



Aprobación Definitiva

**MODIFICACIÓN Nº 16 DEL PGOU DE
SANLÚCAR DE BARRAMEDA**

**Sobre aspectos de la Normativa
Urbanística que afectan a la
ordenación pormenorizada del suelo
urbano y urbanizable**

**DEPARTAMENTO DE
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

Sanlúcar de Barrameda,
enero de 2018

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

ID DOCUMENTO: Khyrritzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

SUMARIO:

I. MEMORIA.

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.
 - 1.1. Antecedentes.
 - 1.2. Objetivos de la Modificación y ámbito de la actuación.
 - 1.3. Modificaciones introducidas como resultado del Trámite de Información Pública.
 - 1.4. Modificaciones introducidas al Documento de Aprobación Provisional como consecuencia del informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
 - 1.5. Modificaciones introducidas al Documento de Aprobación Provisional como consecuencia del informe de la Dirección General de Comercio.
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.
 - 2.1. Justificación de las modificaciones de la Normativa Urbanística.
 - 2.2. Modificaciones a los restantes documentos del PGOU vigente.
 - 2.3. Inecesidad de Evaluación Ambiental.

II. PROPUESTA DE NORMAS URBANÍSTICAS.

1. Modificación de los artículos 5.5, 5.10, 5.14, 5.19, 5.22, 5.26, 5.29, 5.30, 5.47 y 5.66 del Título Quinto de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU.
2. Modificación de los artículos 6.2, 6.12, 6.17, 6.18, 6.28, 6.35, 6.41, 6.48, 6.63, 6.81, 6.87, 6.108, 6.110, 6.114 y 6.120 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU.
3. Modificación de los artículos 11.15, 11.17, 11.27, 11.38, 11.41, 11.43, 11.45, 11.47, 11.52, 11.55, 11.56, 11.66, 11.68, 11.69, 11.70, 11.73, 11.78, 11.79, 11.83, 11.84, 11.86, 11.87, 11.88, 11.89, 11.90, 11.91, 11.92, 11.93, 11.94, 11.95, 11.96, 11.97, 11.98, 11.100, 11.101, 11.103, 11.105, 11.106, 11.107, 11.108, 11.109, 11.114, 11.117, 11.121, 11.122 y 11.124 del Título Undécimo de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU.

ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO.

1. OBJETIVOS Y FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN.
2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



MODIFICACIÓN Nº 16 del PGOU:
Normas del suelo urbano y urbanizable

DOCUMENTO DE
APROBACIÓN DEFINITIVA
ENERO DE 2018

**Normas
Urbanísticas**

ID DOCUMENTO: KhyrrRitZZm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

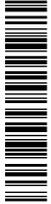
Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

**MODIFICACIÓN Nº 16 del PGOU:
Normas del suelo urbano y urbanizable**

DOCUMENTO DE
APROBACIÓN DEFINITIVA
ENERO DE 2018

**Normas
Urbanísticas**

ID DOCUMENTO: KhyrRitzzm



I. MEMORIA.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

MODIFICACIÓN Nº 16 del PGOU:
Normas del suelo urbano y urbanizable

DOCUMENTO DE
APROBACIÓN DEFINITIVA
ENERO DE 2018

**Normas
Urbanísticas**

ID DOCUMENTO: KhyrrRitzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

1 MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1.1 ANTECEDENTES.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Sanlúcar de Barrameda lo constituye la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU), aprobado definitivamente el 30-10-1996, y ratificado su Texto Refundido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 28-5-1997, publicándose el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 153, de 4 de julio y sus normas urbanísticas en el BOP nº 154, de 5 de julio. De igual manera, configuran dicho planeamiento general las sucesivas modificaciones (10) que han sido aprobadas desde la entrada en vigor del mismo; la última de ellas: Modificación 15, relativa a la normativa urbanística del suelo no urbanizable, ha sido aprobada definitivamente por la CPOTU el 11-2-2014 (BOJA 42, de 04-3-2014).

El PGOU fue adaptado parcialmente a la *Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (en adelante LOUA), por el procedimiento establecido en el *Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas*, mediante el Documento de Adaptación Parcial del PGOU, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 29-7-2010 (BOP 212, de 08-11-2011).

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 28-7-2005 se aprobó inicialmente el documento de Modificación nº 12 del PGOU, el cual tenía por objeto la aclaración y corrección de diversos artículos de sus normas urbanísticas, en relación con las condiciones generales de uso y edificación y con las condiciones particulares de algunas zonas del suelo urbano. Dicha innovación fue sometida a información pública y remitida a distintos organismos para la emisión de informe, si bien, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 29-1-2015, se optó por archivar el expediente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 87 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, al haber transcurrido ampliamente los plazos previstos para la resolución del expediente, unido a las sucesivas modificaciones legales que habían sobrevenido al mismo en todo ese tiempo¹.

En dicho Pleno del Ayuntamiento se acordó asimismo aprobar inicialmente el documento de **Modificación nº 16 del PGOU de Sanlúcar de Barrameda, cuyo objeto es la aclaración y corrección de diversos artículos de sus normas urbanísticas que afectan a la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable**, formulado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, y que integra los principales objetivos contemplados en la citada Modificación 12 del PGOU (salvo aquellas relacionadas con la normativa particular de la zona Centro Histórico), además de otras cuestiones que se han venido detectando en relación con

¹ Cítense a modo de ejemplo la nueva *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía*, que sustituye a la *Ley 1/1991, de 3 de julio*; la *Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía*; la *Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo* y el posterior *RDL 2/2008, de 20 de junio*, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley de Suelo*, o la *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*, estas dos últimas refundidas en el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



nuevos usos demandados en la actualidad y la incorporación de las interpretaciones² aprobadas en virtud del artículo 1.6 del PGOU.

Una vez aprobado inicialmente, ha sido sometido a información pública por plazo de un mes, mediante la publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 30, de 13-2-2015, en el tablón de edictos de esta Administración, y en el Diario de Jerez, de 18-2-2015, conforme a lo dispuesto en los artículos 32.1.2ª y 39.1.a) LOUA, habiéndose recibido en dicho periodo diversos escritos de alegaciones que han sido analizados según se recoge en los informes que obran en el expediente administrativo.

Como resultado del trámite de información pública, se han introducido algunas modificaciones con respecto al documento aprobado inicialmente, y que se detallan en el **apartado 1.3 de esta Memoria**.

El documento así corregido ha sido aprobado provisionalmente por Resolución de Alcaldía de 30.10.2015, siendo remitido a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, para la emisión del informe preceptivo previsto en los artículos 31.2.C) y 32.1.3ª LOUA, previo a su aprobación definitiva. Dicho informe fue remitido el 21.12.2015, siendo desfavorable por una serie de consideraciones en cuanto a la documentación técnica, a los informes sectoriales, al aumento de la edificabilidad y del número de viviendas, a la sustitución de la expropiación directa y a la ordenación pormenorizada preceptiva.

Como consecuencia de las consideraciones contenidas en este informe, se han introducido algunas modificaciones con respecto al documento aprobado provisionalmente, que se detallan en el **apartado 1.4 de esta Memoria**. Se han cuidado especialmente las vertidas respecto al incremento de edificabilidad, densidad de viviendas y parcelas afectadas por el viario, de modo que con el presente documento de Modificación Puntual N.º 16 del PGOU no se altera la densidad, edificabilidad, o uso de los suelos clasificados por el PGOU vigente como urbanos y urbanizables, a excepción de:

- Las modificaciones introducidas a fin de solucionar los problemas de infravivienda detectados en El Barrio, donde existen parcelas en las que por aplicación de su ordenanza particular de zona no se alcanza a construir una vivienda digna que alcance los requisitos mínimos exigidos en el artículo 5.1. Esta modificación implica un incremento nimio de la edificabilidad de su área homogénea³.
- Las introducidas buscando el doble objetivo de fomentar la rehabilitación de edificios en el centro histórico y de impulsar la actividad económica y el turismo, dotando de plazas hoteleras a la ciudad mediante la implantación de un mayor número de establecimientos hoteleros y alojamientos turísticos, lo que supone la posibilidad de incrementar hasta un 10% de la superficie edificable de los edificios situados en la zona

² Sobre el artículo 11.124 de la normativa respecto a los usos compatibles en la tipología industrial I-2 (expte. 1.384/09), aprobada por el Pleno el 30-9-2009.

³ Según el Documento de Adaptación parcial a la LOUA del PGOU, el área homogénea "Verdigones", en la que se encuentra incluidas estas fincas, se define con los siguientes parámetros: Superficie: 206.251 m²; Edificabilidad: 144.473 m²; Intensidad: 0,70m²/m²; Uso global: residencial; N.º viviendas: 1.198; Densidad: 59 vvdas./Ha.

Esta modificación afecta a unas 25 fincas catastrales y, suponiendo que todas ellas consumieran el máximo habilitado por esta modificación (de 40 m² a 60 m²), podría implicar un incremento de la edificabilidad del área homogénea en torno a 500m² (un incremento de 0,0035)

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



de ordenanza Centro Histórico⁴ y que vayan a ser rehabilitados para su destino a uso hotelero.

Por Resolución de Alcaldía de 10.05.2017 se acordó aprobar elevar a pleno para su aprobación definitiva la propuesta contenida en el documento de Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda que se tramita como Modificación nº 16 del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda, sobre aspectos de la normativa urbanística que afectan a la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, una vez hubieran sido recibidos los informes sectoriales la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio y de Cultura de la Junta de Andalucía. Como consecuencia del informe emitido por la Dirección General de Comercio se introducen algunas modificaciones al documento que se detallan en el **apartado 1.5 de esta memoria**. Por su parte, la Comisión provincial de Patrimonio Histórico, remite su informe el 09.08.2017, con el que únicamente se nos da cuenta de que se toma conocimiento de la modificación introducida en el artículo 11.17 del documento.

Ninguna de las modificaciones introducidas afectan determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

1.2 OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

Como se ha expuesto en el punto anterior, se propone introducir en la normativa urbanística vigente del PGOU una serie de modificaciones que no alteren ni varíen la estructura general y las bases que determinan la ordenación de dichas normas, atendiendo a la voluntad de **aclarar aspectos de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable** que en la actualidad pueden dar lugar a distintas interpretaciones. Tal consideración viene motivada por la reiterada aplicación de diversos artículos que, en algunos casos, pueden llevar a error por no estar muy clara o incompleta su redacción, dando lugar a soluciones de edificación contrarias a las tipologías pretendidas desde el PGOU, mientras que en otras ocasiones, resultan insuficientes y generan por tanto inseguridad jurídica.

La presente modificación sólo afecta documentalmente a las normas urbanísticas del PGOU, no incidiendo en el resto de documentos que lo conforman. Así, analizada la normativa vigente, se introducen las modificaciones necesarias para dar respuesta a los siguientes objetivos:

A. Título Quinto: condiciones generales de los usos.

Respecto al uso residencial, y ante las nuevas demandas existentes en el mercado residencial que exigen diversificar el modelo de complejos inmobiliarios, se introduce en el planeamiento la posibilidad de realizar conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única, en régimen de división horizontal o condominio, como régimen especial dentro del uso pormenorizado de vivienda unifamiliar. Se recoge además el uso de *residencia comunitaria* como uso pormenorizado, para aquellos alojamientos no turísticos y de

⁴ La modificación del artículo 11.17 afecta a la la mayor parte de las 11.442 viviendas que el Documento de Adaptación Parcial del Plan General Vigente a la LOUA contabiliza en el área homogénea "Casco Antiguo", área homogénea delimitada por el Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, coincidente con el Conjunto histórico declarado por el Decreto 2024/1973, de 26 de julio, en la que la zona de ordenanza Centro Histórico es predominante, Afecta además a manzanas concretas de otras áreas homogéneas.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



carácter estable, como pueden ser las residencias de estudiantes, etc., y la definición de *vivienda protegida* y *vivienda libre* en función del régimen legal de protección pública al que se encuentren sometidas. Asimismo, se introducen modificaciones respecto a los usos industrial y terciario, al objeto de actualizar algunos conceptos para adaptarlos a la CNAE-2009, a la legislación vigente en materia de comercio interior y a otras necesidades y situaciones actuales de estas actividades.

B. Título Sexto: normas generales de edificación.

Se recogen aclaraciones sobre aspectos que no quedaban bien regulados y modificaciones respecto a los tipos de obras, las condiciones generales de situación y forma de los edificios, dimensiones de los patios, construcciones por encima de la altura máxima, entreplantas, condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, adecuación de las condiciones de accesibilidad a la normativa vigente y tratamiento de las fachadas y cerramientos de parcelas.

C. Título Undécimo: condiciones particulares de las distintas zonas del suelo urbano y urbanizable.

Se recogen diversas aclaraciones y modificaciones respecto a las condiciones particulares de ordenación de las distintas zonas del suelo urbano, fundamentalmente en relación con la posición y forma de los edificios, las dimensiones de las parcelas y condiciones de parcelación, compatibilidad de usos pormenorizados, usos bajo rasante, condiciones de estética, así como en relación con la incorporación de las últimas interpretaciones y modificaciones respecto a la normativa de la zona industrial. De igual forma, con la finalidad de fomentar la actividad turística, se introduce la posibilidad de incrementar la edificabilidad al rehabilitar edificios existentes en la zona centro histórico para su destino al uso hospedaje.

1.3 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL COMO RESULTADO DEL TRÁMITE DE INF. PÚBLICA.

La presente Modificación nº 16 del PGOU, una vez aprobada inicialmente, ha sido sometida a Información Pública por el plazo de un mes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.1.2º de la LOUA, habiéndose registrado en dicho periodo diversas alegaciones que han sido objeto de informe técnico de fecha 29-4-2015 que se adjunta como Anexo al presente documento.

Según el resultado de las alegaciones que han considerado debidamente justificadas, y tras las distintas reuniones mantenidas durante el periodo de análisis de las alegaciones con los distintos agentes del sector: la asociación de empresarios de la localidad y el colectivo de arquitectos, así como con los técnicos de otros departamentos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se han incorporado las siguientes modificaciones no sustanciales con respecto al documento aprobado inicialmente:

- Se considera la vivienda bifamiliar como aquella que surge por adaptación o ampliación, no sólo vertical, sino también horizontal, de una vivienda unifamiliar existente, obteniéndose una segunda vivienda para los miembros de la misma familia; así mismo, se

ID DOCUMENTO: KhyrRitZzn



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

ha introducido una mejor redacción respecto a la definición de los usos pormenorizados comprendidos en el uso residencial.

- En relación a las condiciones de los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única, y ante las alegaciones presentadas, se revisa la redacción del apartado 3 del artículo 5.10 completo, indicándose que será de aplicación en aquellas zonas en que su ordenanza particular así lo establezca; se define claramente el concepto de "subparcela" y de "elemento común" y se definen las condiciones de ambos, según se expone a continuación:
 1. Se incluye un mayor detalle sobre las condiciones de implantación de este uso en cada una de las normas particulares de zona.
 2. Se aclara el concepto de subparcela sin suprimirse, pues resulta necesaria a los efectos de resolver el régimen jurídico de la finca.
 3. Se aclara la redacción de este apartado con la definición de las condiciones de las subparcelas y del elemento común.
 4. En cuanto a la documentación en los proyectos, esta será la necesaria para la completa definición de la actuación sobre el conjunto de la finca, haciéndose especial hincapié en el tratamiento del elemento común de acceso a las viviendas.
 5. Se suprime del apartado b) el final del párrafo, donde dice: "En todo caso, la suma de dicha superficie...".
- Se flexibiliza el límite de 40m², como la superficie máxima de los apartamentos, ampliándose hasta 45 m², donde se puede desarrollar una vivienda de un dormitorio con todas las estancias independientes.
- En relación a la alteración de las condiciones particulares en aquellas parcelas de suelo urbano no incluidas en unidades de ejecución que, como consecuencia de las alineaciones establecidas por el PGOU, se encuentren parcialmente afectadas por cesiones de suelo con destino al uso y dominio público:
 1. Se amplía el límite de afección que permitiría aplicar esta excepcionalidad, quedando referido a la capacidad edificatoria de la propia parcela, en aplicación del resto de parámetros y con los márgenes que se establecen en el propio artículo 11.2.
 2. Se flexibilizan las condiciones de ocupación, permitiéndose la alteración de las condiciones de posición y ocupación y conservándose la limitación de altura y de posición y separación a linderos, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.93.2.
- Se incluye la posibilidad de un sótano único en el caso de agrupaciones de viviendas unifamiliares en parcela única y de conjuntos de edificios en la zona de ordenanzas Ciudad Jardín (CJ), lo que implicaría una ocupación bajo rasante mayor o distinta que la de la edificación sobre rasante, si bien se aplican limitaciones de posición y ocupación.
- Se incluye para la subzona U-1, la posibilidad de alterar las condiciones de retranqueo, en casos excepcionales y requiriendo un estudio de manzana, en los artículos correspondientes de las ordenanzas particulares de aquellas zonas donde sea admisible, eliminándose la referencia al artículo 11.2.1.

ID DOCUMENTO: KhyrRitzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

- En las zonas de ordenanza unifamiliar aislada (U) y balneario (B), se modifican las condiciones de retranqueos de las edificaciones auxiliares, permitiéndose que, en determinadas circunstancias, se puedan alterar las condiciones de retranqueo respecto a uno de los linderos laterales para la instalación de cubiertas ligeras, sin cerramientos laterales, destinadas a aparcamiento interior de la parcela.
- Se introducen sendos apartados al artículo 6.28 y a la Disposición Transitoria Segunda, a fin de permitir, en determinadas circunstancias, la ampliación de viviendas unifamiliares existentes, consideradas como infravivienda y que tengan agotada su edificabilidad.
- Se incluye el uso pormenorizado "Espectáculos y salas de reunión" y el de "Servicios del Automóvil" entre los usos compatibles de la zona de ordenanzas Industrial I-2; y el uso pormenorizado "Oficinas" entre los usos compatibles de la zona de ordenanzas Suburbana (S). Así mismo, se corrigen algunas de las condiciones recogidas en el documento aprobado inicialmente para el caso del uso compatible residencial en la zona de ordenanzas I-2.

1.4 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL COMO CONSECUENCIA DEL INFORME DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Una vez incorporadas las modificaciones no sustanciales derivadas de la estimación parcial o íntegra de las alegaciones formuladas durante el periodo de información pública y de las mejoras técnicas consideradas tras las distintas reuniones mantenidas durante el periodo de análisis de las alegaciones, y tras su aprobación provisional, la presente Modificación nº 16 del PGOU, ha sido remitida a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, quien el 21.12.2015 remite Informe preceptivo previo a la Resolución Definitiva por el Ayuntamiento de la Delegación Territorial, en materia de urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la LOUA.

Como consecuencia de las consideraciones del mencionado informe se han incorporado las siguientes modificaciones al documento aprobado provisionalmente por Resolución de Alcaldía de 30.10.2015:

- Se corrige la definición de la vivienda bifamiliar, no estando vinculada necesariamente a la obtención de una segunda vivienda para miembros de una misma familia, asimismo no se considera esta como un caso especial de la vivienda unifamiliar, lo que implica la revisión de las condiciones particulares de uso de aquellas ordenanzas particulares de zona en las que la vivienda bifamiliar es admisible.
- En relación a las condiciones de los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única (apartado 3 del artículo 5.10), se introduce la necesidad de un estudio de detalle en los casos en que las construcciones no se ejecuten en una única fase, como resultado de un proyecto unitario.
- Se introduce un nuevo apartado al artículo 5.10, donde se define la parcela mínima para la implantación de la vivienda bifamiliar, de modo que su introducción en aquellas zonas

ID DOCUMENTO: KhyrRitzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

que así se establezca desde esta Modificación, no suponga un incremento del número de viviendas en los suelos urbanos y urbanizables.

- En consonancia con la modificación de artículo 5.10.2, por la que se incorpora el uso pormenorizado residencial comunitario, se introduce este uso como uso característico o compatible en las zonas de ordenanza RCH, S, D, U y B.
- En el artículo 5.14 se puntualiza la equivalencia entre apartamentos y viviendas para evitar el incremento del número de viviendas en los suelos urbanos y urbanizables y de la población ligada a estas.
- Se revisa el artículo 5.66.11 para su adaptación al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- Finalmente no se introducen modificaciones a los artículos 6.27 y 11.2., dejando pendiente de una Modificación Puntual del PGOU específica la posibilidad de establecer una compensación a los propietarios de parcelas en suelo urbano no incluidas en unidades de ejecución que, como consecuencia de las alineaciones establecidas por el vigente PGOU, opten por la cesión gratuita de la parte de su finca destinada a suelo dotacional de uso y dominio público.
- En relación a las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, las modificaciones introducidas al artículo 6.28 se limitan a algunas aclaraciones en relación al cómputo de edificabilidad de las plantas bajas porticadas, las instalaciones del edificio, castilletes de ascensor, salidas de escaleras a azotea y demás elementos recogidos en el artículo 6.35.d), así como en los casos de obras en edificios existentes destinadas a la mejora de la accesibilidad universal o de la eficiencia energética. Las modificaciones contempladas en el documento de aprobación provisional relativas al cómputo de edificabilidad de zonas de acceso y distribución en el uso hospedaje, ampliación con entreplantas no se incluyen en este documento por no estar estas situaciones amparadas en la excepcionalidad admitida por el artículo 24 del TRLSRU, así como en el caso de ampliación de viviendas en régimen de fuera de ordenación consideradas infraviviendas, por no ser compatible con dicho régimen. En concordancia con lo anterior se eliminan las referencias a este artículo en el artículo 6.41 y las modificaciones introducidas a la Disposición Transitoria Segunda.
- Con el fin de fomentar la rehabilitación de edificios en RCH para ser destinados al uso hospedaje, donde este es un uso compatible, se introduce en el artículo 11.17 la posibilidad de un incremento del 10% de la edificabilidad en edificios rehabilitados con este destino.
- En el artículo 11.52, para la subzona suburbana S-1 se mantienen los usos unifamiliar, incluidos los conjuntos de viviendas unifamiliares, y bifamiliar así como plurifamiliar, si bien se puntualiza la imposibilidad de superar el número máximo de viviendas admisibles, calculado conforme a los parámetros de la subzona. Por lo tanto esta modificación no supone un incremento del número de viviendas en los suelos urbanos y urbanizables
- Para la zona de ordenanza Ciudad Jardín, se añaden matices en la redacción del art 11.68 y se identifican gráficamente las fincas afectadas por la Modificación Puntual 2.F del PGOU, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 30-10-2001.

ID DOCUMENTO: khyrRitzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

- Se introducen modificaciones respecto a las condiciones particulares de parcelación en la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (artículo 11.78), con el objetivo de que una serie de parcelas situadas en "El Barrio", constituidas a la entrada en vigor del Plan General e incluidas en la zona de ordenanza D2, cuya superficie es inferior a la mínima y además tal que aplicando los parámetros de edificabilidad correspondientes no llegan a poder construir una vivienda con la superficie necesaria para poder albergar una vivienda de 2 dormitorios, puedan admitir la construcción de una vivienda con este programa.
- En las zonas de ordenanza unifamiliar adosada (D), aislada (U) y balneario (B), se completan las condiciones de separación entre las edificaciones de los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común.
- Se eliminan las modificaciones relativas al documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, puesto que los procedimientos para su aprobación son distintos a los de esta modificación de PGOU.
- Se incorpora Resumen Ejecutivo preceptivo conforme al artículo 19.3 LOUA como ANEXO I.

1.5 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL COMO CONSECUENCIA DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO.

Introducidas una serie de modificaciones en el documento aprobado provisionalmente, como consecuencia de las consideraciones contenidas en el informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por Resolución de Alcaldía de 10.05.2017 se acordó aprobar elevar a pleno la propuesta contenida en el documento para su aprobación definitiva una vez hubieran sido recibidos los informes sectoriales la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio y de Cultura de la Junta de Andalucía.

El informe emitido por la Dirección General de Comercio el 12.06.2017 valora como incompleta la adaptación de las normas urbanísticas del PGOU a la regulación establecida en el T.R. de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, en cuanto al uso pormenorizado grandes superficies minoristas, "*puesto que debe establecerse el uso gran superficie minorista como un uso pormenorizado y no como una categoría del uso pormenorizado comercio*".

Como consecuencia de las consideraciones del mencionado informe se han incorporado las siguientes modificaciones al documento aprobado para elevar a Pleno por Resolución de Alcaldía de 10.05.2017:

- El uso grandes superficies minoristas se contempla como un uso pormenorizado independiente.

ID DOCUMENTO: KhyrRitZzn



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

2 MEMORIA DE ORDENACIÓN.

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

En este capítulo se recogen los artículos de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente que se modifican (la nueva redacción se incluye en el **Documento II: Normas Urbanísticas**).

Para facilitar la comprensión de las modificaciones introducidas en el presente documento se emplea el siguiente código:

Redacción dada por el PGOU vigente

~~Texto suprimido~~

Redacción dada por anteriores modificaciones del PGOU vigente

Modificaciones incluidas en el documento aprobado provisionalmente el 30.10.2015

Modificaciones introducidas tras el informe de la COPTU

Modificaciones introducidas tras el informe de la DGC

A) TÍTULO QUINTO: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

A.1) Capítulo Primero, Tipos de Uso:

Además de las modificaciones relativas al uso residencial y a la distinción del uso gran superficie minorista como uso pormenorizado, en la relación de usos pormenorizados recogida en el artículo 5.5 no se contemplan las oficinas y las agrupaciones terciarias, debiendo incluirse entre los usos terciarios. Así, se introducen las siguientes modificaciones en dicho artículo:

Artículo 5.5.- Tipos de Uso.

1. Los usos regulados en el presente Plan General y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en el Cuadro de Tipos de Usos.

ID DOCUMENTO: Khyrritzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

**MODIFICACIÓN Nº 16 del PGOU:
Normas del suelo urbano y urbanizable**

DOCUMENTO DE
APROBACIÓN DEFINITIVA
ENERO DE 2018

**Normas
Urbanísticas**

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
1. Residencial	1.1 Vivienda Residencial unifamiliar 1.2 Vivienda Residencial bifamiliar 1.3 Vivienda Residencial plurifamiliar 1.4 Residencial comunitario ⁵
2. Industrial	2.1 Industria y almacenamiento 2.2 Bodegas 2.3 Talleres artesanales y pequeña industria 2.4 Talleres de mantenimiento del automóvil
3. Centros y Servicios Terciarios	3.1 Centros terciarios <ul style="list-style-type: none"> 3.1.1 Hospedaje 3.1.2 Espectáculos y salas de reunión 3.1.3 Comercio <ul style="list-style-type: none"> 3.1.3.1 Local comercial 3.1.3.2 Agrupación comercial 3.1.3.3 Grandes superficies minoristas 3.1.4 Grandes superficies minoristas⁶ 3.1.5 Oficinas 3.1.6 Agrupaciones terciarias
	3.2 Servicios terciarios <ul style="list-style-type: none"> 3.2.1 Campamentos 3.2.2 Aparcamientos y garajes <ul style="list-style-type: none"> 3.2.2.1 Garajes privados 3.2.2.2 Aparcamientos públicos
4. Dotacional y servicios públicos	4.1 Dotaciones <ul style="list-style-type: none"> 4.1.1 Docente⁷ 4.1.2 Deportivo 4.1.3 Servicios de Interés público y social <ul style="list-style-type: none"> 4.1.3.1 Sanitario 4.1.3.2 Asistencial 4.1.3.3 Cultural 4.1.3.4 Administrativo público 4.1.3.5 Mercados de abastos y centros de comercio básico 4.1.3.6 Servicios urbanos 4.1.3.7 Religioso
	4.2 Servicios públicos <ul style="list-style-type: none"> 4.2.1 Defensa y cárceles 4.2.2 Cementerio
5. Espacios libres	5.1 Zonas verdes o jardines 5.2 Parques <ul style="list-style-type: none"> 5.2.1 Parques centrales 5.2.2 Parques suburbanos
	5.3 Áreas de ocio
6. Transportes e infraestructuras Urbanas básicas	6.1 Viario 6.2 Estaciones de autobuses y centros de transporte 6.3 Portuario 6.4 Infraestructuras urbanas básicas
7. Agropecuario	

⁵ Se modifica la definición de vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar y se introduce el concepto de residencia comunitaria.

