos deberán ocultarse con obra de fábrica u otro elemento acorde y se situarán dentro del plano de 30º trazado desde la altura máxima media según el criterio de estas Normas.
5. La superficie del castillete con azotea plana que se autoriza en este artículo, será como máximo de 18 m2 incluido el hueco de escalera.



5.4.3.7 CONDICIONES DE COMPOSICIÓN

Cubiertas

1. Las cubiertas serán inclinadas al menos en las dos primeras crujías, pudiendo ser el resto azotea plana, la corporación Municipal podrá exigir el mantenimiento de la cubierta inclinada en mayor profundidad en aquellos casos en que se justifique por razones de composición urbana o estética.
2. El faldón de primera crujía verterá en dirección al viario.
3. La cubierta inclinada se terminará con la teja cerámica curva, prohibiéndose cualquier otro material. La cubierta plana será de azotea solada con ladrillo.
4. Queda prohibido el aprovechamiento bajo cubierta para estancias vivideras de carácter permanente u ocasional, así como la colocación de buhardillas o de ventanas en los paños inclinados de cubierta.
5. En el caso de edificaciones de dos plantas, el faldón de primera crujía arrancará a partir de la línea que marca la intersección de la cara superior del último forjado con el plano vertical de la fachada, prohibiéndose el inicio desde la corporación de un pretil. Para edificaciones de una planta baja más doblao se permitirá dicho pretil, pudiendo abrirse en él huecos de ventilación del doblao; las proporciones del pretil y de los huecos serán fieles a los cánones tradicionales del núcleo de población.
6. Aleros; los vuelos de cubierta se realizarán a la manera tradicional y mediante el empleo de ladrillo taco o teja curva. Queda prohibida la utilización de los vuelos de forjado para el mismo fin.
7. La altura máxima que alcanzará la cumbre será de 2,75 metros sobre la cara del último forjado. Como criterio general y siempre como consecuencia de la adaptación al entorno, las alturas máximas fijadas podrán sufrir variación, tanto por exceso como por defecto. Esta discrecionalidad quedará a criterio de la autoridad municipal, pero siempre fundada y justificada en informes técnicos competentes.
8. Los bajantes por fachadas irán empotrados. Se prohíbe expresamente que los canalones horizontales sean de PVC o de fibrocemento, deberán ser de los materiales tradicionales, acero galvanizado, latón... y en colores oscuros (verde carruaje, marrón, gris...)

Elementos sobre cubierta

Todos los elementos situados la cubierta se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose de manera especial los depósitos de fibrocemento visibles y los anuncios publicitarios.

Antenas

Se prohíbe la fijación de antenas y de cualquier otro elemento extraño en balcones y fachadas.

Materiales de Fachada

1. Los materiales de fachada se realizarán con enfoscado de cemento y pintada o encalada en blanco, salvo las proximidades de la iglesia, donde se permite la conservación de los muros de piedra existentes, integrándolos en las nuevas fachadas.
2. El acabado de fachada será encalado o pintado en blanco. La utilización de un color distinto deberá justificarse en relación a un conjunto ambiental y contar con autorización expresa de los Servicios Técnicos de la Corporación.
3. Se permiten los recercados de los huecos con el mismo acabado de la fachada, se prohíben los recercados de ladrillo, piedra artificial, azulejos...
4. Se prohíben los aplacados de cualquier tipo.
5. Se admite la diferenciación del zócalo a nivel de relieve o bien revocado y pintado o en colores oscuros y apagados, pero es aconsejable utilizar un mismo color para el zócalo y la fachada, como medida de control para evitar la discontinuidad de la calle.



6. Se prohíbe la utilización en el zócalo de materiales y colores ajenos a la tradición arquitectónica del lugar, tales como azulejos, ladrillos, piedra artificial o gres.

