

Se informa que para un conocimiento integro de dicho acto, podrá comparecer en las dependencias de Sanciones de este Ayuntamiento de Puebla de Guzmán, sito en calle Serpa nº 32, de lunes a viernes de 9:00 a 14:00 horas.

Se le concede un plazo de 15 días hábiles a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, para comparecer en el expediente, alegar lo que considere conveniente y proponer las pruebas que considere oportunas para su mejor defensa.

De no efectuar alegaciones en el plazo indicado en el presente edicto, el acuerdo de inicio podrá ser considerado como propuesta de resolución con los efectos previstos en los artículos 18 y 19 del reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora aprobado por Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, y ello según dispone, en el punto 2 del Art. 13 del mismo.-

Expediente Sancionador N.º: 002/2011

Interesado: Mario Alfonso Zamorano.

DNI/CIF: 44.223.749-Q.

Ultimo domicilio conocido: Calle Miguel Ángel Asturias, nº 9 3ºD (21005 Huelva).

Acto notificado: Acuerdo de inicio de expediente sancionador.

Contenido: Infracciones en materia de comercio ambulante

Sanción prevista: 1.000,00 Euros.

Puebla de Guzmán, a 12 de mayo de 2011.- El Alcalde-Presidente. Fdo.: D. ANTONIO BELTRAN MORA.

SAN BARTOLMÉ DE LA TORRE

EDICTO

Por Acuerdo Plenario de este Ayuntamiento, se adoptó con el voto favorable de la mayoría absoluta de su número legal de miembros, la aprobación definitiva en fecha 3 de marzo de 2011, de la innovación mediante modificación nº 1 en el Plan General de Ordenación Urbanística de este Municipio, lo que se publica en relación con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, cuyo texto integro es:

En relación con el expediente relativo la tramitación del expediente la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de la Torre, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.1 .b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía , y en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1. Que el expediente la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de la Torre, aprobado provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 12 de enero de 2011, ha sido sometido al trámite de obtención del informe urbanístico preceptivo previo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía para a su aprobación definitiva, conforme establecen los artículos 31.1.B a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Que ha transcurrido un mes, desde el 18 de enero al 18 de febrero, ambos inclusive, sin que por la citada Delegación se haya emitido el informe urbanístico preceptivo previo, por lo que ha de cumplirse lo preceptuado en el artículo 83.1 y 4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común

“Salvo disposición expresa en contrario, los informes serán facultativos y no vinculantes”

“Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera evacuado, se podrán proseguir las actuaciones. El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución”.

3. Que se ha recibido el informe previo a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de la Torre, de la delegación Provincial en Huelva de la Consejería de Obras Públicas y vivienda de fecha 17/02/2011, con registro de entrada nº 408 de 25 de febrero de 2011, en cuya conclusión dice que no se observa inconveniente urbanístico alguno para la aprobación definitiva de la modificación de referencia. .

4. Que según los artículos 35 al 37 y 31 al 33 y 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, procede su aprobación definitiva por el Pleno Corporativo y su posterior remisión, del documento y expediente completos, al registro administrativo de los instrumentos de planeamiento.

Visto el Informe de la Secretaría Intervención de fecha 21 de febrero de 2011, favorable a la aprobación definitiva, dado que la Modificación nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de la Torre, se ajusta a la legislación vigente en materia de Urbanismo, y cumplimentados todos y cada uno de los trámites del correspondiente procedimiento, formula al Pleno la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO. Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de la Torre.

SEGUNDO. Dar traslado de la presente resolución junto con el documento y expediente completos al registro administrativo de los instrumentos de planeamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y del Ayuntamiento.

El texto íntegro de la Normativa Urbanística objeto de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana es

Los cambios introducidos afectan a los artículos 69, 70 y 71 del P.G.O.U. de San Bartolomé de la Torre los cuales se adjunta a continuación:

Artículo 69.- **NORMATIVA GENERAL PARA LA EDIFICACION EN SUELO URBANO.**

Para el Suelo Urbano definido en estas Normas, así como para el que consiga esta clasificación mediante la culminación del proceso urbanizador, de las obligaciones de cesión y de equidistribución -de los beneficios y cargas- (Suelo Urbanizable), regirán las siguientes normas de edificación:

1.- Las alturas de la edificación -con excepción de los edificios industriales, deportivos o de carácter singular situados en su zona específica- serán de hasta dos plantas y un máximo de 6,40 metros contados -en el punto medio de cada fachada- desde la acera hasta la parte inferior del último forjado o elemento que soporta a la cubierta, y no considerando la dimensión del forjado intermedio a los dos pisos.