⁶ Se define el uso gran superficie minorista como un uso característico. Se reenumeran los usos subsiguientes.

⁷ Se corrige la numeración, que aparece en la normativa vigente como 4.1.4. Docente.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

ID DOCUMENTO: KhyrRitzzm



2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.
3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará ~~análogicamente~~ **análogamente** por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

A.2) Capítulo Tercero, Uso Residencial:

A.2.1) Se introducen las siguientes modificaciones en el Capítulo Tercero, relacionado con el uso residencial: se completa la definición de vivienda unifamiliar, al objeto de contemplar la posibilidad de realizar *conjuntos de viviendas unifamiliares* en parcela única común, en régimen de división horizontal; se revisa la definición del uso *bifamiliar*; se redacta una definición actualizada del uso *residencial plurifamiliar* de acuerdo con la actual legislación de suelo estatal; y se incorpora el uso de *residencia comunitaria* (destinado a residencia de estudiantes, miembros de comunidades, etc.), conforme se expone a continuación:

Artículo 5.10.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. Uso residencial es el ~~de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda~~ que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas, de forma habitual o no, cualquiera que sea el tipo de edificio (vivienda unifamiliar, edificio de pisos o de apartamentos, etc.). Se consideran comprendidos en el mismo tanto las viviendas como sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización adscritos a las mismas, excluyéndose los alojamientos de carácter temporal comprendidos en el uso hospedaje.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) ~~Vivienda~~ **Residencial unifamiliar:** es el que se desarrolla en una vivienda destinada a una única familia, situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a ~~tre~~ de otra vivienda o edificio de distinto uso y acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.

No obstante, se constituye dentro del uso residencial unifamiliar un régimen especial para los *conjuntos de viviendas unifamiliares* que se organizan en una parcela común, en régimen de división horizontal o condominio, y que con independencia de que tipológicamente tengan las características propias de las viviendas unifamiliares, comparten elementos comunes de relación con la vía pública, espacios libres interiores u otras instalaciones comunitarias.

b) ~~Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.~~ **Residencial bifamiliar:** es aquel en el que dos viviendas se agrupan en una única edificación y comparten una misma parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



- c) ~~Vivienda Residencial plurifamiliar: es la situada~~ *Vivienda Residencial plurifamiliar*: es la situada en el que se desarrolla en edificio constituido por viviendas agrupadas con accesos y elementos comunes o complejo inmobiliario, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias.
- d) *Residencial comunitario*: comprende el que se desarrolla en edificios destinados al alojamiento estable de personas, que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares, como pueden ser las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, etc.
3. Los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común deberán cumplir además las siguientes condiciones:
- a) El número máximo de viviendas será el número entero que se obtenga de dividir la superficie de parcela total, por la superficie mínima de parcela establecida en las condiciones particulares de parcelación de cada ordenanza de zona, sin que puedan sobrepasarse los parámetros de ordenación y edificación del total de la parcela por aplicación de las normas particulares de la zona en cuestión.
- b) La superficie sobre rasante ocupada por cada vivienda, junto con el espacio libre de carácter privativo vinculado a la misma, tendrá la consideración de *parcela virtual* o *superficie privativa*, mientras que la superficie restante se considerará *elemento común*, el cuál deberá tener acceso desde el viario público con una anchura mínima de cinco (5) metros, y contar con continuidad física a fin de garantizar las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie privativa de cada una de las viviendas.
- c) En el elemento común del conjunto podrán levantarse construcciones auxiliares conforme a lo previsto en el artículo 6.26 de estas normas, debiendo destinarse la superficie restante a jardín o área de juegos al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en su superficie la dotación de aparcamientos. Sí podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje enteramente subterráneo, cuya cubierta permita ajardinamiento. La ordenación del conjunto tendrá un tratamiento de diseño unitario, sin perjuicio de su ejecución por fases, prestando especial atención al diseño de dicho elemento común.
- d) En el caso de que la construcción del conjunto no se haga en una única fase, como resultado de un proyecto unitario, será necesaria la redacción de un estudio de detalle que ordene la actuación y distribuya la edificabilidad entre las parcelas virtuales.⁸
- e) Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la superficie privativa donde se localiza la edificación y la parte proporcional que, de cada vivienda, se integra en la superficie configurada como elemento común del conjunto. En los supuestos de que se actúe sobre parcelas en las que ya existan viviendas, en el estudio de detalle o proyecto de obras deberán quedar definidas las operaciones necesarias para la reestructuración del conjunto.

⁸Se introduce este subapartado para garantizar que la construcción del conjunto se haga de forma ordenada.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



- f) La tipología de las viviendas será la característica de la zona donde se encuentre. En los casos de unifamiliares aisladas o pareadas, éstas deberán respetar las condiciones de separación entre edificaciones recogidas en las normas particulares de la zona correspondiente. Las divisiones físicas en el interior del conjunto de viviendas se realizarán con setos o elementos de cierre diáfanos, estéticamente admisibles, que no podrán superar los dos (2) metros de altura.
4. La superficie mínima de parcela para la vivienda bifamiliar⁹ será equivalente a la superficie necesaria para dos viviendas según las condiciones particulares de parcelación de cada ordenanza de zona, sin que puedan sobrepasarse los parámetros de ordenación y edificación del total de la parcela por aplicación de las normas particulares de la zona en cuestión.
5. Según el régimen jurídico a que pudieran estar sometidas, y con independencia de la anterior clasificación, se distinguen los siguientes tipo de viviendas:¹⁰
- a) *Vivienda protegida*: es aquella que además de cumplir las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño establecidas en la normativa de aplicación para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, sean calificadas como tales por el Ayuntamiento o por el planeamiento vigente.
- El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por el instrumento de planeamiento correspondiente de acuerdo con lo dispuesto en la legislación autonómica en materia de ordenación urbanística y de vivienda.
- Las parcelas calificadas con dicho uso no podrán ser destinadas a vivienda libre ni a otros usos pomenorizados, admitiéndose únicamente como compatibles los dotacionales y los de pequeño comercio y oficinas dentro del uso de centros terciarios, con un límite del diez por ciento (10%) de la edificabilidad máxima permitida sobre la parcela y siempre y cuando se mantenga el número de viviendas protegidas establecidas por el plan.
- b) *Vivienda libre*: la que no está sometida a ningún régimen específico de protección pública, debiendo cumplir únicamente las condiciones de uso, superficie y diseño establecidas en los artículos siguientes de las presentes normas.

A.2.2) Respecto a la superficie máxima de los apartamentos prevista en el PGOU, se considera que resulta demasiado holgada (70 m² útiles), por lo que se propone que el artículo 5.14 quede redactado conforme se expone a continuación:

⁹ Se añade un nuevo apartado para introducir las condiciones de superficie de parcela en las que sería admisible la vivienda bifamiliar.

¹⁰ Se añade un nuevo apartado para introducir el concepto de vivienda protegida, que será de aplicación a las parcelas que se identifiquen en el planeamiento para dicho fin, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1.A.b de la LOUA.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



Artículo 5.14.- Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero empotrado o local de almacenaje. No podrá tener una superficie útil inferior a cuarenta y cinco (45) metros cuadrados¹¹, excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendederos y espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, o bien disponer del mismo en estancia separada, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados ni superior a ~~70 m² útiles~~ cuarenta y cinco (45) metros cuadrados, ~~dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros~~ medidos como se indica en el apartado anterior.
Tres (3) apartamentos o viviendas de un (1) dormitorio equivalen a dos (2) viviendas de dos (2) dormitorios o más¹² a efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijados en ~~las fichas de Planes Parciales y Especiales~~ el planeamiento que resulte de aplicación.
3. Las diferentes piezas de la vivienda tendrán tamaño, condiciones higiénicas y de ventilación adecuadas para la permanencia y habitación de las personas. Cuando existan dudas sobre la idoneidad de las soluciones proyectadas se deberán cumplir como mínimo las condiciones señaladas por las normativas estatales y autonómicas de viviendas de protección oficial y viviendas de promoción pública.

A.3) Capítulo Cuarto: Uso industrial:

A.3.1) Se introducen las siguientes modificaciones respecto al uso industrial, con objeto de aclarar algunas cuestiones relacionadas con el uso de almacenamiento ligado a actividades del comercio minorista que no deberían considerarse dentro de este uso global, simplificar la regulación de los aseos en locales que alberguen instalaciones industriales para ajustarla a la legislación laboral, así como para resolver algunas incoherencias entre las condiciones generales de parcela para el uso de industria y almacenamiento con respecto a las condiciones particulares de la zona I-2:

¹¹ Según la Orden de 21-7-2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, las viviendas de un dormitorio tendrán que contar con una superficie útil mínima destinada a estar, comer y cocinar de al menos 20 m². En el caso de contar con dormitorio (12 m²) y cocina independiente (7 m²), junto con la superficie destinada a cuarto de aseo, serían necesarios al menos 45 m² útiles. Las normas urbanísticas del anterior PGOU establecían en 40 m² la superficie útil mínima de la vivienda.

¹² Se puntualiza la relación apartamento vivienda, de modo que 3 apartamentos o viviendas de 1 dormitorio, que alojan a 2 personas por apartamento/vvda, se equiparan a dos viviendas de 2 dormitorios o más, con capacidad para alojar a 3 ó más personas por vvda.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



Artículo 5.19.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

a) Producción industrial. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación técnica, económica, y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, ~~instalaciones~~ instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes ~~quince (15) al cuarenta y cinco (45)~~ diez (10) al cuarenta y tres (43) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE)¹³, las comprendidas en el ~~setenta y cuatro punto siete (74.7)~~ ochenta y uno punto veintidós (81.22), ~~la producción de películas en estudios correspondientes al epígrafe noventa y dos punto uno (92.1)~~ las actividades de producción cinematográfica, vídeo y de programas de televisión correspondientes a los epígrafes cincuenta y nueve punto quince y punto dieciséis (59.15 y 59.16), y las que cumplieren funciones similares.

b) Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda y almacenaje ligadas a actividades principales de industria, del comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes ~~cincuenta y uno (51) y cincuenta y dos punto uno (52.1)~~ cuarenta y seis (46) y cuarenta y siete punto uno (47.1) de la CNAE, y todas aquellas que cumplieren funciones similares.

En el caso de los espacios destinados a funciones de guarda o almacenaje ligadas al comercio minorista u otros servicios del uso terciario, cuando tengan una superficie inferior a los cien (100 m²) metros cuadrados, éstos se considerarán comprendidos dentro del uso terciario al que estén vinculados, por lo que no formarán parte de este apartado.¹⁴

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado todas las actividades incluidas en el epígrafe ~~cincuenta~~

¹³ Actualizado según la CNAE-2009, aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril, que venía a sustituir a la CNAE-93, aprobada por el Real Decreto 1.560/1992, de 18 de diciembre y vigente en el momento de aprobación de la Revisión del PGOU.

¹⁴ Se da la casuística de que muchos establecimientos comerciales requieren espacios de almacenamiento o depósito que, por las condiciones del local, no pueden ubicarse en el mismo, por lo que los propietarios buscan otros locales contiguos o cercanos para dicho fin, planteándose la necesidad de que dichos espacios tengan la consideración de uso terciario, dado que el uso industrial a veces no es compatible en la zona donde se encuentra la actividad principal. La superficie de estos espacios de almacenamiento se ha limitado a 100 m².

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



~~y del punto siete (52.7)~~ noventa y cinco (95) de la CNAE, y las que cumplieren funciones similares.

d) Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponden a este apartado las funciones o actividades que lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo, incluidas en los epígrafes ~~quince (15) al cuarenta y cinco (45)~~ diez (10) al ~~cuarenta y tres (43)~~ de la CNAE, y las que cumplieren funciones similares.

e) Reparación, ~~entretenimiento~~ y mantenimiento de automóviles, motocicletas y bicicletas. Corresponden a este apartado las actividades integradas en ~~el cincuenta punto dos y punto cuatro (50.2 y 50.4)~~ los epígrafes cuarenta y cinco punto dos y punto cuatro (45.2 y 45.4) de la CNAE.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Industria y almacenamiento, que incluye los usos comprendidos en los apartados a), b) c) y d) del epígrafe anterior.

b) Bodegas, que incluye los usos comprendidos en los apartados a) y b) del epígrafe anterior, cuando su finalidad sea llevar a cabo operaciones de obtención, almacenamiento, crianza, elaboración, embotellamiento y distribución de vinos, licores y productos derivados, así como de otros productos alimentarios cuando su finalidad sea la de almacenamiento y distribución a mayoristas.

c) Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los apartados c) y d) del epígrafe anterior.

d) Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en el apartado e) del epígrafe anterior.

Artículo 5.22.- Servicios de Aseo higiénicos y locales de descanso.

~~Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.~~

Los edificios y establecimientos que alberguen actividades incluidas dentro del uso global industrial deberán reunir las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo recogidas en las correspondientes normas reglamentarias que resulten de aplicación, en desarrollo de la legislación de Prevención de Riesgos Laborales.¹⁵

Artículo 5.26.- Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.

a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

¹⁵ En la actualidad, dichas condiciones se recogen en el Anexo V del Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las *disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo*, en desarrollo de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, si bien, la redacción de este artículo se realiza de forma genérica, quedando abierta a la posible sustitución de dicho RD por futuras normas.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



- b) Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie ~~máxima~~ ~~quientos (500)~~ ~~trescientos (300)~~ metros cuadrados, salvo que las condiciones particulares de la zona ~~obliguen~~ a una de ~~menor~~ mayor superficie.¹⁶
- c) Disponer de muros de separación con los edificios colindantes a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con aquellos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

A.3.2) Por otro lado, la evolución de las actividades en su gestión comercial y en su oferta a los clientes han hecho que resulte necesario compatibilizar la propia actividad comercial de venta al cliente con el servicio postventa y de mantenimiento. Concretamente, respecto a la venta de automóviles, motocicletas y bicicletas, se ha hecho más notorio si cabe la necesidad del titular de ofrecer no solo su expansión, sino servicios complementarios de montaje e instalación de repuestos.

Por ello, y al objeto de posibilitar la implantación de actividades para el mantenimiento del automóvil, que engloban la reparación y el mantenimiento de automóviles, motocicletas y bicicletas conforme se recoge en el artículo 5.19.1.e) del PGOU, relacionadas con la actividad comercial principal, se introducen las siguientes modificaciones en el artículo 5.29:

Artículo 5.29.- Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

1. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona, ~~o ser la actividad de taller para el mantenimiento del automóvil complementaria a una actividad principal incluida dentro del artículo 5.30, apartado 2.C) de estas normas, que sí sea compatible con la ordenanza de zona que resulte aplicable. La actividad de taller no podrá superar en superficie a la actividad principal, y deberá desarrollarse en el mismo local o establecimiento contiguo.~~
 - b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, ~~armonizando la edificación con la tipología característica de la zona,~~ con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una menor superficie.¹⁷
 - c) Las exigidas en las Sección 6ª del Capítulo 5º de este Título.
2. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg) solo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.

¹⁶ Se modifica la redacción de esta apartado para que sea coherente con lo establecido en el artículo 11.124.1 (ver nota al pie núm. 87 de la presente memoria).

¹⁷ Redacción del apartado b) según el texto aprobado mediante la Modificación Puntual 2.G del PGOU, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 30-10-2001.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



A.4) Capítulo Quinto: Uso Centros y Servicios Terciarios:

A.4.1) Respecto al uso de Centro y Servicios Terciarios, además de actualizar los epígrafes referidos a la CNAE-2009 al igual que se ha hecho en el artículo 5.19, se corrige la definición de local comercial, agrupación comercial y grandes superficies ~~comerciales~~ minoristas, para adaptarla a la definición contemplada en la legislación vigente sobre Comercio Interior en Andalucía, pasando a ser el de grandes superficies minoristas un uso pormenorizado independiente,¹⁸ y se introduce un apartado para la definición del uso pormenorizado de *agrupaciones terciarias*: Las modificaciones introducidas con esta innovación del planeamiento general no suponen la posibilidad de instalación de una gran superficie minorista o de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados que no estuvieran ya previstos en el PGOU que se modifica *-en las áreas de Rematacaudales (suelo transitorio) y Triángulo Industrial-*.

Artículo 5.30.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centro y servicios terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas *y que se desarrolla en los establecimientos de alojamiento turístico previstos en la legislación en materia de turismo en Andalucía.*¹⁹ Comprende ~~el epígrafe~~ los epígrafes cincuenta y cinco punto uno, *y punto dos y punto nueve (55.1, y 55.2 y 55.9)* de la CNAE.

B) Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende ~~el epígrafe noventa y dos punto siete (92.7)~~ los epígrafes *noventa (90), noventa y dos (92) y noventa y tres punto dos (93.2)* de la CNAE y cuantos otros cumplieran funciones análogas.

C) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Comprende el comercio al por menor del epígrafe ~~cincuenta y dos punto dos al seis (52.2 al 6)~~ *cuarenta y siete (47)* de la CNAE, salvo el *cuarenta y siete punto uno (47.1)*, cuyas actividades se regulan en el artículo 5.19,1,b) y el *cuarenta y siete punto tres (47.3)*, cuyas actividades se engloban en el uso de Servicios del Automóvil, regulado en el artículo 5.104 de estas normas; los restaurantes, bares y cafeterías, incluidos en el epígrafe *cincuenta y cinco punto tres y cuatro (55.3 y 4)* *seis (56)*, y los servicios

¹⁸ Decreto legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, modificado por el Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, el Decreto-ley 1/2013, de 29 de enero, el Decreto-ley 5/2014, de 22 de abril y el Decreto-Ley 12/2014, de 7 de octubre.

¹⁹ Actualmente regulados en los artículos 40 y ss. de la Ley 13/2011, de 23 de dic., del Turismo en Andalucía.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



personales del epígrafe noventa y tres ~~seis (93)~~ (96) y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) *Local comercial o establecimiento comercial*: local, construcción o instalación de carácter permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ~~cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de~~ y cuya dimensión no sea superior a ~~setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios~~ de superficie útil para la exposición y venta al público.

b) *Agrupación comercial o establecimientos comerciales de carácter colectivo*: cuando en ~~su~~ un mismo espacio o complejo de edificios se integran varios locales o establecimientos comerciales individuales, con acceso a las siguientes instalaciones comunes: acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes, aparcamientos privados, servicios para los clientes, imagen comercial común y perímetro común delimitado, ~~en forma de galerías, centros y complejos comerciales.~~

D) *Grandes superficies minoristas comerciales*: ~~es todo establecimiento cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos de carácter individual o colectivo, en el que se ejerce la actividad comercial minorista, que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario de superficie útil para la exposición y venta al público.~~

Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

— Comercio alimentario: ~~cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c).~~

— Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

E) *Oficinas*: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de informa-

ID DOCUMENTO: KhyrRitZzn



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

ción turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal, englobadas en los epígrafes de la CNAE sesenta (60) ~~y tres punto tres (63.3)~~ a setenta y cuatro (74), desde el setenta y siete (77) al ochenta (80) ~~la sesenta y cinco punto uno a la setenta y cuatro punto seis (65.1 a la 74.6); la setenta y cuatro punto ocho a la setenta y cinco punto tres (74.8 a la 75.3); ochenta y cinco punto tres (85.3); noventa y uno puntos uno y dos (91.1 y 2); noventa y dos punto cuatro (92.4); el ochenta y dos (82), ochenta y cuatro (84), ochenta y ocho (88), noventa y cuatro (94) y la el noventa y nueve (99);~~ así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

- F) Agrupaciones terciarias: Cuando en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias se implantan todos o varios de los usos pormenorizados de hospedaje, comercio, espectáculos y salas de reunión y oficinas, de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 5.80 de las presentes normas.
- G) Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc. Comprende el apartado cincuenta y cinco punto tres ~~(55.2 55.3)~~ de la CNAE.
- H) Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:
- Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.
 - Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

A.4.2) Por otro lado, se actualiza la redacción del artículo 5.47 para adaptarlo a la Ley de Comercio Interior de Andalucía, en coherencia con las modificaciones introducidas en el artículo 5.30,2.C), y se corrige una errata detectada en el artículo 5.66, relativo al acceso a los garajes:

Artículo 5.47.- Grandes Superficies Comerciales Minoristas.

~~No~~ Sólo se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales minoristas en los emplazamientos ~~salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca que el planeamiento general califique expresamente para dicho uso pormenorizado, siendo~~

ID DOCUMENTO: KhyrRitzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

incompatible cualquier otro uso salvo aquellos usos terciarios complementarios del uso principal, como oficinas, espectáculos y salas de reunión.²⁰

Artículo 5.66.- Acceso a los Garajes.

(...)

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a) A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) metros en la zona Centro, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja ~~visibilidad~~ **viabilidad**.²¹

(...)

11. En cumplimiento del Decreto sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía ~~de las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía~~,²² los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios que atravesasen no queden afectados por pendientes, de tal forma que considerados en el sentido peatonal de la marcha cumplan los siguientes requisitos:

- a) La pendiente longitudinal será del ~~8%~~ **12%** en tramos inferiores a 3 m. y del ~~6%~~ **8%** en tramos iguales o superiores a 3 m.
- b) La pendiente transversal máxima será del 2%.

B) TÍTULO SEXTO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

B.1) Capítulo Primero: aplicación, tipos de obras de edificación y condiciones de la edificación:

Se introducen algunas modificaciones en el artículo 6.2 sobre los tipos de obras de edificación, al objeto de recoger el concepto más amplio de las obras en el patrimonio edificado, como las intervenciones de rehabilitación, total o parcial, para mejorar las condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y ornato, alterando en su caso las características morfológicas y distribución interna, todo ello conforme a lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) y en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU)

Asimismo, se amplían los distintos tipos de actuaciones para el acondicionamiento de los edificios, introduciendo conceptos como las actuaciones para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, o para la reducción de la demanda energética, así como las obras necesarias para cambiar los usos característicos de los edificios y la adecuación de los locales.

²⁰ Artículo 32 del Decreto legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

²¹ Se corrige el apartado 2.a) del artículo 5.66, ya que donde dice *baja viabilidad* debe decir *baja visibilidad*.

²² Redacción adaptada conforme al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



Además de estas cuestiones, se modifica levemente la relación de los distintos tipos de obras del apartado 1 del artículo 6.2, incorporando a la relación de obras en los edificios las de reestructuración y ampliación, quedando por tanto como se expone a continuación:

Artículo 6.2.- Tipos de Obras de Edificación.

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

A) *Obras en los edificios, que engloban las tendentes a la buena conservación y/o rehabilitación del patrimonio edificado y las obras de reforma y ampliación, según los siguientes tipos:*

a) *Obras de conservación y mantenimiento:* son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) *Obras de consolidación:* son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c) *Obras de acondicionamiento:* son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad y salubridad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de su configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas, y a la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones y la implantación de las necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, las destinadas a reducir el consumo de agua y energía eléctrica y a la mejora del aislamiento térmico y acústico del inmueble, así como las que tienen por objeto garantizar la accesibilidad universal y la supresión de barreras arquitectónicas.

d) *Obras de rehabilitación:* son obras consistentes en la renovación mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a las nuevas condiciones de usos o bien, que debido a su deterioro funcional, requiere de una actuación global que incluya el conjunto de actuaciones recogidas en los apartados anteriores, así como las de reforma en su caso.

e) *Obras de restauración:* son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

ID DOCUMENTO: KhyrRitZzn



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

↳ f) *Obras de reforma*: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio, **y/o tengan por objeto el cambio del uso característico del mismo**. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:²³

↳ f.1) *Reforma menor*: son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

↳ f.2) *Reforma parcial*: son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujías asociadas a los elementos de interés tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patio principal y elementos de articulación espacial: galerías con arquerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

↳ f.3) *Reforma general*: son obras en las que manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta así como, en su caso, los restos de elementos arquitectónicos de valor (arquerías de patios, etc.), permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

f.4) *Obras de adecuación de local*: son obras ligadas al acondicionamiento de locales, en bruto o adaptados a otro uso anterior, para desempeñar una nueva actividad.

g) *Obras de ampliación vertical*: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original, bien por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, o bien mediante la construcción de entreplantas o forjados intermedios en zonas en las que su altura lo permite.

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

C) *Obras de nueva edificación*: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

²³ Se renumera el apartado relativo a las obras de reforma, para incluirlo dentro del punto A), por tratarse de obras en los edificios; como consecuencia, los apartados C) y D) pasan a ser los apartados B) y C).

ID DOCUMENTO: KhyrRitZm

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

a) *Obras de reconstrucción*: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) *Obras de sustitución*: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c) *Obras de ampliación horizontal*: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original, en el que la ampliación o edificación de nueva planta se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona. ~~Este aumento se puede obtener por:~~²⁴

- ~~• Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.~~
- ~~• Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.~~
- ~~• Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.~~

d) *Obras de nueva planta*: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

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

3. La documentación técnica exigible para cada uno de los tipos de obras reflejadas en este artículo se atenderá a lo señalado al respecto en el Capítulo Cuarto del Título Segundo de estas Normas.

B.2) Capítulo Tercero, sección segunda: condiciones de situación y forma de los edificios:

B.2.1) Se introducen las siguientes modificaciones respecto a las condiciones de posición de la edificación y demás construcciones en la parcela, al objeto de incorporar las medidas destinadas a mejorar la accesibilidad y la demanda energética de los edificios, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas:

Artículo 6.12.- Aplicación.

1. Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restauración y reforma), tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

²⁴ Se suprimen de este apartado las obras de ampliación vertical incluidas en el punto A),g) anterior.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



2. En el caso de las obras de rehabilitación, reforma o acondicionamiento que tengan por objeto la instalación de ascensores u otros elementos de supresión de barreras arquitectónicas en edificios existentes, y siempre y cuando no resulte viable técnica o económicamente ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal, dichos elementos podrán quedar exentos del cumplimiento de las condiciones de separación a linderos y/o separación entre edificios.
3. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación en los supuestos de las obras de acondicionamiento o rehabilitación que consigan reducir al menos en un treinta por ciento (30%) la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, mediante la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio.