Huecos en fachada. Carpintería exterior. Cerrajería

1. Siempre predominará la proporción de paramento ciego sobre paramento hueco.
2. La proporción de hueco sobre macizo en fachada no superará el 30 %.
 - Los huecos se dispondrán según composición rítmica de ejes verticales.
 - La separación del hueco a la medianera será como mínimo 1,5 veces la dimensión del hueco, distancia que también se respetará para el caso de huecos en cerramientos interiores, los huecos de acceso a la edificación podrán no cumplir esta limitación.
 - La proporción del hueco tendrá un dominante vertical, siendo siempre su altura superior a su anchura.
 - Quedan prohibidas las terrazas y marquesinas en fachadas a la calle, igualmente queda prohibida la utilización de toldos en fachada.
3. La carpintería será preferentemente de madera, pintada en tonos oscuros. Quedan expresamente prohibida la utilización de carpinterías de aluminio en su color o bronce. Se prohíben las persianas enrollables, ya sean metálicas o plásticas, permitiéndose los tapaluces y persianas de madera.
4. Se admiten la cerrajería de rejas en ventanas, puertas y balcones. Estas serán de hierros y pintadas en colores oscuros. Se situarán en el plano de fachada o sobresaliendo levemente de él. El diseño de la cerrajería adoptará soluciones sencillas y en todo caso en consonancia con el conjunto urbano.

Vuelos, cuerpos y elementos salientes

1. Cuerpos salientes. Sólo se admitirán como cuerpos salientes los balcones, situados en planta alta y en aquellos edificios con frente de fachada superior a 6 metros. En ningún caso el balcón estará cerrado por su perímetro, salvo los elementos de protección. La altura mínima desde cualquier punto del vuelo a la rasante será de 3,20 metros.

El vuelo de estos balcones no superará nunca el 10 % del ancho de la calle ni sobrepasará los 60 cms. El piso del balcón no superará los 15 cms. de espesor.
2. Elementos salientes. Los elementos salientes, en general, podrán volar un máximo de 30 cms. sobre el plano de fachada.
3. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados y las terrazas y balcones corridos a más de un hueco. En ningún caso el balcón estará cerrado por su perímetro, salvo los elementos de protección.

Retranqueos

1. Quedan expresamente prohibidos los retranqueos de los cerramientos de la línea de fachada en las plantas altas y bajas de las edificaciones.
2. De forma excepcional se autorizará la construcción de solanas resueltas al modo tradicional. Quedando absolutamente prohibido cerrar total o parcialmente dichas solanas, y la colocación de toldos.

La solana es el hueco cubierto producido por el retranqueo de la primera crujía de la planta alta y resuelto con paño de teja sobre estructura de madera, sustentada sobre pilares o arcos de medio punto o campanel. Los elementos sustentantes de la cubierta y el arranque del faldón se situarán siempre en la alineación oficial.

Medianeras

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



5.4.4 NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA 3

5.4.4.1 CONDICIONES DE USO

Uso principal. Usos compatibles. Tipologías

1. USO PRINCIPAL será el industrial.
2. Los USOS COMPATIBLES son los de equipamientos, y en particular SELDUP y aparcamientos.
3. La TIPOLOGÍA EDIFICATORIA será de nave aislada.

5.4.4.2 CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Condiciones de Parcelación

1. Se establece la parcela tipo con las siguientes dimensiones:
Fachada: 20 metros.
Fondo: 40 metros.
Superficie: 1.000 m².
2. La línea exterior de parcelación aparece recogida en la documentación gráfica.
3. Se permiten agregaciones de parcelas. No se permiten segregaciones por debajo de la parcela tipo.

5.4.4.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Separación a linderos y Ocupación

La edificación se retranqueará un mínimo de 5 metros a vías públicas y 15 metros mínimo de linderos de parcela de uso residencial.

La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela, la ubicación de nuevas construcciones minimizará el impacto visual especialmente sobre el sur y oeste de la parcela.

Condiciones de Volumen

1. La altura máxima será de 1 planta, no superando en ningún caso los 9 metros desde la rasante a la cumbre.
2. La cubierta será a dos aguas con vertiente perpendicular al plano de fachada, o bien se resolverá a un agua.
3. En las naves se permite la construcción de entreplantas.

Materiales y Acabados

1. Las edificaciones irán enfoscadas y pintadas en blanco, o bien podrán incorporar mamposterías de piedra vista.
2. Las cubiertas estarán acabadas en teja cerámica curva o chapa galvanizada de color teja, quedando prohibido el uso del fibrocemento.
3. No se dejarán medianerías vistas, debiendo su tratamiento ser similar al de las fachadas. Asimismo se deberán ocultar los desmontes que pudieran realizarse en las laderas, y el perfil de la edificación deberá adecuarse a la pendiente preexistente.

Cerramiento

1. Los cerramientos de parcelas se realizarán con muros de altura no superior a 1,30 metros y a partir de esa altura la separación será con especies vegetales.
2. Los muros tendrán terminación en piedra o pintados en color blanco.