2.- Tipologías.- Queda prohibida la implantación de cualquier edificación con una tipología distinta a la del conjunto donde se pretenda ubicar y como ámbito referencial mínimo el del frente de cada manzana -aún siendo ésta lineal-

3.- Cualquier edificación ha de resolver sus servicios sin provocar servidumbres innecesarias en los predios colindantes. Así deberá resolver en su propio solar los elementos sustentantes, y de recogida de aguas pluviales y fecales, debiendo conectar -en estos últimos casos-, su propia red con la general de la calle a través de su solar exclusivamente.

4.- Toda edificación resolverá sus condiciones higiénicas, y corregirá las actividades molestas que se generen en su interior al amparo de lo dispuesto en estas normas y las contempladas en la legislación que le sea de aplicación específica.

SECCION II.- **CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN EL CASCO ANTIGUO DE SAN BARTOLOME DE LA TORRE.**

Artículo 70.- **NORMATIVA DE LA EDIFICACION EN EL CASCO ANTIGUO**

1.- Parcelación

En las manzanas del Casco Antiguo, a excepción de lo dicho específicamente en este PGOU, no se autoriza ninguna parcelación nueva en el interior de las actuales manzanas cerradas que den ocasión a la aparición de nuevas viviendas con frente a un nuevo espacio público

2.- Alturas.

2.1.- Todos los edificios, actuales y los de nueva construcción, del Casco Antiguo de San Bartolomé de la Torre, tendrán una altura de HASTA DOS PLANTAS.

Se exceptúan, con carácter discrecional del Ayuntamiento, los elementos singulares de edificios públicos, emblemáticos, religiosos,... etc., que justifiquen la necesidad ornamental o simbólica de algún elemento de su configuración. Así, quedan dentro de las ordenanzas de altura, la Iglesia Parroquial y su torre... etc. y otros de similares características.

2.2.- Las nuevas edificaciones tendrán su altura de plantas dentro de los siguientes límites:

Planta Baja: mínimo 3,00 m. máximo 3,50 m.

Planta Alta: mínimo 2,50 m. máximo 2,90 m.

Estos números se refieren a la altura libre de suelo a techo.

Luego las alturas totales en las 2 situaciones, son:

	MINIMA	MAXIMA
1 Planta	3,00 m	3,50 m.

2 Plantas 5,80 m. 6,70 m.

2.3.- La altura antes dicha es la que resulta de la vertical en el punto medio de la fachada, medida desde la planta oficial o acerado hasta la cara inferior del forjado del techo o cubierta. Por encima de la altura total de la edificación, queda prohibida cualquier construcción, a excepción de chimeneas, elementos de ventilación, y antenas. En ningún caso se admite que sobresalga de la cornisa general del edificio, en su fachada, el cuerpo volumétrico del último tramo de la escalera o acceso vertical.

Por encima de esta altura máxima, se admiten -para resolver la construcción del alero o cornisa- una altura de 0,60 m. medidos desde la cara inferior del último forjado hasta la parte superior de la teja -en el plano de fachada-.

2.4.- Cuando la rasante de la calle sea inclinada, y a consecuencia de ello se origine una diferencia de cotas superior a un metro veinte centímetros, en el frente de un solar, la construcción deberá escalonarse de modo que los desniveles entre cuerpos sucesivos no excedan de dicho valor, sin que ninguno de dichos cuerpos tenga un frente menor de cinco metros, la altura se medirá en el centro de cada cuerpo.

2.5.- Cuando un solar este en esquina y las alturas medidas en cada centro de cada fachada se originen diferencias de más de un metro veinte centímetros, se habrá de escalonar el edificio a una distancia de diez metros desde la esquina, de tal forma que la fachada de cota inferior enlace con el solar contiguo con una diferencia inferior a un metro.

2.6.- En el caso de un solar que de a dos calles opuestas con distintas rasantes, las alturas indicadas en el plano correspondiente deberán banquearse de tal forma que la parte del edificio con más altura y plantas no supere esta circunstancia en la mitad del solar, medido entre las dos fachadas opuestas.

2.7.- Cuando un solar dé a dos calles, y se genere un patio a una de ellas -que en ningún caso ha de ser a la de mayor importancia- el cerramiento de ese patio ha de ser absolutamente macizo, sin más hueco que el acceso auxiliar necesario, y la altura del cerramiento no será inferior a 3 (TRES) metros.

2.8.- Estos criterios se describen para la situación del parcelario catastral vigente a la aprobación de este PGOU, sin que se puedan provocar nuevas o forzadas interpretaciones por el hecho de agrupar los solares actuales.