B.2.2) Por otro lado, se introducen las siguientes correcciones respecto a las condiciones de separación a linderos y retranqueos de los edificios:

Artículo 6.17.- Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción **auxiliar de las previstas en el artículo 6.26 de estas normas** o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de **piscinas o de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos**, y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.²⁵

Artículo 6.18.- Retranqueos.

(...)

2. El retranqueo puede ser:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

²⁵ Se introduce una aclaración relativa a la aplicación de las distancias mínimas a linderos para las piscinas.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



- b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
- c) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o ~~soportes~~ **soportales**.²⁶
- (...)

B.3) Capítulo Tercero, sección cuarta: condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

A efectos del cómputo de la superficie edificada, se introducen algunas aclaraciones en relación al cómputo de edificabilidad de las plantas bajas porticadas, las instalaciones del edificio, castilletes de ascensor, salidas de escaleras a azotea y demás elementos recogidos en el artículo 6.35.d), así como en los casos de obras en edificios existentes destinadas a la supresión de barreras arquitectónicas o a la reducción de la demanda energética, en aplicación del artículo 24 del TRLSRU.

Por tanto, se introducen las siguientes modificaciones en el artículo 6.28 respecto al cómputo de la superficie edificada de determinados elementos según se ha expuesto anteriormente, y se corrige una errata en el apartado 1 donde se debe hacer referencia a los patios cubiertos en las condiciones del artículo 6.54, y no a "las cubiertas":

Artículo 6.28.- Cómputo de la Superficie Edificada.

1. Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1º No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los ~~soportales o las plantas porticadas que sean utilizadas como espacios libres o aparcamientos comunitarios al servicio de la colectividad, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas,~~ los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y ~~las cubiertas~~ **los patios cubiertos** en las condiciones del artículo 6.54, ~~las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas,~~ las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidas con estructura ligera desmontable, los elementos ~~ornamentales~~ en cubierta **recogidos en el artículo 6.35.d) y e)**; y ~~la superficie~~ **los espacios interiores** bajo cubierta, si carecen de posibilidades de uso o ~~está destinada~~ **se destinan** a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2º Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, ~~así como todos~~ los cuerpos volados y **así como** las edificaciones auxiliares, salvo las incluidas en la regla anterior, **y los espacios interiores bajo cubierta en los que las normas particulares de zona permitan piezas habitables y tengan una altura libre de piso superior a ciento cincuenta (150) centímetros.**

2. Cuando se proyecten actuaciones que tengan por objeto la instalación de ascensores u otros elementos de supresión de barreras arquitectónicas en edificios existentes que tengan agotada la edificabilidad, y requieran una ampliación del volumen edificable por no

²⁶ Se corrige el error en el apartado 2.c) del artículo 6.18, ya que donde dice *soportes* debe decir *soportales*.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



resultar viable técnica o económicamente ninguna otra solución en el interior de los mismos, dichos elementos no computarán como superficie edificada.

3. Este mismo criterio se seguirá en los supuestos en las obras de acondicionamiento o rehabilitación que tengan por objeto reducir al menos en un treinta por ciento (30%) la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, y requieran la ampliación de la superficie edificada como consecuencia de la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables.

B.4) Capítulo Tercero, sección quinta: condiciones de volumen y forma de los edificios:

Se introducen las siguientes modificaciones respecto a las condiciones de posición y forma de los edificios:

Artículo 6.35.- Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona, pudiendo estar destinados a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.²⁷

- b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de ciento ochenta (180) centímetros de altura.

- c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

- d) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y ~~otras~~ otros recintos para las instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa, las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPTMA, la normativa técnica aplicable y en su defecto el buen hacer constructivo.²⁸

- e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

²⁷ Redacción más coherente en relación con el artículo 6.28 de las presentes normas.

²⁸ Se hace referencia a la normativa de aplicación de forma genérica para evitar remisiones a normas derogadas.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



Artículo 6.41.- Entreplantas.

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.
2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.
3. En las zonas de uso característico residencial, cuando se proyecten edificios de espacio único y altura libre mayor o igual a seis (6 m) metros destinados a otros usos compatibles, se computará su superficie edificada contando con la posibilidad de que se construya una entreplanta, por lo que se aplicará a la superficie construida proyectada un coeficiente de 1,30, no pudiendo rebasar el resultado de dicho cálculo la superficie máxima edificable de la parcela donde se ubique.²⁹

Artículo 6.48.- Dimensión de los Patios de Parcela.

(...)

3. En las viviendas los edificios plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
 - a) La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el artículo 6.46.
 - b) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	DIMENSIÓN MÍNIMA	
	En relación con la altura	Absoluta (m)
Patios vivideros	H	9,00
Patios de luces:		
- Si iluminan piezas excepte distintas de cocinas ³⁰	H/3	3,30
- Si solo iluminan cocinas	H/4	3,00
Patios de ventilación	H/5	2,00

c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión ~~menor~~ **mínima**³¹ entre paramentos

²⁹ Se introduce un nuevo apartado para este tipo de edificaciones, dado que se debe diferenciar entre aquellos edificios que se desarrollan tipológicamente en dos plantas y los que consumen toda su edificabilidad en una sola planta con doble altura, ya que el volumen edificado en este caso duplicaría al de aquél, proponiéndose por tanto una reducción de la edificabilidad hasta aproximadamente el 75%.

³⁰ Se ha de contemplar la dimensión de los patios de parcela cuando iluminan piezas que sean distintas a las cocinas (que no sean sólo cocinas).

³¹ Se sustituye *menor* por *mínima* y *parámetro* por *paramento*, en coherencia con el apartado b) anterior.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al ~~parámetro~~ paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo siguiente.

B.5) Capítulo Cuarto: condiciones de calidad e higiene de los edificios:

Se introduce la siguiente corrección en el artículo 6.63, para una mejor redacción:

Artículo 6.63.- Piezas Habitables en Plantas Sótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables salvo que su techo esté un (1) metro por encima de la cota de referencia o del terreno, ~~salvo~~ con la excepción de los expresamente autorizados en las normas de uso.

B.6) Capítulo Quinto: condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios:

Se introducen las siguientes modificaciones respecto a las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios:

Artículo 6.81.- Evacuación de Humos.

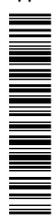
1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

En los edificios de nueva planta, cuya planta baja se destine principal o exclusivamente a locales comerciales, se deberán prever canalizaciones interiores verticales para la evacuación de humos y gases con salida directa a la cubierta, en la proporción de un (1) conducto por cada cien (100 m²) metros cuadrados de local, al objeto de permitir la futura ubicación de actividades que pudieran necesitar de este tipo de instalaciones. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de cincuenta por cincuenta (50x50) centímetros, y contarán con el debido aislamiento térmico y acústico previsto en los apartados siguientes.

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja hasta la cubierta, a través de conductos³² situados en patios comunes del edificio. En ningún caso se alterarán las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyección en planta superen el cinco por ciento (5%) de la del patio.

³² Queda más clara la redacción de este apartado, respecto a la obligación de disponer de conductos de evacuación de humos hasta la cubierta.

ID DOCUMENTO: khyrritzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
5. Con carácter excepcional, en los casos en los que la evacuación no pueda realizarse a través de conducciones interiores o mediante conductos situados en los patios comunes del edificio en el que se ubica el local, y siempre y cuando no resulte viable técnica o económicamente ninguna otra solución para garantizar la evacuación de humos a la cubierta, se permitirá justificadamente la evacuación por fachada disponiendo de los sistemas de depuración necesarios establecidos en el Código Técnico de la Edificación. Las rejillas de salida en fachada no podrán situarse a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.³³
6. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
7. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
8. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

B.7) Capítulo Sexto: condiciones de seguridad en los edificios:

Se introducen las siguientes modificaciones respecto a las condiciones de seguridad en los edificios:

Artículo 6.87.- Acceso a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público al menos en un décimo (1/10) de su longitud ~~perímetro~~, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.³⁴

³³ Se introduce un nuevo apartado 4, y se renumeran los siguientes.

³⁴ Queda más clara la redacción de este apartado ya que tiene más sentido que se refiera a la longitud del espacio colindante con el viario público, y no a su perímetro.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

4. ~~En cumplimiento del Decreto sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía~~ Los accesos a los edificios destinados a vivienda y a establecimientos e instalaciones de concurrencia pública cumplirán las ~~siguientes~~ condiciones ~~establecidas en la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y en el Código Técnico de la Edificación.~~³⁵

~~1. El trazado y diseño de los itinerarios públicos y privados de uso comunitario, destinado al paso de peatones, cumplirán las siguientes condiciones:~~

~~a) El ancho mínimo será de 1,20 m.~~

~~b) Las pendientes transversales y longitudinales serán:~~

~~b-1) La pendiente longitudinal será del 12% en tramos inferiores a 3 m. y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 m.~~

~~b-2) La pendiente transversal máxima será del 2%.~~

~~c) La altura máxima de los bordillos será de 14 cm., debiendo rebajarse en los pases de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento.~~

~~2. Los pavimentos:~~

~~1. Los pavimentos de los itinerarios especificados en el artículo anterior serán antideslizantes, variando textura y color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo.~~

~~2. Los registros ubicados en dichos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.~~

~~3. Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2 cm.~~

~~3. Acceso desde el espacio exterior al interior de la edificación.~~

~~Al menos un acceso desde el espacio exterior al interior cumplirá las siguientes condiciones:~~

~~a) Los desniveles inferiores a 12 cm. se salvarán mediante un plano inclinado con una anchura mínima de 80 cm., con pendiente máxima del 60%.~~

~~b) Para los desniveles superiores a 12 cm. el acceso se efectuará mediante rampa que cumpla los requisitos establecidos en el artículo 6.93.~~

³⁵ Debe tenerse en cuenta la entrada en vigor de las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía aprobadas mediante el Decreto 293/2009, de 7 de julio, así como las recogidas en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.

ID DOCUMENTO: KhyrRitzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

B.8) Capítulo Octavo: condiciones de estética:

Se introducen las siguientes modificaciones respecto a las condiciones de estética:

Artículo 6.108.- Tratamiento de las Plantas Bajas.

En ~~las obras en los edificios que afecten a la planta baja~~ aquellas obras que solo afecten a las plantas bajas de los edificios, éstas deberán componerse ~~armonizar~~ con el resto de las fachadas del mismo.³⁶

En los proyectos de obra nueva se deberá incluir el tratamiento de los elementos ~~estructurales~~ ~~estructurantes~~ de la planta baja ~~armonizando~~ componiéndose con el resto de la fachada y ejecutándose simultáneamente ~~con ella~~ ~~e-é~~. Los huecos destinados a locales deberán cerrarse con tratamientos que garanticen el ornato hasta tanto reciban un uso y destino definitivo.

Artículo 6.110.- Modificación de Fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá ~~procederse~~ a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Con carácter general, en el espacio de retranqueo obligatorio en planta ático y en las zonas de azotea que resulten visibles desde la calle no se permitirá la instalación de pérgolas, estructuras metálicas para la colocación de toldos ni ningún otro elemento estructural o de cierre. No obstante, salvo en la zona de Centro Histórico, se podrá autorizar este tipo de instalaciones mediante la presentación ante el Ayuntamiento de un proyecto del conjunto del edificio que cuente con la aprobación del propietario del edificio o de la comunidad de propietarios.³⁷
3. Así mismo, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes ~~del~~ acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá ~~presentar la comunidad o el~~ contar con la aprobación del propietario del edificio o de la comunidad de propietarios. ~~En casos justificados, podrá la Administración urbanística municipal hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.~~
- ~~3-~~ En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir ~~a los propietarios~~ para la adecuación de ~~las mismas~~ los mismos con ~~ε~~ una solución de diseño unitario, mediante la correspondiente orden de ejecución.³⁸
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o todos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas solución en los huecos.

³⁶ Queda más clara la redacción de este artículo en relación a la composición de las plantas bajas.

³⁷ Se introduce un nuevo apartado 2, al objeto de regular la ocupación del espacio de retranqueo en las plantas ático. Se renumera el actual apartado 2, que pasa a ser el 3, mientras que el 3 actual queda integrado en este último.

³⁸ De conformidad con lo previsto en el artículo 158 de la LOUA.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



Artículo 6.114.- Instalaciones en la Fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del ~~plazo~~ plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma **debiendo integrarse en su composición.**³⁹
- ~~2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.~~
2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados ~~alineados a~~ **en planta baja**, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 6.120.- Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura ~~inferior~~ **no superior** a doscientos cincuenta (250) centímetros, **mediante cerramientos de estética acorde con el lugar y que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros**, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos ~~podrá resolverse: que las normas particulares de zona recojan otras condiciones más restrictivas.~~⁴⁰
 - a) ~~Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.~~
 - b) ~~Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.~~
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

C) TÍTULO UNDÉCIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

C.1) Capítulo Segundo: condiciones particulares de la Zona Centro Histórico:

Se ha de corregir la referencia al *Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes Particulares de la Zona Centro Histórico* en los artículos 11.15.2 y 11.27.2, ya que induce a error, puesto que el plano que establece el número de plantas en dicha zona es el *Plano de Ordenación Particular del Centro Histórico* previsto en el artículo 1.5.2.g) de las normas del

³⁹ Se trata de establecer limitaciones en la instalación de máquinas de aire acondicionado en fachadas.

⁴⁰ Se modifica este apartado de manera que las condiciones de los cerramientos de parcela se regulen de forma más detallada en las normas particulares de las distintas zonas del suelo urbano y urbanizable.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



PGOU. Esta corrección no introduce ningún tipo de alteración con respecto a las condiciones de ordenación de dicha zona.

Artículo 11.15.- Altura y número de plantas.

(...)

2. El número de plantas que podrán autorizarse como máximo es el marcado para cada parcela en el Plano de ~~Ordenación Particular del Calificación, Usos Alineaciones y Rasantes Particulares de la Zona~~ Centro Histórico, que en el supuesto de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo que específicamente los planos indiquen lo contrario, en cuyo caso la línea de división de alturas vendrá marcada en ellos.

(...)

Con el objetivo de fomentar la actividad turística y dotar de plazas hoteleras a la ciudad mediante la implantación de un mayor número de establecimientos hoteleros y alojamientos turísticos, mediante la rehabilitación de edificios existentes, para lo que se requiere de una mayor edificabilidad por necesitar liberar una superficie importante para destinarla a espacios comunes, se introduce un apartado al artículo 11.17, que posibilita un incremento de hasta un 10% de la superficie edificable, siempre vinculado al uso hospedaje y, en el caso de edificios catalogados, condicionada al visto bueno de la Consejería de Cultura para el proyecto concreto. El artículo 11.17 de las normas del PGOU queda por tanto con la siguiente redacción:

Artículo 11.17.- Edificabilidad neta.

1. La edificabilidad será la resultante de aplicar un coeficiente de 2,1 m²t/m²s sobre la superficie neta de la parcela.
2. En el caso de rehabilitación de edificios existentes para su destino al uso hospedaje, se podrá incrementar la superficie edificable en un 10%⁴¹, quedando esta vinculación del incremento edificatorio con el uso hospedaje necesariamente recogida en el registro de la propiedad y debiendo ser demolida al desaparecer el uso.

En el caso de edificios catalogados, este incremento de edificabilidad quedará condicionado al visto bueno del organismo competente en materia de Cultura para el proyecto concreto.

Se corrige la redacción de este artículo en consonancia con la modificación introducida al artículo 5.10.2, por la que se incorpora el uso pormenorizado residencial comunitario.

Artículo 11.27.- Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado de la zona Centro Histórico será el residencial en todas sus categorías ~~(vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar).~~

⁴¹ Este incremento de edificabilidad no requiere incremento o mejora de las dotaciones, pues no comporta un aumento superior al 10% del aprovechamiento urbanístico preexistente (Artículo 45.B LOUA)

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



2. Además de los expresamente grafados en el Plano de ~~Calificación, Usos, Alineaciones y Resantes Particulares de la Zona~~ **Ordenación Particular del Centro Histórico** se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales .
- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Bodega.
- Comercio, en la categoría de local comercial y agrupación comercial.
- Oficinas. Excepto en las plantas bajas de las edificaciones con frente a la Plaza del Cabildo donde quedan expresamente prohibida su implantación.
- Aparcamientos y garaje.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Asistencial.
- Administrativo Público.
- Religioso.

C.2) Capítulo Tercero: condiciones particulares de la Zona de Edificación en Manzana:

Se introducen las siguientes modificaciones respecto a los áticos y a los usos permitidos en la Zona de Edificación en Manzana:

Artículo 11.38.- Áticos.

1. Cuando la altura de la nueva construcción sea inferior a la colindante, y la diferencia de altura sea superior a dos (2) plantas o seis (6) metros, podrá edificarse una (1) planta de ático, por encima de las admisibles según el cuadro de alturas. La superficie del ático no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la planta piso. En este caso, el ático deberá tratar las medianerías que queden al descubierto como planos de fachada y ~~podrá~~ **habrá de** separar su plano de fachada de la general del edificio, como ~~mínimo~~ **máximo**, una distancia igual o superior a su altura de piso.⁴²
2. Las parcelas ~~de la subzona M1~~ con subíndice "a" podrán levantar un ático por encima de la altura reguladora máxima que computará edificabilidad. En este caso, el ático deberá tratar las medianerías que queden al descubierto como planos de fachada y deberá separar su plano de fachada de la general del edificio, como mínimo, una distancia igual o superior a su altura de piso.⁴³

⁴² Se modifica este apartado en relación con la separación del plano de fachada del ático, ya que se habla de "máximo", debiendo decir "mínimo".

⁴³ Se hace extensiva la posibilidad de ático a la subzona M2a, ya que esta cuenta con más edificabilidad (4 m²/m²) que M1 (3 m²/m²) y queda, por tanto, más alejada de poder agotar la edificabilidad asignada.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



Artículo 11.41.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de todas las subzonas será el residencial, en la categoría de {plurifamiliar} y residencial comunitario.
2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, y Sistemas, **Alineaciones y Rasantes** se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales.
 - Hospedaje.
 - Espectáculos y salas de reunión.
 - Bodega.
 - Comercio, en la categoría de local comercial y agrupación comercial.
 - Oficinas. Excepto en las plantas bajas de las edificaciones con frente a la Plaza del Cabildo donde quedan expresamente prohibida su implantación.
 - Aparcamientos y garaje.
 - Docente.
 - Deportivo.
 - SIPS.
 - Asistencial.
 - Administrativo Público.
 - Religioso.

C.3) Capítulo Cuarto: condiciones particulares de la Zona Suburbana:

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos colmatados por una tipología edificatoria a imagen de las viviendas tradicionales: casa de una, dos o tres plantas, medianeras, con alineación a vial rigurosa, alto porcentaje de ocupación de la parcela y espacio libre trasero para patio de ventilación y servicio. El vigente PGOU pretende mantener este tipo de construcciones en la subzona S1, con las correspondientes mejoras en las condiciones de salubridad e higiene, mientras que en la subzona S2 la regulación va enfocada a ordenar adecuadamente la transformación de viviendas unifamiliares en colectivas.

Sin embargo, no se contemplan soluciones adecuadas para los casos de sustitución de varias unidades residenciales en una misma manzana, careciendo de sentido repetir el modelo en las nuevas edificaciones, sin posibilidad de edificar bajo rasante. En algunos casos además resultarían necesarios ajustes de las alineaciones para configurar correctamente el viario público de acceso. Por tanto, se introducen las siguientes modificaciones en la Zona de Edificación Suburbana:

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Artículo 11.43.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Edificabilidad de las Parcelas Existentes.

Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General serán no edificables por sus dimensiones.

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

Todas las parcelas resultantes de nuevas agregaciones y segregaciones deberán tener las siguientes condiciones:

a) Para subzona S-1:

Superficie mínima: Setenta y cinco (75) metros cuadrados.

Lindero Frontal: Igual o superior a cinco (5) metros.

b) Para subzona S-2:

Superficie mínima: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

Lindero Frontal: No podrá exceder de quince (15) metros.

No se podrán agregar más de cinco (5) parcelas.

3. Cuando sobreviniese la ruina de varias unidades residenciales en una misma manzana, podrá plantearse una actuación unitaria sobre la manzana completa. En estos supuestos, si resultase necesario por las condiciones del entorno, se podrán ajustar las alineaciones establecidas por el PGOU, mediante el correspondiente Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de la manzana completa.⁴⁴

Artículo 11.45.- Ocupación Bajo Rasante.

No se permiten construcciones bajo rasante, salvo que la edificación estuviese destinada a vivienda al uso plurifamiliar o se actuase sobre una manzana completa conforme a lo previsto en el artículo 11.43.3, en cuyo caso será obligatoria la construcción de un (1) sótano cuyo uso exclusivo será el de garaje. En el caso de una actuación unitaria de viviendas unifamiliares sobre una manzana completa, el sótano podrá ser mancomunado, de manera que los garajes de cada vivienda compartan el acceso desde el viario público.⁴⁵

Artículo 11.47.- Altura.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para los edificios obligatoriamente alineados a vial.

2. Las alturas máximas de las edificaciones serán las siguientes:

a) En la subzona S-1: Dos plantas (PB+1) y siete (7) metros.

b) En la subzona S-2: Tres plantas (PB+2) y once (11) metros.

3. En la subzona S-1, en los casos previstos en el artículo 11.43.3 de estas normas, se podrán levantar torreones, áticos o estudios por encima de la altura máxima, que computarán

⁴⁴ Las alineaciones del PGOU fueron fijadas con respecto a las edificaciones existentes, entendiéndose que en el caso de llevar a cabo una actuación integral sobre la totalidad de una manzana, podría resultar interesante reajustar dichas alineaciones en función de las condiciones actuales del entorno.

⁴⁵ Se incluye la posibilidad de ejecutar sótano mancomunado compartido por varias viviendas unifamiliares.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



como superficie edificada, no pudiendo superar el cuarenta por ciento (40%) de la planta inferior.

Artículo 11.52.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial, ~~con las siguientes peculiaridades:~~ unifamiliar, incluidos ~~el bifamiliar y~~ los conjuntos de viviendas unifamiliares cuando se actúe sobre una manzana completa conforme a lo previsto en el artículo 11.43.3, y bifamiliar, así como el plurifamiliar siempre que la parcela sea superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y tenga un lindero frontal igual o superior a diez (10) metros. En ningún caso se superará el número total de viviendas admisibles, calculado conforme a los parámetros fijados para las parcelaciones en cada una de las subzonas.
 - a) ~~En la subzona S-1 solo en la categoría de la vivienda unifamiliar.~~
 - b) ~~En la subzona S-2 en las categorías viviendas unifamiliares y bifamiliares, así como la plurifamiliar siempre que la parcela sea superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y tenga lindero frontal superior a diez (10) metros.~~
2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, y Sistemas, **Alineaciones y Rasantes** se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales y pequeñas industrias.
 - Talleres de mantenimiento del automóvil.
 - **Residencial comunitario**⁴⁶
 - Hospedaje.
 - Comercio de la categoría de locales comerciales y agrupaciones comerciales.
 - **Oficinas.**
 - Aparcamiento.
 - Garaje solo en edificios con viviendas plurifamiliares.
 - Deportivo solo en edificios con otros usos.
 - SIPS.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas.

C.4) Capítulo Quinto: condiciones particulares de la Zona de Edificación Abierta:

Se introducen las siguientes modificaciones respecto a la Zona de Edificación Abierta, dado que se pueden dar casos de ruina generalizada en los que ni la edificabilidad ni el número de viviendas supere los parámetros indicados en el artículo 11.55, conforme se expone a continuación:

⁴⁶ Se corrige la redacción de este artículo en consonancia con la modificación introducida al artículo 5.10.2, por la que se incorpora el uso pormenorizado residencial comunitario como uso compatible.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



Artículo 11.55.- Ruina Generalizada.

Si sobreviniese la ruina de varios bloques ~~cuya edificabilidad total fuese de más de diez mil (10.000 m²/t) o afectase a más de cien (100) viviendas~~, la nueva edificación requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, con sujeción a las siguientes determinaciones:

- Las condiciones de separación a linderos y a otras edificaciones serán las que se establecen en el artículo [la sección](#) siguiente.
- Las alturas máximas permitidas serán las existentes o plantas bajas más tres (3) plantas (PB + 3) si aquellas fuesen superiores.
- La edificabilidad será: 2 m²/m²s.

Se corrige la redacción de los artículos 11.56 y 11.66 relativos a las condiciones particulares de uso de las subzonas de Edificación Abierta Am y OA, en consonancia con la modificación introducida al artículo 5.10.2, por la que se incorpora el uso pormenorizado residencial comunitario.

Artículo 11.56.- Condiciones Particulares de Uso.

Las condiciones de uso serán las particulares de la zona A.

1. El uso determinado en todas las subzonas será el residencial (plurifamiliar). Se prohíben expresamente las viviendas interiores.
2. Además de las expresamente grafiadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales y pequeñas industrias.
 - Talleres de mantenimiento del automóvil.
 - [Residencial comunitario](#)
 - Hospedaje.
 - Espectáculos y Salas de reunión.
 - Comercio en locales comerciales y agrupaciones comerciales. Se permiten los pasajes comerciales.
 - Oficinas.
 - Aparcamiento.
 - Garajes.
 - Agrupaciones Terciarias.
 - Docente.
 - Deportivo.
 - SIPS.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas.

ID DOCUMENTO: Khyrritzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

Artículo 11.66.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado en todas las subzonas será el de residencial (plurifamiliar). Se prohíben expresamente las viviendas interiores.
2. Además de las expresamente graficadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales y pequeñas industrias.
 - Talleres de mantenimiento del automóvil.
 - Residencial comunitario
 - Hospedaje.
 - Espectáculos y Salas de reunión.
 - Comercio en locales comerciales y agrupaciones comerciales. Se permiten los pasajes comerciales.
 - Oficinas.
 - Aparcamiento.
 - Garajes.
 - Agrupaciones Terciarias.
 - Docente.
 - Deportivo.
 - SIPS.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas.