5.4.5 NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA 4

5.4.5.1 CONDICIONES DE LA ACTUACIÓN

Se atenderá a lo dispuesto en el informe sectorial pertinente que emita la Agencia Andaluza del Agua, al de Carreteras por parte de la Excm. Diputación Provincial de Huelva y al del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

En lo que respecta a la protección del Dominio Público Hidráulico referido al Barranco de la Madrona, tendremos que, según el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por el:

- En la zona de servidumbre (5 metros de anchura paralelas a los cauces), no se permitirá edificar o plantar especies arbóreas (art. 6 a 8 del Reglamento).
- Para cualquier actuación que alterase sustancialmente el relieve natural, construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas y cualquier otro uso o actividad que supusiese un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas, dentro de la zona de Policía (100 metros de anchura paralelas a los cauces), ha de obtenerse autorización previa del Organismo de la Cuenca (art. 6 a 9 y 78 a 82 del Reglamento).
- Ha de recabarse autorización/concesión previa del Organismo de la Cuenca, para el uso u obras dentro del Dominio Público Hidráulico (arts. 51 a 77, 126, 127 y 136 del Reglamento)

Los terrenos adscritos al sistema de espacios libres serán objeto de un proyecto unitario que los ordene.

5.4.5.2 CONDICIONES DE USO

Uso principal. Usos compatibles. Tipologías

1. USO PRINCIPAL será Dotacional, espacios libres.
2. Los USOS COMPATIBLES, son los aparcamientos y el uso socio-cultural con carácter temporal, así se permitirán exposiciones temporales agrícolas, ganaderas o industriales de carácter temporal.

5.4.5.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

La actuación que se proyecte contemplará la recuperación de los dos molinos existentes en la zona.

Se permitirán en esta zona:

Instalaciones provisionales como soporte de las exposiciones temporales agrícolas, ganaderas o industriales.

Edificaciones de carácter complementario, tales como, kioscos, aseos,... cuya superficie unitaria no podrá superar los veinte (20) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros. En ningún caso podrán, en su conjunto, superar el coeficiente de edificabilidad de 0,05 m²/m² aplicado a la totalidad del equipamiento.

Se rehabilitarán los molinos existentes, elementos del patrimonio etnográfico ligado a la cultura del agua de la zona.

5.4.6 SECCIÓN VII: RESUMEN DE LA REGULACIÓN DE USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES

Cuadro Resumen: Regulación de Usos para cada Zona de Ordenanza

Los usos predominantes en cada Zona son:

Zonas n ^o 1 y 2:	Residencial Tipología Adosado
Zona n ^o 3:	Industrial Extensivo
Zona n ^o 4:	Dotacional. Espacios libres.
Zona n ^o 5:	Dotacional. Equipamientos.



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

ZONA	USOS PERMITIDOS							
	RESIDENCIAL		INDUS- TRIAL	TERCIA- RIO	DOTACIONAL (EQUIPAMIENTOS)			
	TIP. UNIF. ADOSA	TIP. UNIF. AISLA- DO			SELD- UP	DOCEN- TE	SOCIAL	APARC
Residencial manzana c.	SI	NO	SI (1º)	SI	SI	SI	SI	SI
Residencial arrabal	SI	NO	SI (1º)	SI	SI	SI	SI	SI
Industrial	NO	NO	SI (1º -2º)	NO	SI	NO	NO	SI
Espacios libres	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO (*)	SI
Equipamientos	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI

(1º) industrial de primera categoría

(2º) industrial de segunda categoría

(*) se permitirán exposiciones con carácter temporal

En Puerto Moral a 16 de julio de 2019.- ALCALDE-PRESIDENTE. Fdo.: Mario Guzmán Domínguez.

ROSAL DE LA FRONTERA

ANUNCIO

Admitido a trámite el Proyecto de Actuación para la "tramitación y aprobación de Construcción de Almazara, situada en los terrenos del Polígono 4 Parcelas 19 y 20, y el Polígono 5 Parcelas 8 y 9", del Término Municipal de Rosal de la Frontera (Huelva), el mismo, se somete a información pública por el plazo de veinte días, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en este Boletín Oficial de la Provincia.

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes. El horario de atención al público es de 10,00 a 14,00 horas. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [dirección <https://rosaldelafrontera.com>].

Rosal de la Frontera, a 10 de julio de 2019.- El Alcalde-Presidente. Fdo.: Antonio Carlos Vázquez.

