



5.4 ORDENANZAS REGULADORAS SEGÚN EL USO Y TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

5.4.1 ZONAS DE ORDENANZAS SEGUN USO Y TIPOLOGIA

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.

Aprobado inicialmente el 08/11/07
Aprobado definitivamente el 13/02/08



5.4.2 NORMAS GENERICAS 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 estas 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 urbanizal

Aprobado inicialmente el 08/11/07
Aprobado definitivamente el 13/02/08



90
Aprobado inicialmente
el 08/11/07
Aprobado definitivamente
el 13/02/08



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, SELDUR, 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 e 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 1y 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



DELEGACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO. PUERTO MORAL



Aprobado inicialmente el 08/11/07
Aprobado definitivamente el 13/02/08

cerramiento lo macizo sobre lo hueco.

5.4.3.6 CONDICIONES DE EDIFICACION

Condiciones de Alineación

La edificación de la Zonas 1y 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.

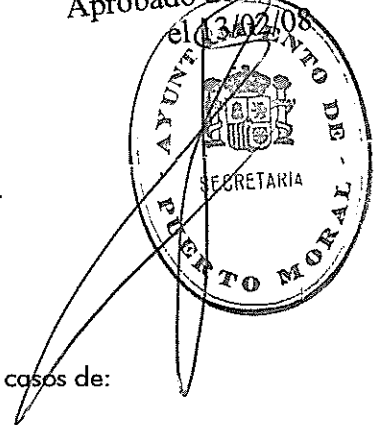
La altura permitida en cada fachada podrá mantenerse en el interior de la parcela una profundidad máxima de 90 m, a partir de los que se deberá escalonarse la edificación, computándose la altura máxima permitida a partir de la línea teórica del terreno y siempre sometida a los criterios del punto anterior.

- 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

Aprobado inicialmente
el 08/11/07
Aprobado definitivamente
el 13/02/08





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 de 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.

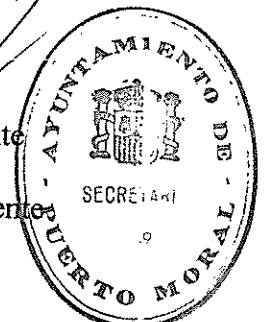
Sótanos. Semisótanos

- 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 castillite con azotea plana que se autoriza en este artículo, será como máximo de 18 m² incluido el hueco de escalera.

Aprobado inicialmente
el 08/11/07
Aprobado definitivamente
el 13/02/08





CONDICIONES DE COMPOSICIÓN

Aprobado inicialmente
el 08/11/07
Aprobado definitivamente
el 13/02/08



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 cumbrera 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 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

Siempre predominará la proporción de paramento ciego sobre paramento hueco.

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.

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.

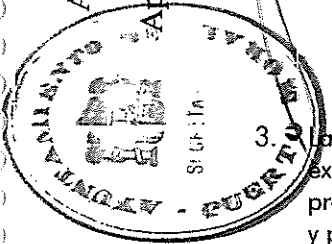
Vuelos, cuerpos y elementos salientes

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.

Aprobado inicialmente el 08/11/07
Aprobado definitivamente el 13/02/08



- 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 PARCELACION

Condiciones de Parcelación

- 1. Se establece la parcela tipo con las siguientes dimensiones:

Fachada:	20 metros.
Fondo:	40 metros.
Superficie:	1.000 m ² .
- 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 EDIFICACION

Separación a linderos y Ocupación

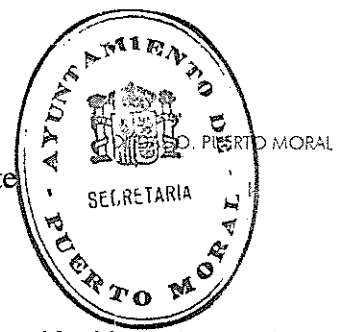
La edificación se retranqueará un mínimo de 5 metros a vías públicas y 15 metros mínimo de



Aprobado inicialmente
el 08/11/07
Aprobado definitivamente
el 13/02/08



Aprobado inicialmente
el 08/11/07
Aprobado definitivamente
el 13/02/08



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

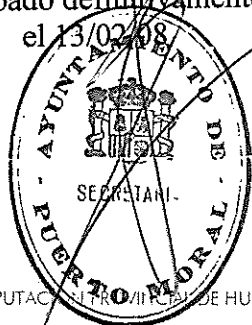
Cuadro Resumen: Regulación de Usos para cada Zona de Ordenanza

Los usos predominantes en cada Zona son:

Zonas nº 1 y 2 :	Residencial Tipología Adosado
Zona nº 3:	Industrial Extensivo
Zona nº 4:	Dotacional. Espacios libres.
Zona nº 5:	Dotacional. Equipamientos.



Aprobado inicialmente
 el 08/11/07
 Aprobado definitivamente
 el 13/02/08



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


ZONA	USOS PERMITIDOS							
	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	TERCIARIO	DOTACIONAL (EQUIPAMIENTOS)			
	TIP. UNIF. ADOSA	TIP. UNIF. AISLADO			SELDUP	DOCENTE	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

Aracena, Octubre de 2007.



SECRETARÍA DE URBANISMO
EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE HUELVA

Fdo: M. Nieves Redondo Neble. Arquitecto.



Aprobado inicialmente
el 08/11/07
Aprobado definitivamente
el 13/02/08