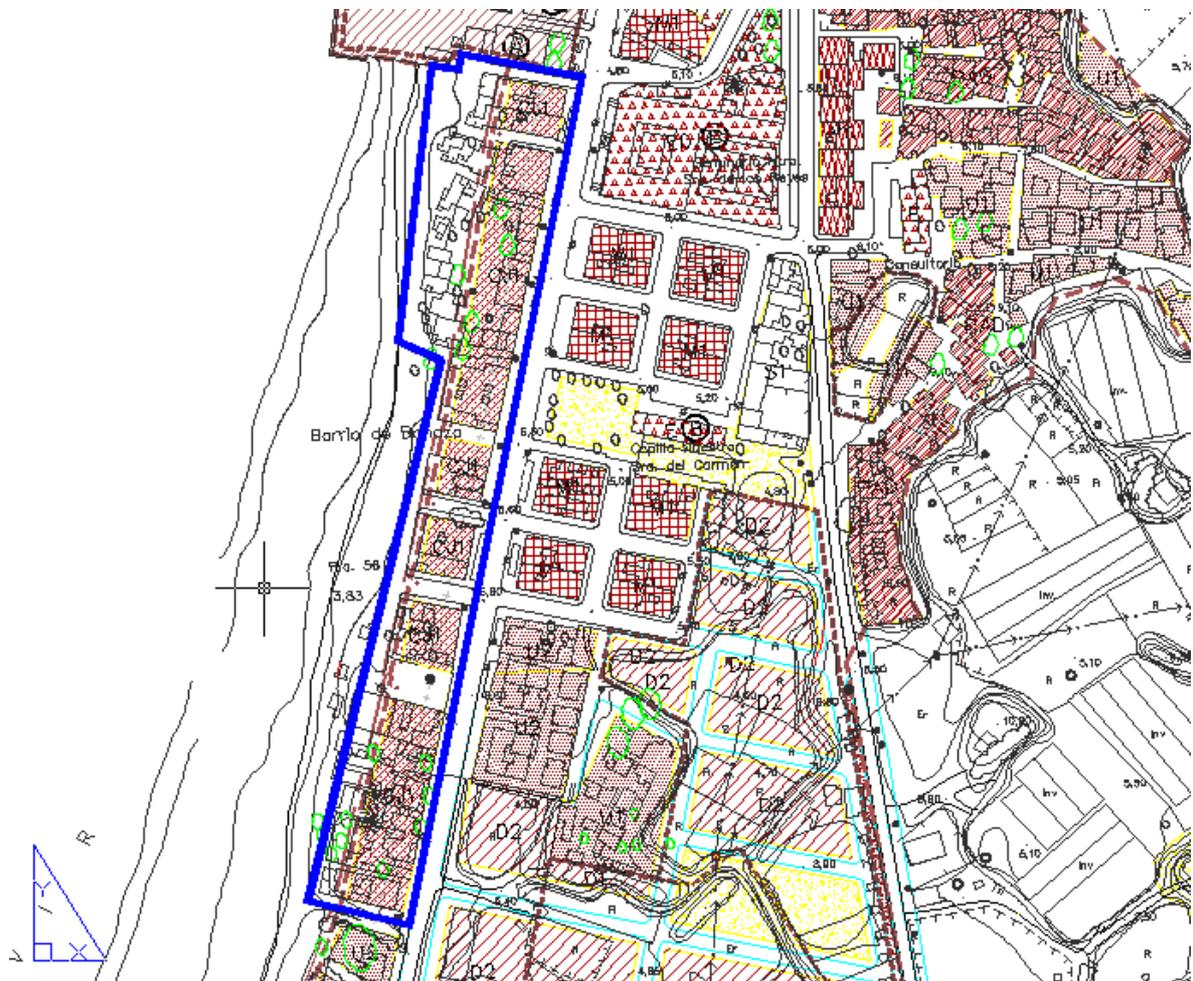
C.5) Capítulo Sexto: condiciones particulares de la Zona de Ciudad Jardín:

Se incorpora, como texto consolidado, la redacción dada por la Modificación Puntual 2.F del PGOU, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 30-10-2001 al artículo 11.69 apartado 1.c).

Esta modificación afecta a las manzanas identificadas el siguiente plano:

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43





Además se introducen las siguientes modificaciones respecto a las condiciones de parcelación, ocupación bajo rasante, separación a linderos, altura máxima y usos permitidos en la Zona Ciudad Jardín, conforme se expone a continuación:

Artículo 11.68.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Parcelas edificables en la Subzona CJ-1, CJ-2 y CJ-3.

Todas las parcelas constituidas a la entrada en vigor del Plan General que están situadas en estas subzonas serán edificables cualesquiera que sean las dimensiones de sus linderos y de su superficie.

~~En estos casos~~ Cuando no sea posible materializar la edificabilidad o llegar a soluciones coherentes, se permitirá la edificación según las condiciones del subtipo inferior. En ~~su defecto~~ el caso de CJ-1, que no tiene un grado inferior, se flexibilizarán se podrán flexibilizar las condiciones que no impliquen afecciones sobre las parcelas colindantes.⁴⁷

2. Agregaciones y Segregaciones.

⁴⁷ Se propone una redacción más clara para los casos en los que la parcela existente no reúna las dimensiones exigidas según la subzona de aplicación.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

Podrán segregarse parcelas siempre que todas las resultantes reúnan las condiciones que a continuación se señalan:

a) En la subzona CJ-1:

- Superficie mínima: Ciento veinte (120) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Seis (6) metros de longitud.

b) En la subzona CJ-2:

- Superficie mínima: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: doce (12) metros de longitud.

c) En la subzona CJ-3:

- Superficie mínima: ~~Ciento ochenta (180)~~ **cuatrocientos (400)** metros cuadrados.⁴⁸
- Lindero Frontal: ~~veinticuatro (24)~~ **veinte (20)** metros de longitud.

d) En la subzona CJ-4:

- Superficie mínima: Ochocientos (800) metros cuadrados.
- Longitud mínima del lindero frontal: Veinticinco (25) metros.

Podrán también agregarse parcelas, ~~siempre que se respeten si bien, en las subzonas CJ-1 y CJ-2 deberán respetarse~~ las siguientes condiciones:

a) ~~En la subzona CJ-1 y CJ-2:~~

- No podrán agregarse más de tres (3) parcelas.
- Ninguna de las parcelas resultantes podrán tener una superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados ni sus linderos frontales exceder de los treinta (30) metros de longitud.

~~b) En la subzona CJ-3 y CJ-4: Ninguna de las parcelas resultantes podrá exceder de los mil seiscientos (1.600) metros cuadrados ni sus linderos frontales exceder de cuarenta (40) metros de fachada.~~⁴⁹

Artículo 11.69.- Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

1. En la subzona CJ-1 las condiciones de ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y separación a linderos serán las siguientes:

- a) Ocupación sobre rasante: podrá llegar hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela.
- b) Edificabilidad neta: 1 m²/m²s.
- c) Separación a linderos de la construcción:

⁴⁸ Se propone modificar las condiciones de parcela de la subzona CJ-3, ya que con 180 m² de superficie y 24 metros de lindero frontal resulta una parcela imposible e inedificable, por lo que habría que establecer una superficie mínima superior, teniendo en cuenta el tipo de edificación que se persigue en dicha subzona, y un lindero frontal mínimo algo inferior, para que puedan obtenerse soluciones lógicas.

⁴⁹ Se propone eliminar la limitación de la superficie de parcelas en CJ-3 y CJ-4 a efectos de agregación, puesto que la actual redacción imposibilita la construcción de complejos residenciales con amplios espacios libres comunitarios de carácter privado, destinados a piscinas, pistas deportivas, etc.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



Lindero Frontal: Tres (3) metros de retranqueo. Excepcionalmente podrá alinearse a vial en el caso de las manzanas edificables de Bonanza, cuando por la servidumbre de protección del litoral no sean edificables al ampliarse estos retranqueos

Linderos Laterales: Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales.

Lindero Trasero: Tres (3) metros de retranqueo.

2. En la subzona CJ-2 las condiciones de ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y separación a linderos serán las siguientes:

a) Ocupación sobre rasante: Podrá llegar hasta el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de parcela.

b) Edificabilidad neta: 1,2 m²t/m²s.

c) Separación a linderos de la construcción:

Lindero Frontal: Tres (3) metros de retranqueo.

Linderos Laterales: Media vez la altura de la edificación.

Excepcionalmente podrán disponerse sobre ~~en~~ los linderos laterales cuando:⁵⁰

1) Existan construcciones adosadas a las medianeras laterales. En este caso, la nueva construcción podrá disponerse ocupando la misma longitud del lindero ocupado.

2) Proyectos unitarios podrán realizar edificaciones pareadas respetando el retranqueo trasero y al menos a uno de los linderos laterales.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación.

3. En la subzona CJ-3 las condiciones de ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y separación a linderos serán las siguientes:

a) Ocupación sobre rasante: Podrá llegar hasta el setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela.

b) Edificabilidad neta: 1,8 m²t/m²s.

c) Separación a linderos de la construcción:

Lindero Frontal: Tres (3) metros de retranqueo.

Linderos Laterales: Media vez la altura de la edificación.

Excepcionalmente podrán disponerse sobre ~~en~~ los linderos laterales cuando:⁵¹

1) Existan construcciones adosadas a las medianeras laterales. En este caso la nueva construcción podrá disponerse ocupando la misma longitud del lindero ocupado.

2) Proyectos unitarios podrán realizar edificaciones pareadas respetando el retranqueo trasero y al menos a uno de los linderos laterales.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación.

⁵⁰ Se aclaran las condiciones de separación a linderos.

⁵¹ Excepcionalmente, se permite adosarse a ambos linderos con el fin de evitar medianeras vistas.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



4. En la subzona CJ-4 las condiciones de ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y separación a linderos serán las siguientes:
- a) Ocupación sobre rasante: Podrá llegar hasta el sesenta por cien (60%) de la superficie de parcela.
 - b) Edificabilidad neta: 1,5 m²/m²s.
 - c) Separación a linderos de la construcción:
 - Lindero Frontal: Tres (3) metros de retranqueo.
 - Linderos Laterales: Media vez la altura de la edificación.
 - Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación.
5. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí, se deberá respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la altura de coronación del edificio más alto, o bien, de la altura de coronación del edificio más bajo si se encuentra situado al sur del otro, con un mínimo en cualquier caso de seis (6) metros. Dicha separación se podrá reducir hasta los cuatro (4) metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos, o cuando existiendo huecos en una o ambas fachadas, éstos sean de habitaciones no vivideras.⁵²
6. Bajo rasante podrá construirse un sótano con destino a garaje, instalaciones del edificio y/o cualquiera de los demás usos complementarios recogidos en el artículo 5.7 de estas normas. Deberá respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, permitiéndose adosarse a lindero, en el caso de edificios de vivienda colectiva ~~El espacio libre interior de la parcela podrá ser ocupado bajo rasante,~~ siempre y cuando quede enteramente subterráneo y su cubierta permita ajardinamiento. En cualquier caso, deberá quedar garantizada la dotación de aparcamiento requerida para el uso residencial.⁵³

Artículo 11.70.- Altura máxima de la edificación.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en las Normas generales para los edificios exentos.
2. La altura de la edificación será:
 - a) Parcelas de la subzona CJ-1: Dos plantas (PB+1) con un máximo de siete (7) metros de altura.

⁵² Se introduce un nuevo apartado para regular las condiciones de separación entre edificaciones, que no estaban definidas en ningún artículo dentro de la zona de Ciudad Jardín, para los casos de actuaciones en parcelas de mayor tamaño en los que se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí.

⁵³ Se introduce un nuevo apartado para regular la ocupación bajo rasante, pues, según el artículo 6.24 PGOU, la ocupación bajo rasante será la en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona, estando estas definidas para todas zonas de ordenanza excepto para la zona de Ciudad Jardín.

El hecho de establecer un régimen diferente para el caso de viviendas colectivas no supone una dispensa de aplicación de la norma sino que, como en el resto las ordenanzas particulares de zonas dedicadas a usos residenciales colectivos, la forma de ocupación del subsuelo responde a las circunstancias y condiciones de la propia tipología edificatoria, así en la zona de ordenanza Manzana (M) se admite la ocupación del 100% de la parcela; en el caso de vivienda colectiva en la zona Suburbana (S), se obliga a la construcción de un sótano con uso exclusivo garaje; y para la zona de edificación abierta (OA), se admite la construcción de sótanos, que, de existir, deberán cubrir como mínimo el 80% de la dotación de aparcamiento demandada por los usos que se implanten en el edificio.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



b) Parcelas de las subzonas CJ-2 y CJ-3: La altura dependerá del subíndice señalado para la zona correspondiente en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la siguiente distribución:

- Con subíndice "a": Dos plantas (PB+1) y siete (7) metros de altura máxima.

~~En la subzona CJ-3 con subíndice "a"~~ Cuando no se pueda agotar la edificabilidad asignada a la parcela, se podrá levantar un ático por encima de la altura máxima que computará edificabilidad. En este caso, el ático deberá tratar las medianerías que queden al descubierto como planos de fachada y, en la fachada o fachadas frontales del edificio, deberá separar su plano de fachada del de la planta alta general del edificio, como mínimo, una distancia igual o superior a su altura de piso.⁵⁴

- Con subíndice "b": Tres plantas (PB+2) y diez (10) metros de altura máxima.

- Con Subíndice "c": Cuatro plantas (PB+3) y trece (13) metros de altura máxima.

c) Parcelas de la subzona CJ-4: La altura máxima será de tres plantas (PB+2) y diez (10) metros de altura máxima. Por encima de la altura reguladora máxima se podrá levantar un ático que computará edificabilidad. En este caso el ático deberá tratar las medianerías que queden al descubierto como planos de fachada, y deberá separar su plano de fachada de la general del edificio, como mínimo, una distancia igual o superior a su altura de piso.

Artículo 11.73.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de la zona será el residencial en todas sus categorías, ~~con viviendas unifamiliares~~ salvo en la ~~zona~~ subzona CJ-1, donde solo se autorizará el uso residencial unifamiliar y bifamiliar ~~y CJ-2 y plurifamiliares en la CJ-2, CJ-3 y CJ-4.~~⁵⁵

2. Además de los expresamente grafados en el Plano de Calificación, Usos, y Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permitirán los siguientes pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeñas industrias.
- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Comercio en locales comerciales.
- Oficinas.
- Aparcamiento.
- Docente.
- SIPS.
- Deportivo.

⁵⁴ Se introduce la posibilidad de ático en las subzonas con subíndice a, ya que, considerando la ocupación real admisible por separaciones a linderos y considerando los patios de luces o viveros, en ocasiones no resulta posible agotar la edificabilidad asignada si se limita la altura a 2 plantas.

⁵⁵ La ordenanza Ciudad Jardín se aplica a zonas muy dispares, por lo que se propone una mayor flexibilidad a la hora de autorizar cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en el Residencial, salvo en CJ-1, debiendo ser el proyecto arquitectónico el que justifique la solución adoptada en función de las dimensiones de la parcela, edificaciones del entorno, etc.

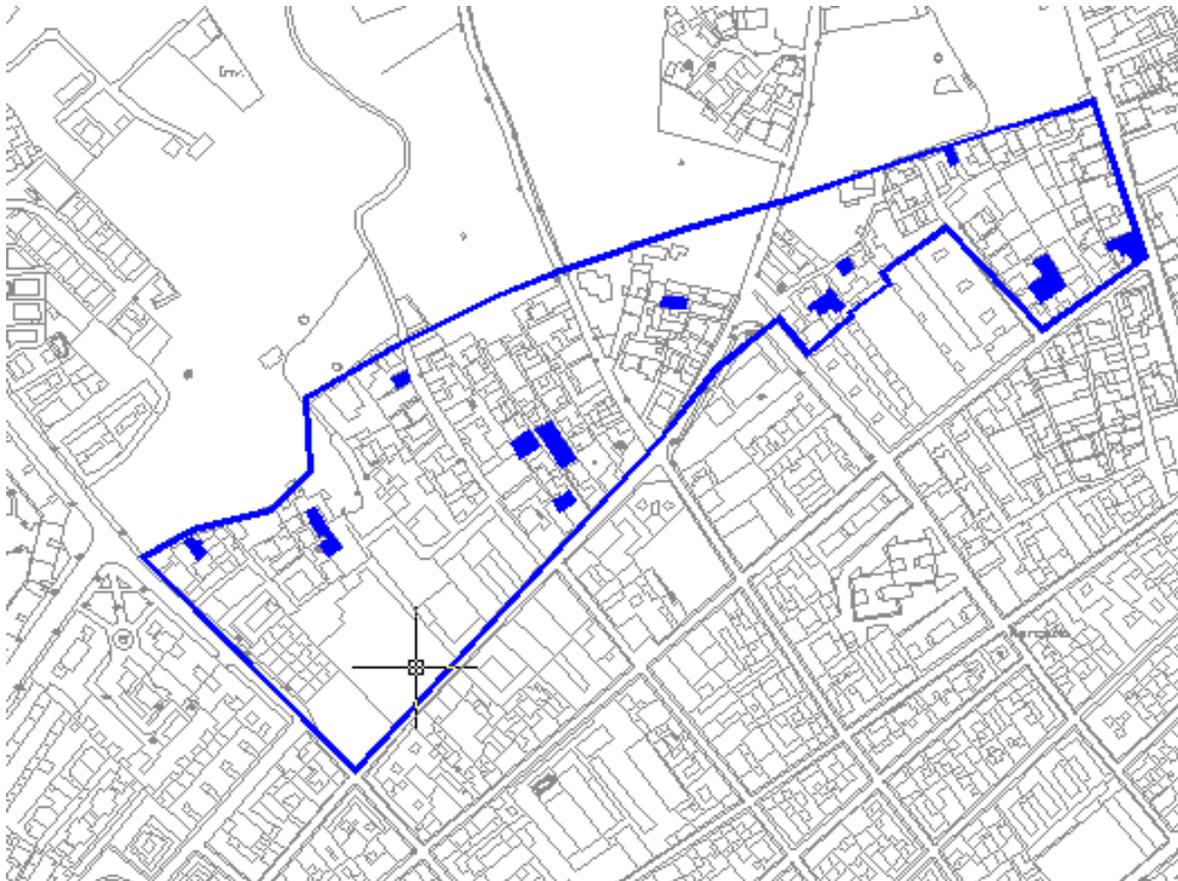
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



- Infraestructuras Urbanas Básicas.

C.6) Capítulo Séptimo: condiciones particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada:

Se introducen modificaciones respecto a las condiciones particulares de parcelación en la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (artículo 11.78), con el objetivo **de que** una serie de parcelas situadas en "El Barrio", constituidas a la entrada en vigor del Plan General e incluidas en la zona de ordenanza D2, cuya superficie es inferior a la mínima y además tal que aplicando los parámetros de edificabilidad correspondientes no llegan a poder construir una vivienda **con** la superficie necesaria para poder albergar un programa de 2 dormitorios, puedan admitir la construcción de una vivienda con este programa.

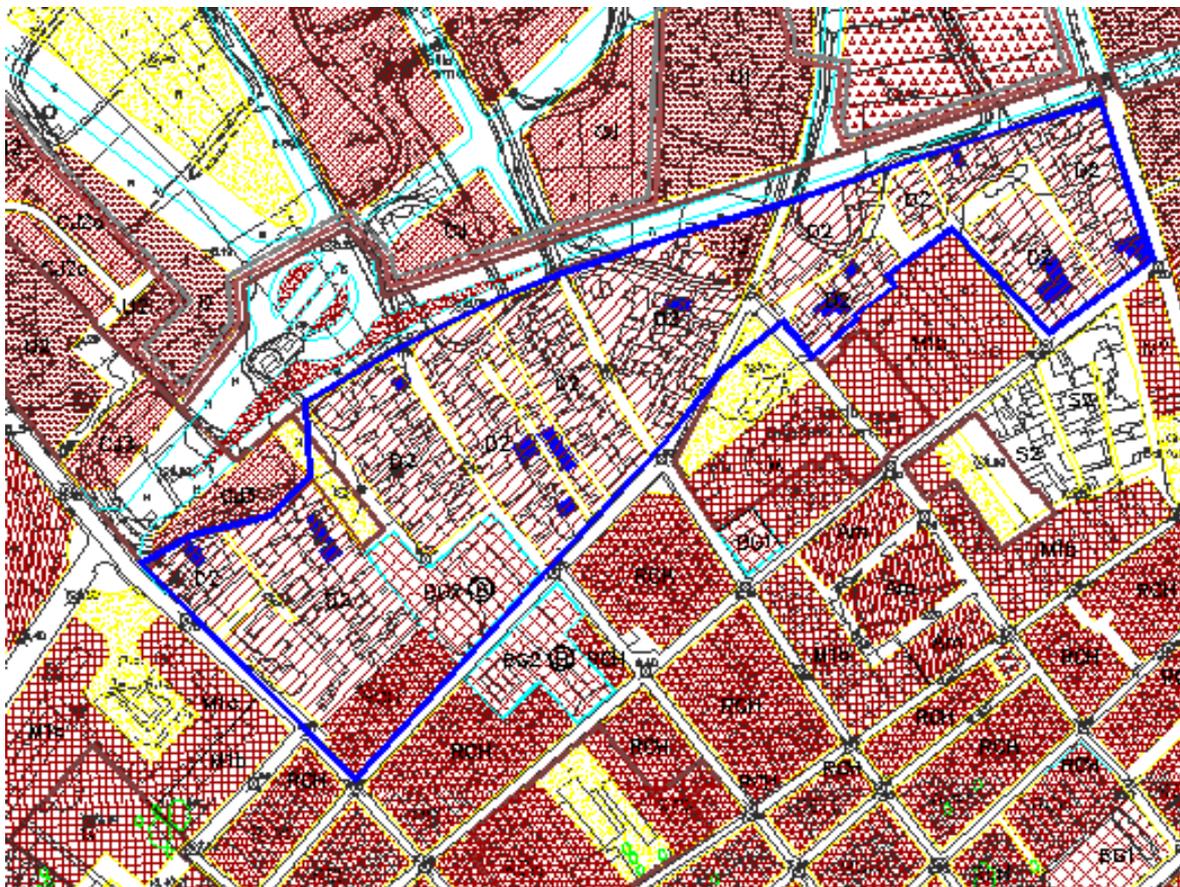


ID DOCUMENTO: khyrRitzzm

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



- El apartado 1 cambia su redacción para admitir la edificación de parcelas inferiores a la mínima constituidas a la entrada en vigor del Plan General, lo que, atendiendo al apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda del PGOU vigente, ya era posible. Además, en determinadas circunstancias y de modo semejante a la Zona Ciudad Jardín, se flexibiliza la aplicación de sus parámetros.
- Por otro lado, los subapartados del apartado 1 pasan a serlo del apartado 2, del que se revisa su redacción para hacerlo más coherente.

Artículo 11.78.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. ~~Dimensiones mínimas de las Parcelas~~ Parcelas edificables en la Subzona D-1, D-2 y D-3

~~Sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas, no podrán ser edificadas aquellas parcelas cuyas dimensiones, según la subzona en que se sitúen, no cumplan las siguientes condiciones mínimas:~~

Todas las parcelas constituidas a la entrada en vigor del Plan General en estas subzonas serán edificables cualesquiera que sean las dimensiones de sus linderos y de su superficie.

Cuando por su superficie y edificabilidad no sea posible construir una vivienda de dos dormitorios con las dimensiones mínimas admisibles para la vivienda protegida, se permitirá

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

MODIFICACIÓN Nº 16 del PGOU: Normas del suelo urbano y urbanizable

DOCUMENTO DE
APROBACIÓN DEFINITIVA
ENERO DE 2018

Normas
Urbanísticas

la edificación con las condiciones del subtipo inferior, hasta alcanzar una superficie construida máxima de 60m².⁵⁶

a) En la subzona D-1:

~~a) Superficie: Sesenta (60) metros cuadrados.~~

~~b) Lindero Frontal: Cinco (5) metros.~~

b) En la subzona D-2:

~~a) Superficie: Ciento veinte (120) metros cuadrados.~~

~~b) Lindero Frontal: Seis (6) metros.~~

c) En la subzona D-3:

~~a) Superficie: Doscientos cuarenta (240) metros cuadrados.~~

~~b) Lindero Frontal: Diez (10) metros.~~

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

~~No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando alguna de las resultantes no reúnan las siguientes condiciones: establecidas en el anterior apartado.~~

En las áreas no parceladas en la actualidad o en las que se pretendiera realizar agregaciones o segregaciones, cada una de ellas cumplirá las siguientes condiciones:

a) En la subzona D-1:

Superficie: Sesenta (60) metros cuadrados.

Lindero Frontal: Cinco (5) metros.

b) En la subzona D-2:

Superficie: Ciento veinte (120) metros cuadrados.

Lindero Frontal: Seis (6) metros.

c) En la subzona D-3:

Superficie: Doscientos cuarenta (240) metros cuadrados.

Lindero Frontal: Diez (10) metros.

Además se introducen las siguientes modificaciones respecto a las condiciones de posición de los edificios, altura, usos y condiciones de estética en la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, conforme se expone a continuación:

⁵⁶ Según la Orden de 21-7-2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, las viviendas de dos dormitorios tendrán que contar con una superficie útil mínima destinada a estar, comer y cocinar de al menos 20 m², en el caso de contar con cocina independiente (7 m²), los dormitorios tendrán una superficie mínima de 8 y 12 m², además de la superficie destinada a cuarto de aseo. Se considera que este programa se puede desarrollar dignamente con una superficie de 60 m² construidos.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Artículo 11.79.- Posición de los Edificios.

1. La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y número de parcelas.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se permitirán los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, en los términos establecidos en el artículo 5.10 de las presentes normas, en cuyo caso las edificaciones mantendrán la tipología de viviendas unifamiliares en hilera.

No obstante, cuando en una misma parcela se proyecten varias hileras de edificaciones que no guarden continuidad física entre sí, se deberá respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a seis (6) metros, que podrá reducirse hasta los cuatro (4) metros en los casos en que no existan elementos divisorios y las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.⁵⁷

Artículo 11.83.- Altura máxima.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para los edificios que obligatoriamente deban alinearse a vial.
2. La altura máxima permitida en toda la zona será de P.B.+1, sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los siete (7) metros.
3. La altura de techo de las plantas bajas, en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta tres (3) metros con respecto a la cota de referencia.⁵⁸
4. Se permiten piezas habitables en la planta bajo cubierta.

Artículo 11.84.- Ocupación Bajo Rasante.

1. Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje, instalaciones del edificio y/o cualquiera de los demás usos complementarios recogidos en el artículo 5.7 de estas normas, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante. En cualquier caso, deberá quedar garantizada la dotación de aparcamiento requerida para el uso residencial.⁵⁹
2. Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, en el supuesto de los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, el espacio libre interior de la parcela podrá ser ocupado bajo rasante siempre y cuando quede enteramente subterráneo, se respete la separación a linderos establecida para la edificación sobre rasante y su cubierta permita ajardinamiento.⁶⁰

Artículo 11.86.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permiten las edificaciones con soportales.

⁵⁷ Como resultado de las alegaciones presentadas durante la información pública, se ha entendido conveniente introducir algunas determinaciones de posición de los edificios para los casos en que se realicen conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común.

⁵⁸ Se debe aclarar que la altura de techo de las plantas bajas en viviendas unifamiliares se ha de medir con respecto a la cota de referencia.

⁵⁹ Se modifica la redacción de este artículo para una mejor regulación de la ocupación bajo rasante.

⁶⁰ Con la posibilidad de construir conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, resultaba necesario redactar algunas condiciones de ocupación bajo rasante para esos casos.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en estas Normas.
3. Cuando la cubierta sea azotea podrán disponerse torreones o áticos, cuya superficie computará dentro de la máxima edificada.
4. Será obligatorio vallar las parcelas siempre que la edificación no esté alineada a vial, mediante cerramientos de estética acorde con el lugar y que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a doce (12) metros y altura superior a dos (2) metros. En todo caso, ~~se~~ podrán vallarse con elementos macizos de hasta ~~cincuenta (50) centímetros un (1) metro~~ de altura, que ~~podrán superarse~~ se completarán con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite total anteriormente indicado de dos (2) metros.⁶¹

Artículo 11.87.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de la zona será el residencial con viviendas unifamiliares, pudiendo también destinarse a viviendas ~~plurifamiliares o~~ bifamiliares o a conjuntos de viviendas unifamiliares en una parcela común.⁶²
2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, y Sistemas, **Alineaciones y Rasantes** se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales y pequeñas industrias.
 - Talleres de mantenimiento del automóvil.
 - Residencial comunitario⁶³
 - Hospedaje.
 - Comercio en locales comerciales.
 - Garaje y aparcamiento.
 - Docente
 - SIPS.
 - Deportivo.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas.