2.9.- Ningún elemento volado con un vuelo superior a 0'15 m. desde la alineación oficial, tendrá una altura inferior a 2'50 metros

3.- Sótanos y Semisótanos.

En el Casco Antiguo quedan prohibidos los semisótanos.

El uso del sótano será exclusivamente para garaje o almacén, quedando prohibidos todos los demás usos.

4.- Ocupación y Volumen.

En general se permite que la edificación ocupe la totalidad del solar, respetando las condiciones higiénicas de los patios de ventilación e iluminación y sin computar los elementos volados tales como balcones o cornisa del tejado. Se exceptúa de esta determinación los territorios o manzanas que expresamente se indican en la documentación gráfica, en cuyo caso la ocupación con la edificación sólo podrá ocupar hasta un fondo determinado del solar.

Cuando aparecieran patios o corrales en un solar, éstos nunca darán a la fachada de mayor importancia. Se considera como fachada de mayor importancia, el frente de la manzana que contiene el mayor número de fachadas de acceso principal de los edificios contiguos, y siempre dentro de la misma manzana.

El volumen a realizar en cada solar será el resultante de multiplicar las alturas y la superficie ocupada del solar.

La anchura mínima de fachada será la del solar catastral actual y para nuevas división de las parcelas actuales, la mínima será de seis metros.

En estos casos, habrá de considerarse como "parcela mínima" aquella en la que por superficie y aplicación del apartado anterior, pueda dar lugar a la edificación o construcción con una fachada mínima de seis metros.

5.- Tipologías.

En ningún caso se permite la alteración de tipologías edificables que supongan la ruptura de los paramentos sometidos a la alineación oficial y a la altura de la calle.

Es decir, no se podrá edificar con una tipología ajena a la de los edificios contiguos o los que se definan para cada frente de manzana. Y en la zona que nos ocupa -Casco Antiguo- no se podrán construir edificios que no sean de tipología entre medianeras, con respeto y adecuación absolutos a la alineación oficial de la calle.

6.- Alineaciones y Rasantes.

El PGOU propone en los planos de actuaciones aisladas y nuevas alineaciones, los casos puntuales en que se someten a correcciones de las actuales, o expropiaciones para apertura de calles que suponen otras nuevas alineaciones.

En el resto del Casco Antiguo se mantienen las alineaciones y rasantes.

El Ayuntamiento podrá en cualquier momento establecer otras actuaciones aisladas para modificar las situaciones actuales respecto a alineaciones y rasantes previo el documento urbanístico reglamentario.

Es obligatoria la solicitud, previa al inicio de una obra, de las alineaciones y rasantes que le puedan afectar a una parcela o solar.

7.- Cubiertas.

El tipo de cubiertas para los edificios del Casco Antiguo será el de faldones inclinados con pendientes no superiores a 30º ni inferiores a 10º, medidos con relación al plano horizontal, ocupando en planta un mínimo de 10 metros - en su caso-, en profundidad desde cada fachada. En el resto, se puede resolver con cubierta plana, al nivel inmediato al forjado del techo del último piso permitido.

Se exceptúan, con carácter discrecional del Ayuntamiento, los elementos singulares de edificios públicos, emblemáticos, religiosos,... etc., que justifiquen la necesidad ornamental o simbólica de algún elemento de su configuración.

La Cumbre de las cubiertas inclinadas no sobrepasará, en ningún punto, la altura de 5 metros medidos desde el suelo del último piso autorizable proyectado.

El espacio resultante de la inclinación de los faldones no se utilizará para espacios habitables.

La terminación última en este tipo de cubierta será de tejas, preferentemente cerámica sin vidriar.

Se prohíben las cubiertas con terminación de fibrocemento, aluminio o cualquier tipo de chapa.

8.- Patios Interiores y Condiciones Higiénicas.

8.1.- Cuando la ordenación espacial y las necesidades del interior de los edificios lo requiera, se construirán patios interiores con las siguientes dimensiones dependiendo del número de plantas del edificio.

PLANTAS	LADO MINIMO	SUP. MINIMA
1 ó 2	3,00 m.	9 m2

El lado mínimo del patio también se considera como diámetro del círculo inscribible en la superficie del patio.

8.2.- No se autorizan patios abiertos a fachadas principales.

En caso de solares en esquina, que necesiten un patio dando a la fachada secundaria, este se cerrará con un muro ciego y nunca con celosías, quedando resuelto correctamente en cuanto a la altura (3 metros mínimo) sin que se presuma desde el exterior la existencia de este patio.