C.7) Capítulo Octavo: condiciones particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada:

Por un lado, se suprime la subzona U-4, ya que en los *planos de calificación, usos, sistemas, alineaciones y rasantes* del PGOU únicamente se identifica con esta calificación una manzana incluida en la Unidad de Actuación UA-39, en la que por aplicación de la *Disposición Transitoria Primera* de las normas del Plan, se mantiene la ordenación y el aprovechamiento recogidos en el instrumento de planeamiento vigente en dicho ámbito,

⁶¹ Se modifica este apartado para establecer mayor flexibilidad en las condiciones de los cerramientos de parcela, en coherencia con la redacción dada al artículo 6.120 de estas normas.

⁶² El uso característico de la zona de vivienda unifamiliar adosada debe ser precisamente el unifamiliar, sin perjuicio de posibilitar el régimen especial del conjunto de viviendas en parcela común. En consecuencia, se considera oportuno suprimir el uso pormenorizado plurifamiliar en esta zona.

⁶³ Se corrige la redacción de este artículo en consonancia con la modificación introducida al artículo 5.10.2, por la que se incorpora el uso pormenorizado residencial comunitario como uso compatible.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



conforme se establece en el Anexo sobre las "Condiciones de ordenación de las zonas UA, SUT y SUT-SNP".

Por otro lado, se introducen además las siguientes modificaciones respecto a las condiciones de parcelación, posición de los edificios, separación a linderos, altura, usos y condiciones de estética en la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, conforme se expone a continuación:

Artículo 11.88.- Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas que en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se identifican con las letras U, que comprende a su vez las subzonas U-1, U-2, y U-3 ~~y U-4~~.

Artículo 11.89.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Dimensiones mínimas de las Parcelas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas, no podrán ser edificadas aquellas parcelas cuyas dimensiones, según la subzona en que se sitúen, no cumplan las siguientes condiciones mínimas:

a) En la subzona U-1:

- Superficie: Ciento veinte (120) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Seis (6) metros.

b) En la subzona U-2:

- Superficie: Doscientos cuarenta (240) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Diez (10) metros.

c) En la subzona U-3:

- Superficie: Quinientos (500) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Quince (15) metros.

~~d) En la subzona U-4:~~

- ~~Superficie: Dos mil (2.000) metros cuadrados.~~
- ~~Lindero Frontal: Veinticinco (25) metros.~~

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando alguna de las resultantes no reúnan las condiciones establecidas en el anterior apartado ~~o tengan un frente de parcela inferior~~.⁶⁴

~~a) En la U-1, U-2 siete (7) metros.~~

~~b) En la U-3, U-4 diez (10) metros.~~

⁶⁴ La limitación relativa al frente de parcela es contradictoria con la establecida en el apartado anterior, y carece de sentido mantenerla, proponiéndose para este apartado la misma redacción que en otros artículos relacionados con las condiciones de parcelación de zonas de edificación unifamiliar.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



Artículo 11.90.- Posición de los Edificios.

1. La edificación se dispondrá aislada en parcela con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y número de parcelas.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se permitirán los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, en los términos establecidos en el artículo 5.10 de las presentes normas, en cuyo caso las edificaciones mantendrán la tipología de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o agrupadas según la zona, debiendo respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a seis (6) metros, que podrá reducirse hasta los cuatro (4) metros en los casos en que no existan elementos divisorios y las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.⁶⁵

Artículo 11.91.- La Edificabilidad Neta.

La edificabilidad neta sobre parcela será según la subzona de:

- a) Para la U-1: 1 m²t/m²s.
- b) Para la U-2: 0,6 m²t/m²s.
- c) Para la U-3: 0,4 m²t/m²s.
- d) Para la U-4: 0,2 m²t/m²s.

Artículo 11.92.- Ocupación sobre Rasante.

Sobre rasante las edificaciones podrán ocupar los porcentajes de superficie total de la parcela que a continuación se fijan para cada subzona:

- a) U-1: 70%
- b) U-2: 50%
- c) U-3: 30%
- d) U-4: 15%

Artículo 11.93.- Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. Las edificaciones se separarán de los linderos las distancias que, según las subzonas en que se encuentren, se señalan a continuación:

- a) En la subzona U-1: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

Lindero Frontal: Tres (3) metros.

Lindero Lateral: Podrá adosarse a los dos linderos; cuando no lo haga, deberá retranquearse del lindero no ocupado al menos media vez la altura.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación, y como mínimo tres (3) metros.

- b) En la subzona U-2: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

⁶⁵ Como resultado de las alegaciones presentadas durante la información pública, se ha entendido conveniente introducir algunas determinaciones de posición de los edificios para los casos en que se realicen conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



Lindero Frontal: Tres (3) metros.

Lindero Lateral: ~~Media vez la altura de la edificación, Adosado a uno de los linderos laterales y retranquee como mínimo el otro de tres (3) metros, pudiendo adosarse a uno de los linderos laterales.~~

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación, y como mínimo tres (3) metros.

c) En la subzona U-3: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

Lindero Frontal: Seis (6) metros.

Lindero Lateral: Media vez la altura de la edificación.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación.

~~d) En la subzona U-4: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:~~

~~Lindero Frontal: Seis (6) metros.~~

~~Lindero Lateral: Una vez la altura de la edificación.~~

~~Lindero Trasero: Una vez la altura de la edificación.~~

2. En la subzona ~~Las subzonas~~ U-1 y U-2, con carácter excepcional, se podrán alterar las condiciones de retranqueo respecto ~~el lindero lateral y trasero~~ a uno de los linderos frontales en los supuestos de parcelas en esquina, siempre y cuando dicho frente dé a una calle con distintas condiciones de separación a linderos, en cuyo caso deberá incluirse en el proyecto un estudio de las alineaciones de la manzana completa, con la justificación de dichas circunstancias. ~~en las siguientes circunstancias:~~⁶⁶

~~a) Existan edificaciones adosadas a los linderos laterales de la parcela. En este caso, la nueva construcción podrá disponerse adosada a los paramentos de edificación sobre el lindero.~~

~~b) Proyectos unitarios sobre más de una parcela podrán realizar edificaciones pareadas respetando el retranqueo trasero, y al menos a uno de los linderos.~~

Artículo 11.94.- Altura máxima.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para la edificación exenta.

2. La altura máxima permitida en toda la zona será de P.B.+1, sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los siete (7) metros.

~~3. En la subzona U-4 sobre la altura máxima se podrán levantar torreones, áticos o medias plantas que computarán edificabilidad no pudiendo superar el 50% de la planta inferior.~~

⁶⁶ Se propone modificar este artículo, dado que con la redacción actual resultaba redundante, puesto que el apartado 1 ya permite el adosamiento lateral en las subzonas U-1 y U-2, debiendo recogerse únicamente como caso excepcional, la posibilidad de adaptar los retranqueos en las parcelas en esquina en la subzona U-1.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



3. La altura de techo de las plantas, bajas, en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta tres (3) metros con respecto a la cota de referencia.⁶⁷
4. Se permiten piezas habitables en la planta bajo cubierta.

Artículo 11.95.- Ocupación Bajo Rasante.

1. Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje, instalaciones del edificio y/o cualquiera de los demás usos complementarios recogidos en el artículo 5.7 de estas normas, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante. En cualquier caso, deberá quedar garantizada la dotación de aparcamiento requerida para el uso residencial.⁶⁸
2. Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, en el supuesto de los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, el espacio libre interior de la parcela podrá ser ocupado bajo rasante siempre y cuando quede enteramente subterráneo, se respete la separación a linderos establecida para la edificación sobre rasante y su cubierta permita ajardinamiento.⁶⁹

Artículo 11.96.- Construcciones Auxiliares.

Las construcciones auxiliares deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para cada subzona, sin que su altura pueda exceder de una planta y de tres metros y medio (3,50 m). ~~Para estas construcciones será de aplicación lo indicado en las subzonas U-1 y U-2.~~

~~La edificabilidad se computará dentro de la máxima permitida.~~

No obstante, se podrán alterar las condiciones de retranqueo respecto a uno de los linderos laterales para la instalación de cubiertas ligeras, sin cerramientos laterales, destinadas a aparcamiento interior de la parcela, siempre y cuando existan edificaciones ya adosadas a dicho lindero lateral, se proyecten en el contexto de proyectos unitarios sobre las dos parcelas colindantes, o exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse al lindero medianero, debiendo inscribirse como servidumbre en el Registro de la Propiedad.⁷⁰

Artículo 11.97.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permiten los pórticos, porches, etc. así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.
2. Será obligatorio vallar las parcelas mediante cerramientos de estética acorde con el lugar y que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a doce (12) metros y altura

⁶⁷ Se debe aclarar que la altura de techo de las plantas bajas en viviendas unifamiliares se ha de medir con respecto a la cota de referencia.

⁶⁸ Se modifica la redacción de este artículo para una mejor regulación de la ocupación bajo rasante.

⁶⁹ Al incorporarse a esta zona la posibilidad de construir conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, resultaba necesario redactar algunas condiciones de ocupación bajo rasante para estos casos.

⁷⁰ A raíz de las alegaciones presentadas, solicitando que se modifiquen las condiciones de separación a linderos de las construcciones auxiliares en las zonas de unifamiliar aislada y balneario, se ha optado por modificar este artículo, dejando abierta la posibilidad de construir cubiertas ligeras, sin cerramientos laterales, para cubrición del espacio libre destinado a aparcamiento interior de la parcela. Se suprimen las referencias a las subzonas U-1 y U-2, al haberse modificado la redacción del apartado 2 del artículo 11.93, así como lo indicado sobre el cómputo de edificabilidad, por resultar redundante al estar ya contemplado en el artículo 6.26 de las normas del PGOU, sobre las Construcciones Auxiliares.

ID DOCUMENTO: KhyrRitZm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

superior a dos (2) metros. Dichos cerramientos podrán ejecutarse con elementos de hasta cincuenta (50) centímetros un (1) metro de altura, que ~~podrán superarse~~ se completarán con setos o protecciones diáfanas ~~estéticas admisible~~ estéticamente admisibles, con el límite máximo total anteriormente indicado de dos (2) metros.⁷¹

Artículo 11.98.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de la zona será el residencial ~~(unifamiliar, incluido el bifamiliar y el régimen especial de los conjuntos de viviendas unifamiliares en una parcela común, y el bifamiliar).~~⁷²
2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, y Sistemas, **Alineaciones y Rasantes** se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales, actividades liberales y pequeñas industrias.
 - Talleres de mantenimiento del automóvil.
 - Residencial comunitario⁷³
 - Hospedaje.
 - Espectáculos y salas de reunión.
 - Oficinas en las subzonas U-3 y U-4.
 - Comercio en local comercial.
 - Aparcamiento.
 - Docente
 - Deportivos.
 - SIPS.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas.

C.8) Capítulo Noveno: condiciones particulares de la Zona de Edificación Balneario:

Además de las modificaciones que se recogen a continuación, respecto a las condiciones de parcelación, posición de los edificios, separación a linderos, ocupación sobre y bajo rasante, altura, usos y condiciones de estética en la Zona de Edificación Balneario, se introduce un cambio en cuanto a las condiciones de las parcelas en la subzona B-4, planteando unas dimensiones mínimas algo menores al objeto de posibilitar el desarrollo de algunas actuaciones como la UE-JA-1, en la que la estructura de la propiedad existente impide llevar a cabo su ejecución.

⁷¹ Se modifica este apartado para establecer mayor flexibilidad en las condiciones de los cerramientos de parcela, en coherencia con la redacción dada al artículo 6.120 de estas normas.

⁷² El uso característico de la zona de vivienda unifamiliar asilada es el unifamiliar, si bien se introduce la posibilidad de ejecutar conjuntos de viviendas en parcela común, en los términos previstos en el artículo 5.10., y el bifamiliar.

⁷³ Se corrige la redacción de este artículo en consonancia con la modificación introducida al artículo 5.10.2, por la que se incorpora el uso pormenorizado residencial comunitario como uso compatible.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



El pequeño incremento de densidad global que podría resultar de aplicar las nuevas dimensiones mínimas propuestas de 800 m² frente a los 1.000 m² vigentes (es decir, 1 vivienda más por cada 4.000 m² de parcela neta), se compensa por el hecho de que en la actualidad existe un gran número de fincas con superficies que superan ampliamente esos 4.000 m², y se encuentran ocupadas por una única vivienda sin posibilidad de incorporar nuevas viviendas por cuestiones de posición y forma de la edificación, salvo que se opte por su demolición, obteniéndose por tanto valores muy por debajo de la densidad global establecida por el Documento de Adaptación Parcial del PGOU para la zona de La Jara, de 15 viviendas/Ha.

Se propone también permitir los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela común, así como ampliar la ocupación máxima sobre rasante en las subzonas B-3 y B-4, dado que las condiciones actuales hacen inviable el desarrollo de una vivienda unifamiliar en una sola planta. Por tanto, se introducen las siguientes modificaciones en la Zona de Edificación Balneario:

Artículo 11.100.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Dimensiones mínimas de las Parcelas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas no podrán ser edificadas aquellas parcelas cuyas dimensiones, según la subzona en que se sitúen, no cumplan las siguientes condiciones mínimas:

a) En la subzona B-2:

- Superficie: Doscientos cuarenta (240) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Diez (10) metros.

b) En la subzona B-3:

- Superficie: Cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Quince (15) metros.

c) En la subzona B-4:

- Superficie: ~~Mil (1.000)~~ Ochocientos (800) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: ~~Veinticinco (25)~~ Veinte (20) metros.

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando alguna de las resultantes no reúnan las condiciones establecidas en el anterior apartado.

Artículo 11.101.- Posición de los Edificios.

1. La edificación se dispondrá aislada en parcela con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y número de parcelas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se permitirán los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, en los términos establecidos en el artículo 5.10 de las presentes normas, en cuyo caso las edificaciones mantendrán la tipología de viviendas unifamiliares aisladas ~~e parceladas (bifamiliar)~~, debiendo respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a seis (6) metros ~~que podrá reducirse hasta los cuatro (4)~~

ID DOCUMENTO: KhyrRitZzn



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

metros en los casos en que no existan elementos divisorios y las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.⁷⁴

Artículo 11.103.- Ocupación sobre Rasante.

Sobre rasante las edificaciones podrán ocupar los porcentajes de superficie total de la parcela que a continuación se fijan para cada subzona.⁷⁵

- a) B-2: 50%
- b) B-3: ~~30%~~ 40%
- c) B-4: ~~15%~~ 30%

Artículo 11.105.- Altura máxima.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para la edificación exenta.
2. La altura máxima permitida en toda la zona será de P.B.+1, sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los siete (7) metros.
3. En la subzona B-4 sobre la altura máxima se podrán levantar torreones, áticos o medias plantas que computarán edificabilidad no pudiendo superar el 50% de la planta inferior.
4. La altura de techo de las plantas bajas, en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta tres (3) metros con respecto a la cota de referencia.⁷⁶
5. Se permiten piezas habitables en la planta bajo cubierta.

Artículo 11.106.- Ocupación Bajo Rasante.

1. Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje, instalaciones del edificio y/o cualquiera de los demás usos complementarios recogidos en el artículo 5.7 de estas normas, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante. En cualquier caso, deberá quedar garantizada la dotación de aparcamiento requerida para el uso residencial.⁷⁷
2. Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, en el supuesto de los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, el espacio libre interior de la parcela podrá ser ocupado bajo rasante siempre y cuando quede enteramente subterráneo, se respete la separación a linderos establecida para la edificación sobre rasante y su cubierta permita ajardinamiento.⁷⁸

⁷⁴ Como resultado de las alegaciones presentadas durante la información pública, se introducen algunas determinaciones de posición de los edificios para los casos en que se realicen conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común.

⁷⁵ Se establece un porcentaje mayor para la ocupación sobre rasante, al objeto de permitir que en B3 y B4, con parcelas de grandes dimensiones, resulte posible agotar toda la edificabilidad en una única planta.

⁷⁶ Se debe aclarar que la altura de techo de las plantas bajas en viviendas unifamiliares se ha de medir con respecto a la cota de referencia.

⁷⁷ Se modifica la redacción de este artículo para una mejor regulación de la ocupación bajo rasante.

⁷⁸ Al incorporarse a esta zona la posibilidad de construir conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, resultaba necesario redactar algunas condiciones de ocupación bajo rasante para estos casos.

ID DOCUMENTO: khYrRitZzn



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

Artículo 11.107.- Construcciones Auxiliares.

Las construcciones auxiliares deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para cada subzona, sin que su altura pueda exceder de una planta y de tres metros y medio (3,50 m).

La edificabilidad se computará dentro de la máxima permitida.

No obstante, se podrán alterar las condiciones de retranqueo respecto a uno de los linderos laterales para la instalación de cubiertas ligeras, sin cerramientos laterales, destinadas a aparcamiento interior de la parcela, siempre y cuando existan edificaciones ya adosadas a dicho lindero lateral, se proyecten en el contexto de proyectos unitarios sobre las dos parcelas colindantes, o exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse al lindero medianero, debiendo inscribirse como servidumbre en el Registro de la Propiedad.⁷⁹

Artículo 11.108.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permiten los pórticos, porches, etc. así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.
2. Será obligatorio vallar las parcelas mediante cerramientos de estética acorde con el lugar y que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a doce (12) metros y altura superior a dos (2) metros. Dichos cerramientos podrán ejecutarse con elementos de hasta cincuenta (50) centímetros un (1) metro de altura, que podrán superarse se completarán con setos o protecciones diáfanas estéticas admisible estéticamente admisibles, con el límite máximo total anteriormente indicado de dos (2) metros.⁸⁰

Artículo 11.109.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de la zona será el residencial {unifamiliar, incluido ~~el bifamiliar y el régimen especial de los conjuntos de viviendas unifamiliares en una parcela común, y el bifamiliar~~}.⁸¹
2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, y Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales y para actividades liberales, artísticas y literarias.
 - Residencial comunitario⁸²
 - Hospedajes.
 - Espectáculos y salas de reunión.
 - Comercio en local comercial.
 - Aparcamiento.
 - Docente

⁷⁹ Ídem a 70.

⁸⁰ Se modifica este apartado para establecer mayor flexibilidad en las condiciones de los cerramientos de parcela, en coherencia con la redacción dada al artículo 6.120 de estas normas.

⁸¹ El uso característico de la zona de vivienda unifamiliar asilada es el unifamiliar, si bien se introduce la posibilidad de ejecutar conjuntos de viviendas en parcela común, en los términos previstos en el artículo 5.10.

⁸² Se corrige la redacción de este artículo en consonancia con la modificación introducida al artículo 5.10.2, por la que se incorpora el uso pormenorizado residencial comunitario como uso compatible.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



- Deportivos.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

C.9) Capítulo Décimo: condiciones particulares de la Zona Parcelaciones:

El espíritu de esta ordenanza en los ámbitos ocupados por parcelaciones trataba de dar cabida y legalizar una ordenación compatible con las situaciones preexistentes realizadas al margen del planeamiento, por lo que al objeto de poder colmatar dichas áreas se propone flexibilizar la disposición de los edificios en cada porción de terreno, incluyéndose la posibilidad de ubicar las viviendas de forma adosada o en hilera en la subzona PAD, y de forma pareada en la subzona PAI.

Por tanto, se introducen diversas modificaciones respecto a las condiciones de posición de los edificios, separación entre edificaciones, ocupación bajo rasante y condiciones de estética en la Zona de Parcelaciones, conforme se expone a continuación:

Artículo 11.114.- Posición de los Edificios.

La edificación se dispondrá en la porción de terreno asignada según las subzonas:

- En la subzona PAD: La edificación se dispondrá **adosada o en hilera** y entre medianeras con la proporción 1:1 entre unidades de vivienda y porción de terreno.
- En la subzona PAI: La edificación se dispondrá **aislada o pareada** en la porción de terreno asignada con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y porción de terreno.

Artículo 11.117.- Separaciones entre edificaciones.

Las edificaciones se separarán según las subzonas en que se encuentren:

- En la subzona PAD: La edificación se ~~podrá adosar~~ **dispondrá en hilera o adosada** a los paramentos ciegos de las edificaciones colindantes. Cuando existan huecos abiertos en fachada de las edificaciones colindantes se dispondrá alejada como mínimo media vez la altura y como mínimo tres (3) metros. Cuando aparezcan huecos en fachada en las dos edificaciones se alejarán una vez la altura y como mínimo seis (6) metros.
- En la subzona PAI: La edificación se dispondrá separada de otras edificaciones una vez la altura y como mínimo seis (6) metros, **debiendo quedar retranqueada de los linderos de la porción de terreno como mínimo a tres (3) metros**, si bien, se permitirán las edificaciones pareadas compartiendo uno de los linderos laterales.

Artículo 11.121.- Condiciones Particulares de Estética.

Será obligatorio vallar las parcelas **mediante cerramientos de estética acorde con el lugar y que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a doce (12) metros y altura superior a dos (2) metros**. Los cerramientos de separación de las zonas privadas y el elemento común de acceso **podrán ejecutarse con elementos macizos de hasta cincuenta (50) centímetros un (1) metro de altura, que podrán superarse se completarán con setos o**

ID DOCUMENTO: KhyrRitzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

protecciones diáfanas ~~estéticas-admisibles~~ **estéticamente admisibles**, con el límite máximo total **anteriormente indicado** de dos (2) metros.⁸³

Artículo 11.122.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado en todas las subzonas será el residencial (unifamiliar).
2. Además de las expresamente graficadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales y pequeñas industrias.
 - Talleres de mantenimiento del automóvil.⁸⁴
 - Residencial comunitario
 - Hospedaje.
 - Espectáculos y Salas de reunión.
 - Comercio en locales comerciales y agrupaciones comerciales. Se permiten los pasajes comerciales.
 - Oficinas.
 - Aparcamiento.
 - Garajes.
 - Agrupaciones Terciarias.
 - Docente.
 - Deportivo.
 - SIPS.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas.

C.10) Capítulo Undécimo: condiciones particulares de la Zona Industrial:

El artículo 11.124 de las normas del Plan regula las condiciones particulares de ordenación de la subzona I-2, distinguiendo entre las condiciones establecidas para las parcelas con esta calificación exteriores al sector de suelo transitorio SUNP-11 "Rematacaudales" (recogidas en el apartado A) y las que el PGOU introducía con respecto a las parcelas incluidas en este sector (en el apartado B), innovando ciertas determinaciones sobre edificabilidad neta, tipología edificatoria y posición de la edificación recogidas en el *Plan Parcial de Ordenación del SUT-SUNP-11 "Rematacaudales"*, aprobado definitivamente el 08-10-1990.

Sin embargo, con la Modificación nº 3 de dicho Plan Parcial, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 25-11-2009, no solo se corregían las distintas contradicciones que se habían venido originando con las sucesivas modificaciones del planeamiento de aplicación en este sector, sino que se incorporaban además las determinaciones

⁸³ Idem. a 80.

⁸⁴ Estos dos usos fueron introducidos como usos compatibles mediante la Modificación Puntual 2.G del PGOU, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 30-10-2001.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



introducidas por el PGOU sobre los distintos grados y tipos edificatorios, quedando toda la normativa aplicable recogida en un texto integrado y coherente, careciendo de sentido por tanto mantener el contenido del apartado B) del referido art. 11.124, habiéndose suprimido.

Respecto a las determinaciones establecidas en el apartado A), además de las modificaciones que se indican a continuación, respecto a las condiciones de parcelación, posición, forma y altura de los edificios, ocupación bajo rasante y de estética, se ha considerado necesario incorporar al apartado 4.2, sobre las condiciones particulares de uso, la redacción de la interpretación del PGOU aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 30-9-2009,⁸⁵ en virtud del artículo 1.6 de sus normas urbanísticas.

No obstante, y al objeto de establecer una mejor regulación sobre los usos residenciales admitidos por el Plan en algunas áreas calificadas con la tipología I-2, y que en ocasiones ha originado que se desvirtúe la finalidad de la norma dando como resultado la sustitución de edificaciones industriales por complejos residenciales sin regulación alguna, se ha entendido imprescindible controlar este proceso de sustitución mediante la definición de condiciones particulares de la edificación para tales supuestos, incorporando la necesidad de redactar un Estudio de Detalle para actuaciones con una superficie superior a los 5.000 m², sin perjuicio de precisar de un incremento o mejora de las dotaciones en función del número de viviendas resultante.

Por último, se ha considerado también necesario incorporar otros usos compatibles en esta subzona, como el de espectáculos y salas de reunión, o las actividades de suministro de combustible a automóviles definidas en el artículo 5.104 de las normas del PGOU, estas últimas debido a las dudas que plantea en algunos casos la aplicación de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, según la redacción dada por la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, cuando se refiere a las *zonas o polígonos industriales*.

Según lo expuesto, se introducen las siguientes modificaciones en el artículo 11.124 respecto a las condiciones particulares de ordenación de la subzona I-2:

Artículo 11.124.- Condiciones Particulares de la Subzona I-2.

A) ~~Condiciones de las parcelas calificadas I-2 exteriores al sector Rematacaudales transitorio SUNP nº11.~~⁸⁶

1. Condiciones particulares de parcelación.

Las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan.

En las áreas no parceladas en la actualidad o en las que se pretendiera realizar segregaciones cada una de ellas cumplirá las siguientes condiciones:

- La superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo de ~~quinientos (500)~~ **trescientos (300)** metros cuadrados.⁸⁷

⁸⁵ Interpretación aprobada por el Pleno el 30-9-2009, publicada en el BOP nº 208, de 29-10-2009, para aclarar las áreas en las que los usos residencial y de oficina en edificio exclusivo no se admiten como compatibles.

⁸⁶ No resulta necesario diferenciar entre apartados A) y B), dado que este último queda suprimido.

⁸⁷ Se reduce la superficie mínima de parcela, al objeto de flexibilizar la implantación de naves de menores dimensiones, resultando innecesario el último punto de este apartado.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



- Cada parcela tendrá un frente mínimo de catorce (14) metros.
- ~~Se podrán realizar edificios cuyas divisiones interiores generen naves de superficie inferior a quinientos (500) metros cuadrados.~~

2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

2.1. Las edificaciones mantendrán respecto a los linderos laterales, frontal y trasero condiciones similares a las de la Zona donde se sitúen.

a) Se retranquearán a linderos un mínimo de tres (3) metros en las Zonas reguladas como de edificación aislada o exenta.

b) Se ajustarán a medianeras y alineación en las Zonas de alineación a vial.

c) En la zona de Naves de ~~Colata~~ **La Gallarda** y Rematacaudales (suelo urbano) la edificación se ajustará a la posición de las alineaciones. En los suelos industriales sometidos a planeamiento de desarrollo, éste fijará las condiciones específicas de posición de la edificación.⁸⁸

2.2. Altura. La altura máxima permitida será de dos plantas (PB+1) y hasta doce (12) metros.

~~Sólo en el polígono industrial del Triángulo Industrial~~ En cualquiera de las parcelas de uso Industrial en el suelo urbano o urbanizable, se podrá permitir excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria a implantar (torre de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.) ~~particulares de la industria~~, una altura máxima de hasta veintiocho (28) metros en el quince por ciento (15%) de la planta de la edificación.

Dicho porcentaje solo podrá superarse en el caso de parcelas con una superficie superior a los 5.000 m², siempre que se justifique por las necesidades y características de la actividad a desarrollar, debiendo además aprobarse con carácter previo a su autorización un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de la edificación.

2.3. Edificabilidad. La superficie máxima edificable computada sobre parcela neta será de 0,8 m²/m²s.

2.4. Ocupación. La edificación no superará el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.

2.5 Ocupación bajo rasante. Podrá construirse un sótano con destino a cualquiera de los usos contemplados en el artículo 5.7 de estas normas, debiendo quedar garantizada la dotación de aparcamientos requerida en dicho artículo.⁸⁹

3. Condiciones particulares de estética.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

⁸⁸ Redacción más coherente con lo recogido en el apartado 4.2, como consecuencia de la interpretación aprobada por el Pleno el 30-9-2009.

⁸⁹ Se incluye un nuevo apartado para la regulación de la ocupación bajo rasante.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



Las vallas de las parcelas serán de elementos macizos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que ~~podrán superarse~~ se completarán con setos o protecciones diáfnas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos macizos de hasta dos (2) metros de altura, prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes.⁹⁰

4. Condiciones particulares de uso.

4.1. El uso determinado de la subzona será el industrial en toda sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven ~~del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y de las~~ de la normativa vigente sobre calificación ambiental y demás condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquier otra disposición municipal, autonómica o estatal.⁹¹

4.2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, y Sistemas, Alineaciones y Rasantes, se permitirán los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial, excepto en las áreas ~~de Naves de del Pago Colalta~~ entre la Barriada del Almendral y Sanlúcar Viejo, Polígonos Industriales del Palmar, Piñero y Rematacaudales (suelo urbano) en Carretera de El Puerto y Las Palmeras en Carretera de Chipiona, Naves municipales y su entorno en carretera de Trebujena Jerez, y unidades en suelo urbano y urbanizable de carácter transitorio ~~procedentes del Plan General anterior, y urbanizable~~ y restantes unidades y sectores sometidos a planeamiento de desarrollo por el Plan vigente.

<< Residencial excepto en las áreas de Naves de la Gallarda, Rematacaudales (suelo urbano), Naves municipales y su entorno en carretera de Jerez y unidades en suelo urbano, urbanizable transitorio y urbanizables sometidas a planeamiento de desarrollo>>⁹²

Las condiciones de estética, posición y forma, altura y separación a linderos de las edificaciones de uso residencial serán las de la subzona CJ-2b, mientras que el número máximo de viviendas permitidas será el número entero que se obtenga de dividir la superficie de parcela total, por la de la parcela mínima establecida para dicha subzona. Los restantes parámetros serán los establecidos en el apartado 2.

En el caso de que la superficie total de la actuación supere los 3.000 m², las condiciones de ordenación se establecerán mediante un Estudio de Detalle que recoja la ordenación de los volúmenes, el trazado del viario de acceso y la localización del suelo dotacional público o privado que en su caso corresponda.

⁹⁰ Se modifica este apartado para establecer las condiciones de los cerramientos de las parcelas de forma coherente con el artículo 6.120 de estas normas.

⁹¹ El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas se encuentra derogado en la Comunidad Autónoma de Andalucía, siendo de aplicación actualmente la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Reglamento de Calificación Ambiental, entre otras normas.

⁹² Redacción según la Interpretación aprobada por el Pleno el 30-9-2009, en virtud del artículo 1.6 del PGOU.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



- Comercio, excepto en la categoría de grandes superficies ~~comerciales~~ minoristas. Esta categoría será permitida en las áreas de Rematacaudales (suelo transitorio) y Triángulo Industrial.
- Oficinas, pero tan solo como uso complementario de otras actividades, quedando prohibido como uso exclusivo. Se podrán autorizar como uso exclusivo en las áreas ~~de Naves de Colalta, Rematacaudales (suelo urbano), Naves municipales y entorno en carretera de Trebujena Industrial~~ y unidades en suelo urbano, urbanizable transitorio y urbanizable sometidas a planeamiento de desarrollo anteriormente indicadas en las que no está permitido el uso residencial.

<< Oficinas, pero tan sólo como uso complementario de otras actividades, quedando prohibido como uso exclusivo. Se podrán autorizar como uso exclusivo en las áreas de Naves de la Gallarda, Rematacaudales (suelo urbano), Naves municipales y su entorno en carretera de Jerez y unidades en suelo urbano, urbanizable transitorio y urbanizable sometidas a planeamiento de desarrollo.>>

- Bodega.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Servicios del Automóvil.
- Aparcamiento.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

4.3. Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de la parcela obligatoriamente, pudiendo ocupar para tal fin los espacios resultantes de separación a linderos y retranqueos.

~~B) Condiciones de las parcelas industriales del Polígono Rematacaudales transitorio SUNP nº11.~~

~~a) Condiciones de desarrollo.~~

~~Se elimina la exigencia de ejecución previa de la Depuradora de Rematacaudales, debiendo resolverse los vertidos mediante enganche a la red general en las condiciones exigidas por la normativa municipal.~~

~~b) Condiciones de parcelación.~~

~~Se establece, con carácter general para todo el sector, una parcela mínima de 150 m² con lindero mínimo frontal de 10 m.~~

~~c) Condiciones de ocupación de la parcela.~~

~~Se establece, con carácter general, una ocupación máxima del 100%, salvo que las condiciones de edificación lo impidan.~~

~~d) Condiciones de edificación.~~

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



Se establece una edificabilidad neta por manzanas:

~~En las manzanas actualmente calificadas como grado 1 y 2 y la manzana 7 se determina una edificabilidad de 1 m²/m², salvo las parcelas 1 de manzana 4 que tendrán 1,30 m²/m².~~

~~En las manzanas actualmente calificadas como grado 2, 3 y 4, salvo las manzanas nº 6 y nº 10 que mantienen su edificabilidad actual, se distribuye equitativamente la superficie edificable total del plan parcial, una vez deducidas las anteriores.~~

e) Posición de la edificación.

~~Las edificaciones ocuparán el lindero frontal de la parcela, salvo que en todo un frente de manzana se retranqueen una distancia constante paralela al vial o escalonada con un mínimo de 5 m. Para garantizar la correcta aplicación de este artículo, su aplicación exigirá la presentación de un proyecto de edificación que abarque todo el frente de manzana o en su defecto un estudio de detalle.~~

~~Las edificaciones podrán ocupar una posición aislada o pareada dentro de una manzana siempre que quede garantizado que no se pueden producir medianerías vistas y todas las edificaciones de la manzana están retranqueadas un mínimo de 7 m. de la alineación de vial. El retranqueo mínimo a linderos laterales y posteriores será de 5 m.~~

~~Para garantizar la correcta aplicación de estas condiciones deberá presentarse un proyecto de edificación que abarque toda la manzana o en su defecto un estudio de detalle.~~

f) Altura de edificación.

~~La altura máxima de la línea de cornisa de la edificación se establece en 7,5 m. salvo en las edificaciones exentas que podrá llegar a 10 m. En las construcciones entre medianeras se deberá presentar un peto en fachada vial que mantenga una altura constante en todo frente de manzana.~~

g) Cerramiento de parcela.

~~Las partes macizas de las caras no podrán sobrepasar un metro de altura salvo pilastra.~~

h) Estudio de Detalles.

~~Se podrán introducir varias interiores en las manzanas siempre que se redacte un estudio de detalle en el que dicho vial:~~

~~—Tenga un trazado coherente con la trama de la urbanización quedando relaciones de perpendicularidad o paralelismo con el viario existente.~~

~~—Tengan dos puntos de conexión con el viario existente.~~

~~—Tenga una sección mínima de vial de 10 m.~~

~~Para manzanas segregadas seguirán las mismas condiciones que en la manzana original.~~

i) Condiciones de uso.

~~—Uso característico: Productivo en todos sus niveles y categorías como se indica en el apartado A de este artículo.~~

ID DOCUMENTO: KhyrRitZzn



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

~~—Usos prohibidos: Residencial, excepto en vivienda adscrita a vigilancia y guardia de instalaciones productivas.~~

2.2 MODIFICACIONES A LOS RESTANTES DOCUMENTOS DEL PGOU VIGENTE.

Respecto a los documentos que conforman el PGOU vigente, ha de indicarse que **únicamente se introducen modificaciones en el documento de Normas Urbanísticas.**

2.3 INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 36.1.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental [LGICA], se encuentran sometidos a evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en las categorías 12.3 a 12.8 del Anexo I, correspondiendo la categoría 12.3 a los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como a sus innovaciones que afecten al suelo no urbanizable. En el caso que nos ocupa, se trata de una innovación del PGOU que afecta únicamente a determinados artículos de sus normas urbanísticas relacionados con la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, **no teniendo ninguna incidencia en el suelo no urbanizable, por lo que resulta innecesario someterlo al trámite de evaluación ambiental.**

Teniendo en cuenta que tras la aprobación inicial del documento de Modificación 16 del PGOU, ha tenido lugar la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, por la que se modifican diversos artículos de la citada LGICA, debe indicarse además que según la redacción dada por dicha Ley al artículo 40 de la LGICA, **el presente expediente no ha de ser sometido a evaluación ambiental estratégica**, al no estar incluido en ninguno de los supuestos previstos en los apartados 2 y 3 de dicho artículo, puesto que se trata de una modificación que afecta únicamente a la ordenación pormenorizada del planeamiento general relativa al suelo urbano y urbanizable, y que no va a originar la implantación de nuevas actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental.

LA DIRECTORA DEL DPTO. DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN,

FDO.: MONTSERRAT DE LA CUADRA FERNÁNDEZ-GAO.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



ID DOCUMENTO: KhyrrRitzzm



II. PROPUESTA DE NORMAS URBANÍSTICAS.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

**MODIFICACIÓN Nº 16 del PGOU:
Normas del suelo urbano y urbanizable**

DOCUMENTO DE
APROBACIÓN DEFINITIVA
ENERO DE 2018

**Normas
Urbanísticas**

ID DOCUMENTO: KhyrrRitzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

PRIMERO. Los artículos 5.5, 5.10, 5.14, 5.19, 5.22, 5.26, 5.29, 5.30, 5.47 y 5.66 del Título Quinto de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU quedan redactados del siguiente modo:

Artículo 5.5.- Tipos de Uso.

1. Los usos regulados en el presente Plan General y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en el Cuadro de Tipos de Usos.

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
1. Residencial	1.1 Residencial unifamiliar 1.2 Residencial bifamiliar 1.3 Residencial plurifamiliar 1.4 Residencial comunitario
2. Industrial	2.1 Industria y almacenamiento 2.2 Bodegas 2.3 Talleres artesanales y pequeña industria 2.4 Talleres de mantenimiento del automóvil
3. Centros y Servicios Terciarios	3.1 Centros terciarios 3.1.1 Hospedaje 3.1.2 Espectáculos y salas de reunión 3.1.3 Comercio 3.1.3.1 Local comercial 3.1.3.2 Agrupación comercial 3.1.4 Grandes superficies minoristas 3.1.5 Oficinas 3.1.6 Agrupaciones terciarias
	3.2 Servicios terciarios 3.2.1 Campamentos
	3.2.2 Aparcamientos y garajes 3.2.2.1 Garajes privados 3.2.2.2 Aparcamientos públicos
4. Dotacional y servicios públicos	4.1 Dotaciones 4.1.1 Docente 4.1.2 Deportivo 4.1.3 Servicios de Interés público y social 4.1.3.1 Sanitario 4.1.3.2 Asistencial 4.1.3.3 Cultural 4.1.3.4 Administrativo público 4.1.3.5 Mercados de abastos y centros de comercio básico 4.1.3.6 Servicios urbanos 4.1.3.7 Religioso
	4.2 Servicios públicos 4.2.1 Defensa y cárceles 4.2.2 Cementerio
5. Espacios libres	5.1 Zonas verdes o jardines 5.2 Parques 5.2.1 Parques centrales 5.2.2 Parques suburbanos 5.3 Áreas de ocio
6. Transportes e infraestructuras Urbanas básicas	6.1 Viario 6.2 Estaciones de autobuses y centros de transporte 6.3 Portuario 6.4 Infraestructuras urbanas básicas
7. Agropecuario	

ID DOCUMENTO: KhyrRitzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.
3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Artículo 5.10.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. Uso residencial es el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas, de forma habitual o no, cualquiera que sea el tipo de edificio (vivienda unifamiliar, edificio de pisos o de apartamentos, etc.). Se consideran comprendidos en el mismo tanto las viviendas como sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización adscritos a las mismas, excluyéndose los alojamientos de carácter temporal comprendidos en el uso hospedaje.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) *Residencial unifamiliar*: es el que se desarrolla en una vivienda destinada a una única familia, situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otra vivienda o edificio de distinto uso y acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.

No obstante, se constituye dentro del uso residencial unifamiliar un régimen especial para los *conjuntos de viviendas unifamiliares* que se organizan en una parcela común, en régimen de división horizontal o condominio, y que con independencia de que tipológicamente tengan las características propias de las viviendas unifamiliares, comparten elementos comunes de relación con la vía pública, espacios libres interiores u otras instalaciones comunitarias.

b) *Residencial bifamiliar*: es aquel en el que dos viviendas se agrupan en una única edificación y comparten una misma parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública.

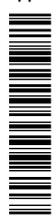
c) *Residencial plurifamiliar*: es el que se desarrolla en edificio constituido por viviendas agrupadas con accesos y elementos comunes o complejo inmobiliario, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias.

d) *Residencial comunitario*: comprende el que se desarrolla en edificios destinados al alojamiento estable de personas, que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares, como pueden ser las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, etc.

3. Los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común deberán cumplir además las siguientes condiciones:

a) El número máximo de viviendas será el número entero que se obtenga de dividir la superficie de parcela total, por la superficie mínima de parcela establecida en las condiciones particulares de parcelación de cada ordenanza de zona, sin que puedan

ID DOCUMENTO: khYrRitZm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

sobrepasarse los parámetros de ordenación y edificación del total de la parcela por aplicación de las normas particulares de la zona en cuestión.

- b) La superficie sobre rasante ocupada por cada vivienda, junto con el espacio libre de carácter privativo vinculado a la misma, tendrá la consideración de *parcela virtual* o *superficie privativa*, mientras que la superficie restante se considerará *elemento común*, el cuál deberá tener acceso desde el viario público con una anchura mínima de cinco (5) metros, y contar con continuidad física a fin de garantizar las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie privativa de cada una de las viviendas.
- c) En el elemento común del conjunto podrán levantarse construcciones auxiliares conforme a lo previsto en el artículo 6.26 de estas normas, debiendo destinarse la superficie restante a jardín o área de juegos al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en su superficie la dotación de aparcamientos. Sí podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje enteramente subterráneo, cuya cubierta permita ajardinamiento. La ordenación del conjunto tendrá un tratamiento de diseño unitario, sin perjuicio de su ejecución por fases, prestando especial atención al diseño de dicho elemento común.
- d) En el caso de que la construcción del conjunto no se haga en una única fase, como resultado de un proyecto unitario, será necesaria la redacción de un estudio de detalle que ordene la actuación y distribuya la edificabilidad entre las parcelas virtuales.
- e) Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la superficie privativa donde se localiza la edificación y la parte proporcional que, de cada vivienda, se integra en la superficie configurada como elemento común del conjunto. En los supuestos de que se actúe sobre parcelas en las que ya existan viviendas, en el estudio de detalle o proyecto de obras deberán quedar definidas las operaciones necesarias de reestructuración del conjunto.
- f) La tipología de las viviendas será la característica de la zona donde se encuentre. En los casos de unifamiliares aisladas o pareadas, éstas deberán respetar las condiciones de separación entre edificaciones recogidas en las normas particulares de la zona correspondiente. Las divisiones físicas en el interior del conjunto de viviendas se realizarán con setos o elementos de cierre diáfanos, estéticamente admisibles, que no podrán superar los dos (2) metros de altura.
4. La superficie mínima de parcela para la vivienda bifamiliar será equivalente a la superficie necesaria para dos viviendas según las condiciones particulares de parcelación de cada ordenanza de zona, sin que puedan sobrepasarse los parámetros de ordenación y edificación del total de la parcela por aplicación de las normas particulares de la zona en cuestión.
5. Según el régimen jurídico a que pudieran estar sometidas, y con independencia de la anterior clasificación, se distinguen los siguientes tipo de viviendas:
- a) *Vivienda protegida*: es aquella que además de cumplir las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño establecidas en la normativa de aplicación para las viviendas sometidas a algún régimen de protección

ID DOCUMENTO: KhyrRitZzn

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

pública, sean calificadas como tales por el Ayuntamiento o por el planeamiento vigente.

El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por el instrumento de planeamiento correspondiente de acuerdo con lo dispuesto en la legislación autonómica en materia de ordenación urbanística y de vivienda.

Las parcelas calificadas con dicho uso no podrán ser destinadas a vivienda libre ni a otros usos pormenorizados, admitiéndose únicamente como compatibles los dotacionales y los de pequeño comercio y oficinas dentro del uso de centros terciarios, con un límite del diez por ciento (10%) de la edificabilidad máxima permitida sobre la parcela y siempre y cuando se mantenga el número de viviendas protegidas establecidas por el plan.

- b) *Vivienda libre*: la que no está sometida a ningún régimen específico de protección pública, debiendo cumplir únicamente las condiciones de uso, superficie y diseño establecidas en los artículos siguientes de las presentes normas.

Artículo 5.14.- Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero empotrado o local de almacenaje. No podrá tener una superficie útil inferior a cuarenta y cinco (45) metros cuadrados, excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendederos y espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, o bien disponer del mismo en estancia separada, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados ni superior a cuarenta y cinco (45) metros cuadrados, medidos tal como se indica en el apartado anterior.

Tres (3) apartamentos o viviendas de un (1) dormitorio equivalen a dos (2) viviendas de dos (2) dormitorios o más a efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijados en el planeamiento que resulte de aplicación.

3. Las diferentes piezas de la vivienda tendrán tamaño, condiciones higiénicas y de ventilación adecuadas para la permanencia y habitación de las personas. Cuando existan dudas sobre la idoneidad de las soluciones proyectadas se deberán cumplir como mínimo las condiciones señaladas por las normativas estatales y autonómicas de viviendas de protección oficial y viviendas de promoción pública.

Artículo 5.19.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan a continuación:
 - a) *Producción industrial*. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación técnica, económica, y las especialmente ligadas a la

ID DOCUMENTO: KhyrRitZzn



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes diez (10) al cuarenta y tres (43) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), las comprendidas en el ochenta y uno punto veintidós (81.22), las actividades de producción cinematográfica, vídeo y de programas de televisión correspondientes a los epígrafes cincuenta y nueve punto quince y punto dieciséis (59.15 y 59.16), y las que cumplieren funciones similares.

- b) Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda y almacenaje ligadas a actividades principales de industria, del comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes cuarenta y seis (46) y cuarenta y siete punto uno (47.1) de la CNAE, y todas aquellas que cumplieren funciones similares.

En el caso de los espacios destinados a funciones de guarda o almacenaje ligadas al comercio minorista u otros servicios del uso terciario, cuando tengan una superficie inferior a los cien (100 m²) metros cuadrados, éstos se considerarán comprendidos dentro del uso terciario al que estén vinculados, por lo que no formarán parte de este apartado.

- c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado todas las actividades incluidas en el epígrafe noventa y cinco (95) de la CNAE, y las que cumplieren funciones similares.
- d) Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponden a este apartado las funciones o actividades que lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo, incluidas en los epígrafes diez (10) al cuarenta y tres (43) de la CNAE, y las que cumplieren funciones similares.
- e) Reparación y mantenimiento de automóviles, motocicletas y bicicletas. Corresponden a este apartado las actividades integradas en los epígrafes cuarenta y cinco punto dos y punto cuatro (45.2 y 45.4) de la CNAE.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Industria y almacenamiento, que incluye los usos comprendidos en los apartados a), b) c) y d) del epígrafe anterior.

ID DOCUMENTO: KhyrRitZzn

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

- b) Bodegas, que incluye los usos comprendidos en los apartados a) y b) del epígrafe anterior, cuando su finalidad sea llevar a cabo operaciones de obtención, almacenamiento, crianza, elaboración, embotellamiento y distribución de vinos, licores y productos derivados, así como de otros productos alimentarios cuando su finalidad sea la de almacenamiento y distribución a mayoristas.
- c) Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los apartados c) y d) del epígrafe anterior.
- d) Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en el apartado e) del epígrafe anterior.

Artículo 5.22.- Servicios higiénicos y locales de descanso.

Los edificios y establecimientos que alberguen actividades incluidas dentro del uso global industrial deberán reunir las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo recogidas en las correspondientes normas reglamentarias que resulten de aplicación, en desarrollo de la legislación de Prevención de Riesgos Laborales.

Artículo 5.26.- Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.

- a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie mínima de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de mayor superficie.
- c) Disponer de muros de separación con los edificios colindantes a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con aquellos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 5.29.- Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

1. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona, o ser la actividad de taller para el mantenimiento del automóvil complementaria a una actividad principal incluida dentro del artículo 5.30, apartado 2.C) de estas normas, que sí sea compatible con la ordenanza de zona que resulte aplicable. La actividad de taller no podrá superar en superficie a la actividad principal, y deberá desarrollarse en el mismo local o establecimiento contiguo.
 - b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, armonizando la edificación con la tipología característica de la zona, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una menor superficie.
 - c) Las exigidas en la Sección 6ª del Capítulo 5º de este Título.

ID DOCUMENTO: KhYrRitZm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

2. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg) solo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.

Artículo 5.30.- Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centro y servicios terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas y que se desarrolla en los establecimientos de alojamiento turístico previstos en la legislación en materia de turismo en Andalucía. Comprende los epígrafes cincuenta y cinco punto uno, punto dos y punto nueve (55.1, 55.2 y 55.9) de la CNAE.

B) Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes noventa (90), noventa y dos (92) y noventa y tres punto dos (93.2) de la CNAE y cuantos otros cumplieran funciones análogas.

C) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Comprende el comercio al por menor del epígrafe cuarenta y siete (47) de la CNAE, salvo el cuarenta y siete punto uno (47.1), cuyas actividades se regulan en el artículo 5.19,1,b) y el cuarenta y siete punto tres (47.3), cuyas actividades se engloban en el uso de Servicios del Automóvil, regulado en el artículo 5.104 de estas normas; los restaurantes, bares y cafeterías, incluidos en el epígrafe cincuenta y seis (56), los servicios personales del epígrafe noventa y seis (96) y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) *Local comercial o establecimiento comercial*: local, construcción o instalación de carácter permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, y cuya dimensión no sea superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

b) *Agrupación comercial o establecimientos comerciales de carácter colectivo*: cuando en un mismo espacio o complejo de edificios se integran varios locales o establecimientos comerciales individuales, con acceso a las siguientes instalaciones comunes: acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los

ID DOCUMENTO: khYrRitZm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

establecimientos o sus clientes, aparcamientos privados, servicios para los clientes, imagen comercial común y perímetro común delimitado.

D) *Grandes superficies minoristas* : es todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerce la actividad comercial minorista, que alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

E) *Oficinas*: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal, englobadas en los epígrafes de la CNAE sesenta (60) a setenta y cuatro (74), desde el setenta y siete (77) al ochenta (80); el ochenta y dos (82), ochenta y cuatro (84), ochenta y ocho (88), noventa y cuatro (94) y el noventa y nueve (99); así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

F) *Agrupaciones terciarias*: Cuando en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias se implantan todos o varios de los usos pormenorizados de hospedaje, comercio, espectáculos y salas de reunión y oficinas, de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 5.80 de las presentes normas.

G) *Campamento*: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc. Comprende el apartado cincuenta y cinco punto tres (55.3) de la CNAE.

H) *Aparcamientos y garajes*: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

- *Garajes privados*: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.
- *Aparcamientos públicos*: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

ID DOCUMENTO: KhyrRitZzn



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

Artículo 5.47.- Grandes Superficies Minoristas.

Solo se permitirá la implantación de grandes superficies minoristas en los emplazamientos que el planeamiento general califique expresamente para dicho uso pormenorizado, siendo incompatible cualquier otro uso salvo aquellos usos terciarios complementarios del uso principal, como oficinas, espectáculos y salas de reunión.

Artículo 5.66.- Acceso a los Garajes.

1. Los garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como, líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cinco (5) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.
2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) metros en la zona Centro, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
 - b) En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
 - c) Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro Histórico del eje de otro acceso de garaje.
 - d) Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirsele del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.
3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.
4. Los garajes de menos de cuatrocientos (400) metros cuadrados podrá utilizarse como acceso el del portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio.

Los accesos de los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den a los mismos sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior el ancho de este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

5. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personal, el ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

7. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

8. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garajes o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

9. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

10. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

11. En cumplimiento de las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios que atraviesen no queden afectados por pendientes, de tal forma que considerados en el sentido peatonal de la marcha cumplan los siguientes requisitos:

a) La pendiente longitudinal será del 8% en tramos inferiores a 3 m. y del 6% en tramos iguales o superiores a 3 m.

b) La pendiente transversal máxima será del 2%.

ID DOCUMENTO: KhyrRitzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

SEGUNDO. Los artículos 6.2, 6.12, 6.17, 6.18, 6.28, 6.35, 6.41, 6.48, 6.63, 6.81, 6.87, 6.108, 6.110, 6.114 y 6.120 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU quedan redactados del siguiente modo:

Artículo 6.2.- Tipos de Obras de Edificación.

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

A) Obras en los edificios, que engloban las tendentes a la buena conservación y/o rehabilitación del patrimonio edificado y las obras de reforma y ampliación, según los siguientes tipos:

a) *Obras de conservación y mantenimiento:* son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) *Obras de consolidación:* son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c) *Obras de acondicionamiento:* son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad y salubridad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de su configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas, la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones y la implantación de las necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, las destinadas a reducir el consumo de agua y energía eléctrica y a la mejora del aislamiento térmico y acústico del inmueble, así como las que tienen por objeto garantizar la accesibilidad universal y la supresión de barreras arquitectónicas.

d) *Obras de rehabilitación:* son obras consistentes en la renovación mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a las nuevas condiciones de uso o bien, que debido a su deterioro funcional, requiere de una actuación global que incluya el conjunto de actuaciones recogidas en los apartados anteriores, así como las de reforma en su caso.

e) *Obras de restauración:* son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si

ID DOCUMENTO: KhyrRitzzm

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

f) *Obras de reforma*: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio, y/o tengan por objeto el cambio del uso característico del mismo. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

f.1) *Reforma menor*: son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

f.2) *Reforma parcial*: son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujías asociadas a los elementos de interés tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patio principal y elementos de articulación espacial: galerías con arquerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

f.3) *Reforma general*: son obras en las que manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta así como, en su caso, los restos de elementos arquitectónicos de valor (arquerías de patios, etc.), permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

f.4) *Obras de adecuación de local*: son obras ligadas al acondicionamiento de locales, en bruto o adaptados a otro uso anterior, para desempeñar una nueva actividad.

g) *Obras de ampliación vertical*: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original, bien por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, o bien mediante la construcción de entreplantas o forjados intermedios en zonas en las que su altura lo permite.

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

C) *Obras de nueva edificación*: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



- a) *Obras de reconstrucción*: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- b) *Obras de sustitución*: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- c) *Obras de ampliación horizontal*: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original, en el que la ampliación o edificación de nueva planta se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.
- d) *Obras de nueva planta*: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección de edificios catalogados podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.
- 3.-La documentación técnica exigible para cada uno de los tipos de obras reflejadas en este artículo se atenderá a lo señalado al respecto en el Capítulo Cuatro del Título Segundo de estas Normas.

Artículo 6.12.- Aplicación.

1. Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restauración y reforma), tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.
2. En el caso de las obras de rehabilitación, reforma o acondicionamiento que tengan por objeto la instalación de ascensores u otros elementos de supresión de barreras arquitectónicas en edificios existentes, y siempre y cuando no resulte viable técnica o económicamente ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal, dichos elementos podrán quedar exentos del cumplimiento de las condiciones de separación a linderos y/o separación entre edificios.
3. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación en los supuestos de las obras de acondicionamiento o rehabilitación que consigan reducir al menos en un treinta por ciento (30%) la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, mediante la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio.

Artículo 6.17.- Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que

ID DOCUMENTO: KhyrRitZzn



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

redundan en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción auxiliar de las previstas en el artículo 6.26 de estas normas o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de piscinas o de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos, y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 6.18.- Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo puede ser:
 - a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
 - b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
 - c) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 6.28.- Cómputo de la Superficie Edificada.

1. Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:
 - 1º No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales o las plantas porticadas que sean utilizadas como espacios libres o aparcamientos comunitarios al servicio de la colectividad, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los patios cubiertos en las condiciones del artículo 6.54, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidas con estructura ligera desmontable, los elementos en cubierta recogidos en el artículo 6.35.d) y e) y los espacios interiores bajo cubierta, si carecen de posibilidades de uso o se destinan a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
 - 2º Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, los cuerpos volados, así como las edificaciones auxiliares, salvo las incluidas en la regla anterior, y los espacios interiores bajo cubierta en los que las normas particulares de zona

ID DOCUMENTO: khyrRitZm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

permitan piezas habitables y tengan una altura libre de piso superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Cuando se proyecten actuaciones que tengan por objeto la instalación de ascensores u otros elementos de supresión de barreras arquitectónicas en edificios existentes que tengan agotada la edificabilidad, y requieran una ampliación del volumen edificable por no resultar viable técnica o económicamente ninguna otra solución en el interior de los mismos, dichos elementos no computarán como superficie edificada.
3. Este mismo criterio se seguirá en los supuestos en las obras de acondicionamiento o rehabilitación que tengan por objeto reducir al menos en un treinta por ciento (30%) la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, y requieran la ampliación de la superficie edificada como consecuencia de la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables.

Artículo 6.35.- Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona, pudiendo estar destinados a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

- b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de ciento ochenta (180) centímetros de altura.
- c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
- d) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otros recintos para las instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa, las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa técnica aplicable y en su defecto el buen hacer constructivo.
- e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

ID DOCUMENTO: KhyrRitzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Artículo 6.41.- Entreplantas.

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.
2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.
3. En las zonas de uso característico residencial, cuando se proyecten edificios de espacio único y altura libre mayor o igual a seis (6 m) metros destinados a otros usos compatibles, se computará su superficie edificada contando con la posibilidad de que se construya una entreplanta, por lo que se aplicará a la superficie construida proyectada un coeficiente de 1,30, no pudiendo rebasar el resultado de dicho cálculo la superficie máxima edificable de la parcela donde se ubique.

Artículo 6.48.- Dimensión de los Patios de Parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:
 - a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura ($h/3$), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b) Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que nueve (9) metros cuadrados.
3. En los edificios plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
 - a) La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el artículo 6.46.
 - b) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	DIMENSIÓN MÍNIMA	
	En relación con la altura	Absoluta (m)
Patios vivideros	H	9,00
Patios de luces:		
- Si iluminan piezas distintas de cocinas	H/3	3,30
- Si solo iluminan cocinas	H/4	3,00
Patios de ventilación	H/5	2,00

- c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión mínima entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 6.63.- Piezas Habitables en Plantas Sótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables salvo que su techo esté un (1) metro por encima de la cota de referencia o del terreno, con la excepción de los expresamente autorizados en las normas de uso.

Artículo 6.81.- Evacuación de Humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

En los edificios de nueva planta, cuya planta baja se destine principal o exclusivamente a locales comerciales, se deberán prever canalizaciones interiores verticales para la evacuación de humos y gases con salida directa a la cubierta, en la proporción de un (1) conducto por cada cien (100 m²) metros cuadrados de local, al objeto de permitir la futura ubicación de actividades que pudieran necesitar de este tipo de instalaciones. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de cincuenta por cincuenta (50x50) centímetros, y contarán con el debido aislamiento térmico y acústico previsto en los apartados siguientes.

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja hasta la cubierta, a través de conductos situados en patios comunes del edificio. En ningún caso se alterarán las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyección en planta superen el cinco por ciento (5%) de la del patio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

ID DOCUMENTO: KhyrRitZzn



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

5. Con carácter excepcional, en los casos en los que la evacuación no pueda realizarse a través de conducciones interiores o mediante conductos situados en los patios comunes del edificio en el que se ubica el local, y siempre y cuando no resulte viable técnica o económicamente ninguna otra solución para garantizar la evacuación de humos a la cubierta, se permitirá justificadamente la evacuación por fachada disponiendo de los sistemas de depuración necesarios establecidos en el Código Técnico de la Edificación. Las rejillas de salida en fachada no podrán situarse a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.
6. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
7. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
8. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 6.87.- Acceso a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público al menos en un décimo (1/10) de su longitud, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.
3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.
4. Los accesos a los edificios destinados a vivienda y a establecimientos e instalaciones de concurrencia pública cumplirán las condiciones establecidas en la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 6.108.- Tratamiento de las Plantas Bajas.

En aquellas obras que solo afecten a las plantas bajas de los edificios, éstas deberán componerse con el resto de las fachadas del mismo.

En los proyectos de obra nueva se deberá incluir el tratamiento de los elementos estructurantes de la planta baja componiéndose con el resto de la fachada y ejecutándose

ID DOCUMENTO: KhyrRitZZm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

simultáneamente con ella. Los huecos destinados a locales deberán cerrarse con tratamientos que garanticen el ornato hasta tanto reciban un uso y destino definitivo.

Artículo 6.110.- Modificación de Fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Con carácter general, en el espacio de retranqueo obligatorio en planta ático y en las zonas de azotea que resulten visibles desde la calle no se permitirá la instalación de pérgolas, estructuras metálicas para la colocación de toldos ni ningún otro elemento estructural o de cierre. No obstante, salvo en la zona de Centro Histórico, se podrá autorizar este tipo de instalaciones mediante la presentación ante el Ayuntamiento de un proyecto del conjunto del edificio que cuente con la aprobación del propietario del edificio o de la comunidad de propietarios.

3. Así mismo, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá contar con la aprobación del propietario del edificio o de la comunidad de propietarios.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios la adecuación de los mismos con una solución de diseño unitario, mediante la correspondiente orden de ejecución.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o todos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas solución en los huecos.

Artículo 6.114.- Instalaciones en la Fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma debiendo integrarse en su composición.
2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en planta baja, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 6.120.- Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura no superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, mediante cerramientos de estética acorde con el lugar y que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, salvo que las normas particulares de zona recojan otras condiciones más restrictivas.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

ID DOCUMENTO: khyrRitzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

TERCERO. Los artículos 11.15, 11.17, 11.27, 11.38, 11.41, 11.43, 11.45, 11.47, 11.52, 11.55, 11.56, 11.66, 11.68, 11.69, 11.70, 11.73, 11.78, 11.79, 11.83, 11.84, 11.86, 11.87, 11.88, 11.89, 11.90, 11.91, 11.92, 11.93, 11.94, 11.95, 11.96, 11.97, 11.98, 11.100, 11.101, 11.103, 11.105, 11.106, 11.107, 11.108, 11.109, 11.114, 11.117, 11.121, 11.122 y 11.124 del Título Undécimo de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU quedan redactados del siguiente modo:

Zona Centro Histórico:

Artículo 11.15.- Altura y número de plantas.

1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en estas Normas para la edificación alineada a vial.
2. El número de plantas que podrán autorizarse como máximo es el marcado para cada parcela en el *Plano de Ordenación del Centro Histórico*, que en el supuesto de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo que específicamente los planos indiquen lo contrario, en cuyo caso la línea de división de alturas vendrá marcada en ellos.
3. Con carácter de mínimo obligatorio sólo podrá edificarse una (1) planta menos del máximo que corresponda de conformidad con el apartado anterior, siempre que no queden medianeras vistas de más de una (1) planta.
4. En parcelas señaladas con un máximo de dos (2) plantas este parámetro adquiere el carácter de mínimo obligatorio. En este caso se permitirán áticos en planta tercera para usos residenciales siempre que estén retranqueados como mínimo tres (3) metros de la fachada. Por encima de este ático no podrá aparecer ningún cuerpo edificado, ni siquiera los previstos en el epígrafe uno (1) del artículo siguiente.
5. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función de los parámetros que a continuación se establecen para las distintas subzonas:
 - a) Altura de piso de planta baja.
 - Subzona CHA: Tendrá un máximo de cuatrocientos (400) centímetros y un mínimo de trescientos veinte (320) centímetros.
 - Subzona CHB: Tendrá un máximo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y un mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - Subzona CHE: Tendrá un máximo de cuatrocientos (400) centímetros y un mínimo de trescientos (300) centímetros.
 - b) Desde la cota de referencia a la cara superior del forjado que cubra la planta baja no habrá una distancia superior a:
 - Subzona CHA: Cuatrocientos cinco (405) centímetros.
 - Subzona CHB: Cuatrocientos cincuenta y cinco (455) centímetros.
 - Subzona CHE: Cuatrocientos cinco (405) centímetros.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



c) Las plantas de piso tendrán una altura comprendida entre los valores mínimo y máximo siguientes:

- Subzona CHA: Doscientos ochenta (280) y trescientos cincuenta (350) centímetros.
- Subzonas CHB y CHE: Doscientos ochenta (280) y trescientos ochenta (380) centímetros.

6. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, si éstas están catalogadas, condición particular que deberá justificarse gráficamente.

7. En los supuestos de agregación de parcelas con fachada a la misma calle o en esquinas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada.

8. Excepcionalmente, la Administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas, alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

Artículo 11.17.- Edificabilidad neta.

1. La edificabilidad será la resultante de aplicar un coeficiente de 2,1 m²t/m²s sobre la superficie neta de la parcela.
2. En el caso de rehabilitación de edificios existentes para su destino al uso hospedaje, se podrá incrementar la superficie edificable en un 10%, quedando esta vinculación del incremento edificatorio con el uso hospedaje necesariamente recogida en el registro de la propiedad y debiendo ser demolida al desaparecer el uso.

En el caso de edificios catalogados, este incremento de edificabilidad quedará condicionado al visto bueno del organismo competente en materia de Cultura para el proyecto concreto.

Artículo 11.27.- Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado de la zona Centro Histórico será el residencial en todas sus categorías.
2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Ordenación Particular del Centro Histórico se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales.
 - Hospedaje.
 - Espectáculos y salas de reunión.
 - Bodega.
 - Comercio, en la categoría de local comercial y agrupación comercial.

ID DOCUMENTO: KhyrRitZm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

- Oficinas. Excepto en las plantas bajas de las edificaciones con frente a la Plaza del Cabildo donde quedan expresamente prohibida su implantación.
- Aparcamientos y garaje.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Asistencial.
- Administrativo Público.
- Religioso.

Zona de Edificación en Manzana:

Artículo 11.38.- Áticos.

1. Cuando la altura de la nueva construcción sea inferior a la colindante, y la diferencia de altura sea superior a dos (2) plantas o seis (6) metros, podrá edificarse una (1) planta de ático, por encima de las admisibles según el cuadro de alturas. La superficie del ático no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la planta piso. En este caso, el ático deberá tratar las medianerías que queden al descubierto como planos de fachada y habrá de separar su plano de fachada de la general del edificio, como mínimo, una distancia igual o superior a su altura de piso.
2. Las parcelas con subíndice "a" podrán levantar un ático por encima de la altura reguladora máxima que computará edificabilidad. En este caso, el ático deberá tratar las medianerías que queden al descubierto como planos de fachada y deberá separar su plano de fachada de la general del edificio, como mínimo, una distancia igual o superior a su altura de piso.

Artículo 11.41.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de todas las subzonas será el residencial, en la categoría de plurifamiliar y residencial comunitario.
2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales y pequeña industria.
 - Talleres de mantenimiento del automóvil.
 - Hospedaje.
 - Espectáculos y Salas de reunión.
 - Comercio, en las categorías de local comercial y agrupación comercial. Se permiten los pasajes comerciales.
 - Oficinas.
 - Aparcamiento.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



- Garajes.
- Agrupaciones Terciarias.
- Docente.
- Cultural.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

Zona de Edificación Suburbana:

Artículo 11.43.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Edificabilidad de las Parcelas Existentes.

Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General será no edificable por sus dimensiones.

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

Todas las parcelas resultantes de nuevas agregaciones y segregaciones deberán tener las siguientes condiciones:

a) Para subzona S-1:

Superficie mínima: Setenta y cinco (75) metros cuadrados.

Lindero Frontal: Igual o superior a cinco (5) metros.

b) Para subzona S-2:

Superficie mínima: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

Lindero Frontal: No podrá exceder de quince (15) metros.

No se podrán agregar más de cinco (5) parcelas.

3. Cuando sobreviniese la ruina de varias unidades residenciales en una misma manzana, podrá plantearse una actuación unitaria sobre la manzana completa. En estos supuestos, si resultase necesario por las condiciones del entorno, se podrán ajustar las alineaciones establecidas por el PGOU, mediante el correspondiente Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de la manzana completa.

Artículo 11.45.- Ocupación Bajo Rasante.

No se permiten construcciones bajo rasante, salvo que la edificación estuviese destinada al uso plurifamiliar o se actuase sobre una manzana completa conforme a lo previsto en el artículo 11.43.3, en cuyo caso será obligatoria la construcción de un (1) sótano cuyo uso exclusivo será el de garaje. En el caso de una actuación unitaria de viviendas unifamiliares sobre una manzana completa, el sótano podrá ser mancomunado, de manera que los garajes de cada vivienda compartan el acceso desde el viario público.

Artículo 11.47.- Altura.

ID DOCUMENTO: KhyrrRitZzn



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para los edificios obligatoriamente alineados a vial.
2. Las alturas máximas de las edificaciones serán las siguientes:
 - a) En la subzona S-1: Dos plantas (PB+1) y siete (7) metros.
 - b) En la subzona S-2: Tres plantas (PB+2) y once (11) metros.
3. En la subzona S-1, en los casos previstos en el artículo 11.43.3 de estas normas, se podrán levantar torreones, áticos o estudios por encima de la altura máxima, que computarán como superficie edificada, no pudiendo superar el cuarenta por ciento (40%) de la planta inferior.

Artículo 11.52.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial unifamiliar, incluidos los conjuntos de viviendas unifamiliares cuando se actúe sobre una manzana completa conforme a lo previsto en el artículo 11.43.3, y bifamiliar, así como el plurifamiliar siempre que la parcela sea superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y tenga un linderero frontal igual o superior a diez (10) metros. En ningún caso se superará el número total de viviendas admisibles, calculado conforme a los parámetros fijados para las parcelaciones en cada una de las subzonas.
2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales y pequeñas industrias.
 - Talleres de mantenimiento del automóvil.
 - Residencial comunitario
 - Hospedaje.
 - Comercio de la categoría de locales comerciales y agrupaciones comerciales.
 - Oficinas.
 - Aparcamiento.
 - Garaje solo en edificios con viviendas plurifamiliares.
 - Deportivo solo en edificios con otros usos.
 - SIPS.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas.

Zona de Edificación Abierta:

Artículo 11.55.- Ruina Generalizada.

Si sobreviniese la ruina de varios bloques, la nueva edificación requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, con sujeción a las siguientes determinaciones:

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



- Las condiciones de separación a linderos y a otras edificaciones serán las que se establecen en la sección siguiente.
- Las alturas máximas permitidas serán las existentes o plantas bajas más tres (3) plantas (PB + 3) si aquellas fuesen superiores.
- La edificabilidad será: 2 m²/m²s.

Artículo 11.56.- Condiciones Particulares de Uso.

Las condiciones de uso serán las particulares de la zona A.

1. El uso determinado en todas las subzonas será el residencial (plurifamiliar). Se prohíben expresamente las viviendas interiores.
2. Además de las expresamente grafadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales y pequeñas industrias.
 - Talleres de mantenimiento del automóvil.
 - Residencial comunitario
 - Hospedaje.
 - Espectáculos y Salas de reunión.
 - Comercio en locales comerciales y agrupaciones comerciales. Se permiten los pasajes comerciales.
 - Oficinas.
 - Aparcamiento.
 - Garajes.
 - Agrupaciones Terciarias.
 - Docente.
 - Deportivo.
 - SIPS.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 11.66.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado en todas las subzonas será el de residencial (plurifamiliar). Se prohíben expresamente las viviendas interiores.
2. Además de las expresamente grafadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales y pequeñas industrias.
 - Talleres de mantenimiento del automóvil.
 - Residencial comunitario
 - Hospedaje.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



- Espectáculos y Salas de reunión.
- Comercio en locales comerciales y agrupaciones comerciales. Se permiten los pasajes comerciales.
- Oficinas.
- Aparcamiento.
- Garajes.
- Agrupaciones Terciarias.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

Zona de Ciudad Jardín:

Artículo 11.68.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Parcelas edificables en la Subzona CJ-1, CJ-2 y CJ-3.

Todas las parcelas constituidas a la entrada en vigor del Plan General que están situadas en estas subzonas serán edificables cualesquiera que sean las dimensiones de sus linderos y de su superficie.

Cuando no sea posible materializar la edificabilidad o llegar a soluciones coherentes, se permitirá la edificación según las condiciones del subtipo inferior. En el caso de CJ-1, que no tiene un grado inferior, se podrán flexibilizar las condiciones que no impliquen afecciones sobre las parcelas colindantes.

2. Agregaciones y Segregaciones.

Podrán segregarse parcelas siempre que todas las resultantes reúnan las condiciones que a continuación se señalan:

a) En la subzona CJ-1:

- Superficie mínima: Ciento veinte (120) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Seis (6) metros de longitud.

b) En la subzona CJ-2:

- Superficie mínima: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: doce (12) metros de longitud.

c) En la subzona CJ-3:

- Superficie mínima: cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: veinte (20) metros de longitud.

d) En la subzona CJ-4:

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



- Superficie mínima: Ochocientos (800) metros cuadrados.
- Longitud mínima del lindero frontal: Veinticinco (25) metros.

Podrán también agregarse parcelas, si bien, en las subzonas CJ-1 y CJ-2 deberán respetarse las siguientes condiciones:

- No podrán agregarse más de tres (3) parcelas.
- Ninguna de las parcelas resultantes podrán tener una superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados ni sus linderos frontales exceder de los treinta (30) metros de longitud.

Artículo 11.69.- Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

1. En la subzona CJ-1 las condiciones de ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y separación a linderos serán las siguientes:

- a) Ocupación sobre rasante: podrá llegar hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela.
- b) Edificabilidad neta: 1 m²/m²s.
- c) Separación a linderos de la construcción:

Lindero Frontal: Tres (3) metros de retranqueo. Excepcionalmente podrá alinearse a vial en el caso de las manzanas edificables de Bonanza, cuando por la servidumbre de protección del litoral no sean edificables al ampliarse estos retranqueos.

Linderos Laterales: Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales.

Lindero Trasero: Tres (3) metros de retranqueo.

2. En la subzona CJ-2 las condiciones de ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y separación a linderos serán las siguientes:

- a) Ocupación sobre rasante: Podrá llegar hasta el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de parcela.
- b) Edificabilidad neta: 1,2 m²/m²s.
- c) Separación a linderos de la construcción:

Lindero Frontal: Tres (3) metros de retranqueo.

Linderos Laterales: Media vez la altura de la edificación.

Excepcionalmente podrán disponerse sobre los linderos laterales cuando:

- 1) Existan construcciones adosadas a las medianeras laterales. En este caso, la nueva construcción podrá disponerse ocupando la misma longitud del lindero ocupado.
- 2) Proyectos unitarios podrán realizar edificaciones pareadas respetando el retranqueo trasero y al menos a uno de los linderos laterales.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación.

3. En la subzona CJ-3 las condiciones de ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y separación a linderos serán las siguientes:

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



a) Ocupación sobre rasante: Podrá llegar hasta el setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela.

b) Edificabilidad neta: 1,8 m²/m²s.

c) Separación a linderos de la construcción:

Lindero Frontal: Tres (3) metros de retranqueo.

Linderos Laterales: Media vez la altura de la edificación.

Excepcionalmente podrán disponerse sobre los linderos laterales cuando:

1) Existan construcciones adosadas a las medianeras laterales. En este caso la nueva construcción podrá disponerse ocupando la misma longitud del lindero ocupado.

2) Proyectos unitarios podrán realizar edificaciones pareadas respetando el retranqueo trasero y al menos a uno de los linderos laterales.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación.

4. En la subzona CJ-4 las condiciones de ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y separación a linderos serán las siguientes:

a) Ocupación sobre rasante: Podrá llegar hasta el sesenta por cien (60%) de la superficie de parcela.

b) Edificabilidad neta: 1,5 m²/m²s.

c) Separación a linderos de la construcción:

Lindero Frontal: Tres (3) metros de retranqueo.

Linderos Laterales: Media vez la altura de la edificación.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación.

5. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física entre sí, se deberá respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la altura de coronación del edificio más alto, o bien, de la altura de coronación del edificio más bajo si se encuentra situado al sur del otro, con un mínimo en cualquier caso de seis (6) metros. Dicha separación se podrá reducir hasta los cuatro (4) metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos, o cuando existiendo huecos en una o ambas fachadas, éstos sean de habitaciones no vivideras.

6. Bajo rasante podrá construirse un sótano con destino a garaje, instalaciones del edificio y/o cualquiera de los demás usos complementarios recogidos en el artículo 5.7 de estas normas. Deberá respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, permitiéndose adosarse a lindero, en el caso de edificios de vivienda colectiva, siempre y cuando quede enteramente subterráneo y su cubierta permita ajardinamiento. En cualquier caso, deberá quedar garantizada la dotación de aparcamiento requerida para el uso residencial.

Artículo 11.70.- Altura máxima de la edificación.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en las Normas generales para los edificios exentos.

ID DOCUMENTO: KhYrRitZm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

2. La altura de la edificación será:

- a) Parcelas de la subzona CJ-1: Dos plantas (PB+1) con un máximo de siete (7) metros de altura.
- b) Parcelas de las subzonas CJ-2 y CJ-3: La altura dependerá del subíndice señalado para la zona correspondiente en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la siguiente distribución:

- Con subíndice "a": Dos plantas (PB+1) y siete (7) metros de altura máxima.
- Con subíndice "a": Dos plantas (PB+1) y siete (7) metros de altura máxima.

Cuando no se pueda agotar la edificabilidad asignada a la parcela, se podrá levantar un ático por encima de la altura máxima que computará edificabilidad. En este caso, el ático deberá tratar las medianerías que queden al descubierto como planos de fachada y, en la fachada o fachadas frontales del edificio, deberá separar su plano de fachada del de la planta alta, como mínimo, una distancia igual o superior a su altura de piso.

- Con subíndice "b": Tres plantas (PB+2) y diez (10) metros de altura máxima.
- Con Subíndice "c": Cuatro plantas (PB+3) y trece (13) metros de altura máxima.

- c) Parcelas de la subzona CJ-4: La altura máxima será de tres plantas (PB+2) y diez (10) metros de altura máxima. Por encima de la altura reguladora máxima se podrá levantar un ático que computará edificabilidad. En este caso el ático deberá tratar las medianerías que queden al descubierto como planos de fachada, y deberá separar su plano de fachada de la general del edificio, como mínimo, una distancia igual o superior a su altura de piso.

Artículo 11.73.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de la zona será el residencial en todas sus categorías, salvo en la subzona CJ-1 donde solo se autorizará el uso residencial unifamiliar y bifamiliar.
2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permitirán los siguientes pormenorizados:
 - Talleres artesanales y pequeñas industrias.
 - Hospedaje.
 - Espectáculos y salas de reunión.
 - Comercio en locales comerciales.
 - Oficinas.
 - Aparcamiento.
 - Docente.
 - SIPS.
 - Deportivo.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas.

ID DOCUMENTO: Khyrritzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada:

Artículo 11.78.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Parcelas edificables en la Subzona D-1, D-2 y D-3

Todas las parcelas constituidas a la entrada en vigor del Plan General en estas subzonas serán edificables cualesquiera que sean las dimensiones de sus linderos y de su superficie.

Cuando por su superficie y edificabilidad no sea posible construir una vivienda de dos dormitorios con las dimensiones mínimas admisibles para la vivienda protegida, se permitirá la edificación con las condiciones del subtipo inferior, hasta alcanzar una superficie construida máxima de 60m².

2. En las áreas no parceladas en la actualidad o en las que se pretendiera realizar agregaciones o segregaciones, cada una de ellas cumplirá las siguientes condiciones:

a) En la subzona D-1:

Superficie: Sesenta (60) metros cuadrados.

Lindero Frontal: Cinco (5) metros.

b) En la subzona D-2:

Superficie: Ciento veinte (120) metros cuadrados.

Lindero Frontal: Seis (6) metros.

c) En la subzona D-3:

Superficie: Doscientos cuarenta (240) metros cuadrados.

Lindero Frontal: Diez (10) metros.

Artículo 11.79.- Posición de los Edificios.

1. La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y número de parcelas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se permitirán los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, en los términos establecidos en el artículo 5.10 de las presentes normas, en cuyo caso las edificaciones mantendrán la tipología de viviendas unifamiliares en hilera.

No obstante, cuando en una misma parcela se proyecten varias hileras de edificaciones que no guarden continuidad física entre sí, se deberá respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a seis (6) metros, que podrá reducirse hasta los cuatro (4) metros en los casos en que no existan elementos divisorios y las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

Artículo 11.83.- Altura máxima.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para los edificios que obligatoriamente deban alinearse a vial.

ID DOCUMENTO: KhyrRitzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

2. La altura máxima permitida en toda la zona será de P.B.+1, sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los siete (7) metros.
3. La altura de techo de las plantas bajas en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta tres (3) metros con respecto a la cota de referencia.
4. Se permiten piezas habitables en la planta bajo cubierta.

Artículo 11.84.- Ocupación Bajo Rasante.

1. Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje, instalaciones del edificio y/o cualquiera de los demás usos complementarios recogidos en el artículo 5.7 de estas normas, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante. En cualquier caso, deberá quedar garantizada la dotación de aparcamiento requerida para el uso residencial.
2. Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, en el supuesto de los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, el espacio libre interior de la parcela podrá ser ocupado bajo rasante siempre y cuando quede enteramente subterráneo, se respete la separación a linderos establecida para la edificación sobre rasante y su cubierta permita ajardinamiento.

Artículo 11.86.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permiten las edificaciones con soportales.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en estas Normas.
3. Cuando la cubierta sea azotea podrán disponerse torreones o áticos, cuya superficie computará dentro de la máxima edificada.
4. Será obligatorio vallar las parcelas siempre que la edificación no esté alineada a vial, mediante cerramientos de estética acorde con el lugar y que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a doce (12) metros y altura superior a dos (2) metros. En todo caso, podrán vallarse con elementos macizos de hasta un (1) metro de altura, que se completarán con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite total anteriormente indicado de dos (2) metros.

Artículo 11.87.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de la zona será el residencial con viviendas unifamiliares, pudiendo también destinarse a viviendas bifamiliares o a conjuntos de viviendas unifamiliares en una parcela común.
2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales y pequeñas industrias.
 - Talleres para el mantenimiento del automóvil.
 - Residencial comunitario.
 - Hospedaje.
 - Comercio en locales comerciales.

ID DOCUMENTO: KhyrRitZzn



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

- Garaje y aparcamiento.
- Docente.
- SIPS.
- Deportivo.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada:

Artículo 11.88.- Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas que en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se identifican con las letras U, que comprende a su vez las subzonas U-1, U-2, y U-3.

Artículo 11.89.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Dimensiones mínimas de las Parcelas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas, no podrán ser edificadas aquellas parcelas cuyas dimensiones, según la subzona en que se sitúen, no cumplan las siguientes condiciones mínimas:

a) En la subzona U-1:

- Superficie: Ciento veinte (120) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Seis (6) metros.

b) En la subzona U-2:

- Superficie: Doscientos cuarenta (240) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Diez (10) metros.

c) En la subzona U-3:

- Superficie: Quinientos (500) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Quince (15) metros.

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando alguna de las resultantes no reúnan las condiciones establecidas en el anterior apartado.

Artículo 11.90.- Posición de los Edificios.

1. La edificación se dispondrá aislada en parcela con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y número de parcelas.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se permitirán los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, en los términos establecidos en el artículo 5.10 de las presentes normas, en cuyo caso las edificaciones mantendrán la tipología de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o agrupadas según la zona, debiendo respetar

ID DOCUMENTO: Khyrritzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

una separación entre sus fachadas igual o superior a seis (6) metros, que podrá reducirse hasta los cuatro (4) metros en los casos en que no existan elementos divisorios y las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

Artículo 11.91.- La Edificabilidad Neta.

La edificabilidad neta sobre parcela será según la subzona de:

- a) Para la U-1: 1 m²t/m²s.
- b) Para la U-2: 0,6 m²t/m²s.
- c) Para la U-3: 0,4 m²t/m²s.

Artículo 11.92.- Ocupación sobre Rasante.

Sobre rasante las edificaciones podrán ocupar los porcentajes de superficie total de la parcela que a continuación se fijan para cada subzona:

- a) U-1: 70%
- b) U-2: 50%
- c) U-3: 30%

Artículo 11.93.- Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. Las edificaciones se separarán de los linderos las distancias que, según las subzonas en que se encuentren, se señalan a continuación:

- a) En la subzona U-1: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

Lindero Frontal: Tres (3) metros.

Lindero Lateral: Podrá adosarse a los dos linderos; cuando no lo haga, deberá retranquearse del lindero no ocupado al menos media vez la altura.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación, y como mínimo tres (3) metros.

- b) En la subzona U-2: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

Lindero Frontal: Tres (3) metros.

Lindero Lateral: Media vez la altura de la edificación, y como mínimo tres (3) metros, pudiendo adosarse a uno de los linderos laterales.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación, y como mínimo tres (3) metros.

- c) En la subzona U-3: La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos como mínimo a:

Lindero Frontal: Seis (6) metros.

Lindero Lateral: Media vez la altura de la edificación.

Lindero Trasero: Media vez la altura de la edificación.

ID DOCUMENTO: khYrRitZzn



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

2. En la subzona U-1, con carácter excepcional, se podrán alterar las condiciones de retranqueo respecto a uno de los linderos frontales en los supuestos de parcelas en esquina, siempre y cuando dicho frente dé a una calle con distintas condiciones de separación a linderos, en cuyo caso deberá incluirse en el proyecto un estudio de las alineaciones de la manzana completa, con la justificación de dichas circunstancias.

Artículo 11.94.- Altura máxima.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para la edificación exenta.
2. La altura máxima permitida en toda la zona será de P.B.+1, sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los siete (7) metros.
3. La altura de techo de las plantas bajas en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta tres (3) metros con respecto a la cota de referencia.
4. Se permiten piezas habitables en la planta bajo cubierta.

Artículo 11.95.- Ocupación Bajo Rasante.

1. Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje, instalaciones del edificio y/o cualquiera de los demás usos complementarios recogidos en el artículo 5.7 de estas normas, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante. En cualquier caso, deberá quedar garantizada la dotación de aparcamiento requerida para el uso residencial.
2. Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, en el supuesto de los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, el espacio libre interior de la parcela podrá ser ocupado bajo rasante siempre y cuando quede enteramente subterráneo, se respete la separación a linderos establecida para la edificación sobre rasante y su cubierta permita ajardinamiento.

Artículo 11.96.- Construcciones Auxiliares.

Las construcciones auxiliares deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para cada subzona, sin que su altura pueda exceder de una planta y de tres metros y medio (3,50 m).

No obstante, se podrán alterar las condiciones de retranqueo respecto a uno de los linderos laterales para la instalación de cubiertas ligeras, sin cerramientos laterales, destinadas a aparcamiento interior de la parcela, siempre y cuando existan edificaciones ya adosadas a dicho lindero lateral, se proyecten en el contexto de proyectos unitarios sobre las dos parcelas colindantes, o exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse al lindero medianero, debiendo inscribirse como servidumbre en el Registro de la Propiedad.

Artículo 11.97.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permiten los pórticos, porches, etc. así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.
2. Será obligatorio vallar las parcelas mediante cerramientos de estética acorde con el lugar y que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a doce (12) metros y altura

ID DOCUMENTO: KhYrRitZm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

superior a dos (2) metros. Dichos cerramientos podrán ejecutarse con elementos de hasta un (1) metro de altura, que se completarán con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total anteriormente indicado de dos (2) metros.

Artículo 11.98.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de la zona será el residencial unifamiliar, incluido el régimen especial de los conjuntos de viviendas unifamiliares en una parcela común, y el bifamiliar.
2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales, actividades liberales y pequeñas industrias.
 - Talleres de mantenimiento del automóvil.
 - Residencial comunitario
 - Hospedaje.
 - Espectáculos y salas de reunión.
 - Oficinas en la subzona U-3.
 - Comercio en local comercial.
 - Aparcamiento.
 - Docente
 - Deportivos.
 - SIPS.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas.

Zona de Edificación Balneario:

Artículo 11.100.- Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Dimensiones mínimas de las Parcelas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas no podrán ser edificadas aquellas parcelas cuyas dimensiones, según la subzona en que se sitúen, no cumplan las siguientes condiciones mínimas:

- a) En la subzona B-2:

- Superficie: Doscientos cuarenta (240) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Diez (10) metros.

- b) En la subzona B-3:

- Superficie: Cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- Lindero Frontal: Quince (15) metros.

- c) En la subzona B-4:

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Superficie: Ochocientos (800) metros cuadrados.

Lindero Frontal: Veinte (20) metros.

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando alguna de las resultantes no reúnan las condiciones establecidas en el anterior apartado.

Artículo 11.101.- Posición de los Edificios.

1. La edificación se dispondrá aislada en parcela con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y número de parcelas.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se permitirán los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, en los términos establecidos en el artículo 5.10 de las presentes normas, en cuyo caso las edificaciones mantendrán la tipología de viviendas unifamiliares aisladas, debiendo respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a seis (6) metros que podrá reducirse hasta los cuatro (4) metros en los casos en que no existan elementos divisorios y las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

Artículo 11.103.- Ocupación sobre Rasante.

Sobre rasante las edificaciones podrán ocupar los porcentajes de superficie total de la parcela que a continuación se fijan para cada subzona:

- a) B-2: 50%
- b) B-3: 40%
- c) B-4: 30%

Artículo 11.105.- Altura máxima.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en estas Normas para la edificación exenta.
2. La altura máxima permitida en toda la zona será de P.B.+1, sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los siete (7) metros.
3. En la subzona B-4 sobre la altura máxima se podrán levantar torreones, áticos o medias plantas que computarán edificabilidad no pudiendo superar el 50% de la planta inferior.
4. La altura de techo de las plantas bajas en viviendas unifamiliares podrá reducirse hasta tres (3) metros con respecto a la cota de referencia.
5. Se permiten piezas habitables en la planta bajo cubierta.

Artículo 11.106.- Ocupación Bajo Rasante.

1. Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje, instalaciones del edificio y/o cualquiera de los demás usos complementarios recogidos en el artículo 5.7 de estas normas, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante. En cualquier caso, deberá quedar garantizada la dotación de aparcamiento requerida para el uso residencial.

ID DOCUMENTO: KhYrRitZZm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

2. Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, en el supuesto de los conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única común, el espacio libre interior de la parcela podrá ser ocupado bajo rasante siempre y cuando quede enteramente subterráneo, se respete la separación a linderos establecida para la edificación sobre rasante y su cubierta permita ajardinamiento.

Artículo 11.107.- Construcciones Auxiliares.

Las construcciones auxiliares deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para cada subzona, sin que su altura pueda exceder de una planta y de tres metros y medio (3,50 m).

No obstante, se podrán alterar las condiciones de retranqueo respecto a uno de los linderos laterales para la instalación de cubiertas ligeras, sin cerramientos laterales, destinadas a aparcamiento interior de la parcela, siempre y cuando existan edificaciones ya adosadas a dicho lindero lateral, se proyecten en el contexto de proyectos unitarios sobre las dos parcelas colindantes, o exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse al lindero medianero, debiendo inscribirse como servidumbre en el Registro de la Propiedad.

Artículo 11.108.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permiten los pórticos, porches, etc. así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.
2. Será obligatorio vallar las parcelas mediante cerramientos de estética acorde con el lugar y que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a doce (12) metros y altura superior a dos (2) metros. Dichos cerramientos podrán ejecutarse con elementos de hasta un (1) metro de altura, que se completarán con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total anteriormente indicado de dos (2) metros.

Artículo 11.109.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de la zona será el residencial unifamiliar, incluido el régimen especial de los conjuntos de viviendas unifamiliares en una parcela común, y el bifamiliar.
2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales y para actividades liberales, artísticas y literarias.
 - Residencial comunitario
 - Hospedajes.
 - Espectáculos y salas de reunión.
 - Comercio en local comercial.
 - Aparcamiento.
 - Docente
 - Deportivos.
 - SIPS.

ID DOCUMENTO: KhyrRitZzn



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

- Infraestructuras Urbanas Básicas.

Zona de Parcelaciones:

Artículo 11.114.- Posición de los Edificios.

La edificación se dispondrá en la porción de terreno asignada según las subzonas:

- a) En la subzona PAD: La edificación se dispondrá adosada o en hilera y entre medianeras con la proporción 1:1 entre unidades de vivienda y porción de terreno.
- b) En la subzona PAI: La edificación se dispondrá aislada o pareada en la porción de terreno asignada con la proporción 1:1 entre unidades de viviendas y porción de terreno.

Artículo 11.117.- Separaciones entre edificaciones.

Las edificaciones se separarán según las subzonas en que se encuentren:

- a) En la subzona PAD: La edificación se dispondrá en hilera o adosada a los paramentos ciegos de las edificaciones colindantes. Cuando existan huecos abiertos en fachada de las edificaciones colindantes se dispondrá alejada como mínimo media vez la altura y como mínimo tres (3) metros. Cuando aparezcan huecos en fachada en las dos edificaciones se alejarán una vez la altura y como mínimo seis (6) metros.
- b) En la subzona PAI: La edificación se dispondrá separada de otras edificaciones una vez la altura y como mínimo seis (6) metros, debiendo quedar retranqueada de los linderos de la porción de terreno como mínimo a tres (3) metros, si bien, se permitirán las edificaciones pareadas compartiendo uno de los linderos laterales.

Artículo 11.121.- Condiciones Particulares de Estética.

Será obligatorio vallar las parcelas mediante cerramientos de estética acorde con el lugar y que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a doce (12) metros y altura superior a dos (2) metros. Los cerramientos de separación de las zonas privativas y el elemento común de acceso podrán ejecutarse con elementos macizos de hasta un (1) metro de altura, que se completarán con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total anteriormente indicado de dos (2) metros.

Artículo 11.122.- Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado en todas las subzonas será el residencial (unifamiliar).
2. Además de las expresamente grafadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Talleres artesanales y pequeñas industrias.
 - Talleres de mantenimiento del automóvil.
 - Residencial comunitario
 - Hospedaje.
 - Espectáculos y Salas de reunión.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



- Comercio en locales comerciales y agrupaciones comerciales. Se permiten los pasajes comerciales.
- Oficinas.
- Aparcamiento.
- Garajes.
- Agrupaciones Terciarias.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

Zona Industrial:

Artículo 11.124.- Condiciones Particulares de la Subzona I-2.

1. Condiciones particulares de parcelación.

Las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan.

En las áreas no parceladas en la actualidad o en las que se pretendiera realizar segregaciones cada una de ellas cumplirá las siguientes condiciones:

- La superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo de trescientos (300) metros cuadrados.
- Cada parcela tendrá un frente mínimo de catorce (14) metros.

2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

2.1. Las edificaciones mantendrán respecto a los linderos laterales, frontal y trasero condiciones similares a las de la Zona donde se sitúen.

a) Se retranquearán a linderos un mínimo de tres (3) metros en las zonas reguladas como de edificación aislada o exenta.

b) Se ajustarán a medianeras y alineación en las Zonas de alineación a vial.

c) En la zona de Naves de La Gallarda y Rematacaudales (suelo urbano) la edificación se ajustará a la posición de las alineaciones. En los suelos industriales sometidos a planeamiento de desarrollo, éste fijará las condiciones específicas de posición de la edificación.

2.2. Altura. La altura máxima permitida será de dos plantas (PB+1) y hasta doce (12) metros.

En cualquiera de las parcelas de uso Industrial en el suelo urbano o urbanizable, se podrá permitir excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria a implantar (torre de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.), una altura máxima de hasta veintiocho (28) metros en el quince por ciento (15%) de la planta de la edificación.

ID DOCUMENTO: KhyrRitzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Dicho porcentaje solo podrá superarse en el caso de parcelas con una superficie superior a los 5.000 m², siempre que se justifique por las necesidades y características de la actividad a desarrollar, debiendo además aprobarse con carácter previo a su autorización un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de la edificación.

2.3. Edificabilidad. La superficie máxima edificable computada sobre parcela neta será de 0,8 m²/m²s.

2.4. Ocupación. La edificación no superará el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.

2.5 Ocupación bajo rasante. Podrá construirse un sótano con destino a cualquiera de los usos contemplados en el artículo 5.7 de estas normas, debiendo quedar garantizada la dotación de aparcamientos requerida en dicho artículo.

3. Condiciones particulares de estética.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

Las vallas de las parcelas serán de elementos macizos de cincuenta (50) centímetros de altura, que se completarán con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos macizos de hasta dos (2) metros de altura, prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes.

4. Condiciones particulares de uso.

4.1. El uso determinado de la subzona será el industrial en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven de la normativa vigente sobre calificación ambiental y demás condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquier otra disposición municipal, autonómica o estatal.

4.2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, se permitirán los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial, excepto en las áreas del Pago Colalta entre la Barriada del Almendral y Sanlúcar Viejo, Polígonos Industriales del Palmar, Piñero y Rematacaudales (suelo urbano) en Carretera de El Puerto y Las Palmeras en Carretera de Chipiona, Naves municipales y su entorno en carretera de Jerez, unidades en suelo urbano y urbanizable de carácter transitorio procedentes del Plan General anterior y restantes unidades y sectores sometidos a planeamiento de desarrollo por el Plan vigente.

Las condiciones de estética, posición y forma, altura y separación a linderos de las edificaciones de uso residencial serán las de la subzona CJ-2b, mientras que el número máximo de viviendas permitidas será el número entero que se obtenga de dividir la superficie de parcela total, por la de la parcela mínima establecida para dicha subzona. Los restantes parámetros serán los establecidos en el apartado 2.

ID DOCUMENTO: khyrRitZzn



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

En el caso de que la superficie total de la actuación supere los 3.000 m², las condiciones de ordenación se establecerán mediante un Estudio de Detalle que recoja la ordenación de los volúmenes, el trazado del viario de acceso y la localización del suelo dotacional público o privado que en su caso corresponda.

- Comercio, excepto en la categoría de grandes superficies minoristas. Esta categoría será permitida en las áreas de Rematacaudales (suelo transitorio) y Triángulo Industrial.
- Oficinas, pero tan solo como uso complementario de otras actividades, quedando prohibido como uso exclusivo. Se podrán autorizar como uso exclusivo en las áreas anteriormente indicadas en las que no está permitido el uso residencial.
- Bodega.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Servicios del Automóvil.
- Aparcamiento.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.

4.3. Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de la parcela obligatoriamente, pudiendo ocupar para tal fin los espacios resultantes de separación a linderos y retranqueos.

ID DOCUMENTO: KhYrRitZm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

MODIFICACIÓN Nº 16 del PGOU:
Normas del suelo urbano y urbanizable

DOCUMENTO DE
APROBACIÓN DEFINITIVA
ENERO DE 2018

**Normas
Urbanísticas**

ID DOCUMENTO: KhyrRitZzn



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

**MODIFICACIÓN Nº 16 del PGOU:
Normas del suelo urbano y urbanizable**

DOCUMENTO DE
APROBACIÓN DEFINITIVA
ENERO DE 2018

**Normas
Urbanísticas**

ID DOCUMENTO: KhyrRitzzm



ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

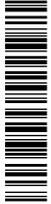
Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

**MODIFICACIÓN Nº 16 del PGOU:
Normas del suelo urbano y urbanizable**

DOCUMENTO DE
APROBACIÓN DEFINITIVA
ENERO DE 2018

**Normas
Urbanísticas**

ID DOCUMENTO: KhyrrRitzzm



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

1. OBJETIVOS Y FINALIDADES DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de esta Modificación Puntual Nº 16 del PGOU **es la aclaración y corrección de diversos artículos de sus normas urbanísticas que afectan a la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable**: en relación con las condiciones generales de uso y edificación y con las condiciones particulares de algunas zonas del suelo urbano, además de otras cuestiones que se han venido detectando en relación con nuevos usos demandados en la actualidad y la incorporación de las interpretaciones aprobadas en virtud del artículo 1.6 del PGOU

Con esta Modificación Puntual Nº 16 del PGOU se propone introducir en la normativa urbanística vigente de dicho PGOU una serie de modificaciones que no alteren ni varíen su estructura general y las bases que determinan la ordenación de dichas normas, atendiendo a la voluntad de **aclarar aspectos de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable** que en la actualidad pueden dar lugar a distintas interpretaciones. Tal consideración viene motivada por la reiterada aplicación de diversos artículos que, en algunos casos, pueden llevar a error por no estar muy clara o incompleta su redacción, dando lugar a soluciones de edificación contrarias a las tipologías pretendidas desde el propio PGOU, mientras que en otras ocasiones, resultan insuficientes y generan por tanto inseguridad jurídica.

La presente modificación sólo afecta documentalmente a las normas urbanísticas del PGOU, no incidiendo en el resto de documentos que lo conforman. Así, analizada la normativa vigente, se introducen las modificaciones necesarias para dar respuesta a los siguientes objetivos:

A. Título Quinto: condiciones generales de los usos.

Respecto al uso residencial, y ante las nuevas demandas existentes en el mercado residencial que exigen diversificar el modelo de complejos inmobiliarios, se introduce en el planeamiento la posibilidad de realizar conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela única, en régimen de división horizontal o condominio, como régimen especial dentro del uso pormenorizado de vivienda unifamiliar. Se recoge además el uso de *residencia comunitaria* como uso pormenorizado, para aquellos alojamientos no turísticos y de carácter estable, como pueden ser las residencias de estudiantes, etc., y la definición de *vivienda protegida* y *vivienda libre* en función del régimen legal de protección pública al que se encuentren sometidas. Asimismo, se introducen modificaciones respecto a los usos industrial y terciario, al objeto de actualizar algunos conceptos para adaptarlos a la CNAE-2009, a la legislación vigente en materia de comercio interior y a otras necesidades y situaciones actuales de estas actividades.

B. Título Sexto: normas generales de edificación.

Se recogen aclaraciones sobre aspectos que no quedaban bien regulados y modificaciones respecto a los tipos de obras, las condiciones generales de situación y forma de los edificios, dimensiones de los patios, construcciones por encima de la altura máxima, entreplantas, condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios,

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43



adecuación de las condiciones de accesibilidad a la normativa vigente y tratamiento de las fachadas y cerramientos de parcelas.

C. Título Undécimo: condiciones particulares de las distintas zonas del suelo urbano y urbanizable.

Se recogen diversas aclaraciones y modificaciones respecto a las condiciones particulares de ordenación de las distintas zonas del suelo urbano, fundamentalmente en relación con la posición y forma de los edificios, las dimensiones de las parcelas y condiciones de parcelación, compatibilidad de usos pormenorizados, usos bajo rasante, condiciones de estética, así como en relación con la incorporación de las últimas interpretaciones y modificaciones respecto a la normativa de la zona industrial. De igual forma, con la finalidad de fomentar la actividad turística, se introduce la posibilidad de incrementar la edificabilidad al rehabilitar edificios existentes en la zona centro histórico para su destino al uso hospedaje.

2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN.

La presente Modificación Puntual Nº 16 del PGOU afecta al suelo urbano y urbanizable del término municipal de Sanlúcar de Barrameda delimitado por el Plan General que ahora se modifica.

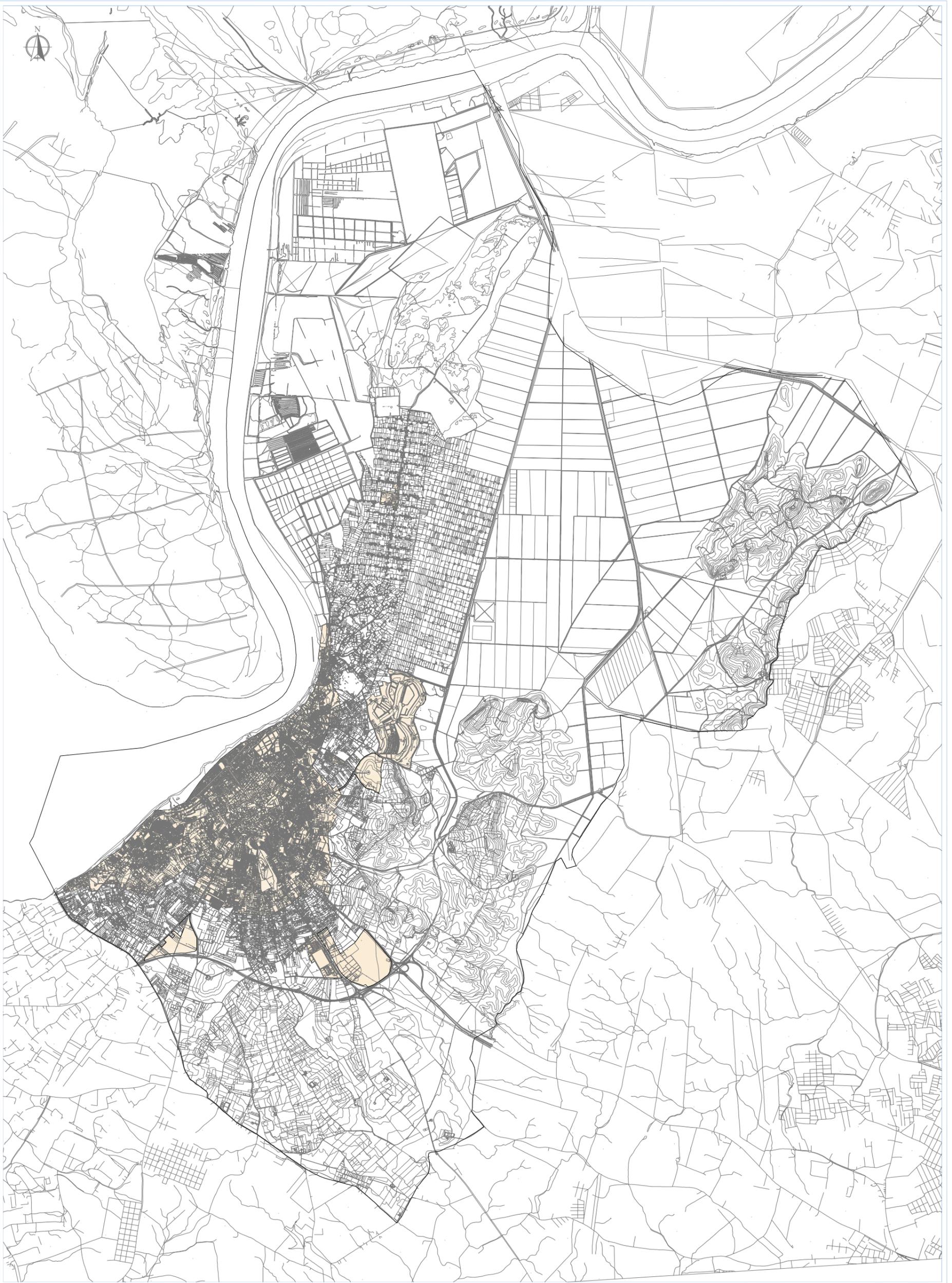
ID DOCUMENTO: KhyrRitZm



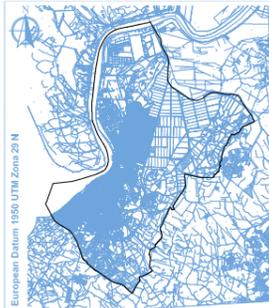
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	19-01-2018 14:06:43

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



 SUELO URBANO Y URBANIZABLE



MODIFICACIÓN Nº 16 DEL PGOU
NORMAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA



RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
ENERO DE 2.018