8.3.- La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior al 10 por 100 de la superficie interior de la planta. La superficie de los huecos de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación. Serán de aplicación las condiciones u ordenanzas de salubridad e higiene de ámbito superior, vigentes en cada caso.

En ningún caso se podrán resolver viviendas en que la iluminación y ventilación de la estancia dé solamente a un patio interior con superficie menor de 15 metros cuadrados y lado menor del mismo no sea menor que 3 metros.

8.4.- No habrá ninguna pieza habitable sin iluminación ni ventilación natural, en viviendas, oficinas, centros docentes, ni cualquier espacio del edificio, en que se permanezca de manera estable más de tres horas ni por más tiempo que el que requiera la renovación de su volumen de aire. Se ha de contemplar que, en un espacio determinado, para suprimir los olores corporales se requiere un mínimo de caudal de aire exterior de 8,5 m3/hora por persona, que en algunos casos este caudal es de 50 u 80 m3/hora por ocupante para salas de conferencias o salones de fumador.

El proyecto de nueva edificación ha de justificar las demandas mínimas de ventilación exigidas por la normativa específica de cada uso.

9.- Condiciones Formales.

9.1.- Huecos.

Se conservará la composición, proporciones, formas y tipos de huecos tradicionales de la población y sobre todo los de la calle, Plaza o zona donde se fuese a ejecutar la nueva construcción.

La fachada tendrá una proporción de paramentos ciegos sobre huecos de tal forma que la suma de las superficies de los huecos no debe superar el 40 % de la superficie total (incluidas las de los huecos) de la fachada -medida ésta entre la rasante de acerado, cornisa superior y límites de propiedad-.

Los huecos de piezas se modularán de manera que predomine la dimensión vertical, llegando al cuadrado como caso límite.

En esta zona, el ancho del hueco de acceso del garaje, -cuando lo hubiere- será igual o inferior a 2'50 metros

Los huecos de fachada se proyectarán para la totalidad de la misma y un uso posterior de cualquiera de las plantas, especialmente la planta baja, no podrá romper el ritmo, proporción, ni regla de composición primitiva, ni ser ocultados éstos con elementos que distorsionen la regla de composición del total de la fachada.

Los huecos se colocarán, en la fachada, de tal forma que haya una continuidad vertical de sus ejes y un enrase de sus lados superiores.

Se prohíben en fachada los huecos conocidos como "de banderola", es decir los que se componen de dos rectángulos adosados de distintas dimensiones verticales.

9.2.- Vuelos y Retranqueos.

a).- Vuelos.-

Se permitirán los vuelos abiertos, destinados a balcones con una dimensión máxima de 0,45 metros medidos desde el paramento de fachada. Los paramentos verticales laterales y frontal de los balcones serán diáfanos. Se prohíben los balcones de más de 2'50 (dos metros, cincuenta centímetros) metros continuos de longitud.

Se autorizan los voladizos de elementos de cornisa del techo, con una longitud máxima de 0,60 m. desde fachada cuando se trate de un edificio de dos plantas y de 0,45 m para los edificios de una sola planta. Los elementos constructivos que conforman la cornisa deben tener un frente cuya altura (canto o espesor) no será superior a 0'12 m.

Se autorizan los vuelos macizos tales como mochetas y otros elementos ornamentales que no puedan provocar aumento de superficie útil interior. Éstos tendrán un vuelo máximo de 0,25 metros a una altura superior a 2'50 metros desde el suelo y de 0,15 por debajo de este límite de altura. Por tanto, se admiten los vuelos macizos para peanas de ventanas con un vuelo de 0,15 m. máximo y de zócalos de un máximo de 0,10 m.

Quedan absolutamente prohibidos los vuelos cerrados de cualquier tipo.

Los vuelos como prolongación de forjados tendrán un primer canto menor de 0,12 metros.

Los anuncios comerciales no podrán volar, desde la alineación oficial, más de 0,40 metros, y su aprobación municipal puede tener carácter discrecional dependiendo del daño o discordancia visual con el paisaje urbano del entorno

b) Retranqueos.

Solo se autorizan los retranqueos de la alineación oficial cuando estén limitados, al menos lateralmente, por el paramento de fachada o mochetas, y nunca el citado retranqueo se hará -o se acusará- en los límites laterales de la fachada. Su profundidad máxima no será superior a 0'10 m. desde la alineación oficial.

Las dimensiones de vuelos y retranqueos se medirán perpendiculares al plano de la fachada alineada con la alineación oficial.

Se prohíben, en el Casco Antiguo, las terrazas retranqueadas respecto de la alineación oficial

9.3.- Textura, materiales y color.

Las fachadas deberán tratarse prioritariamente de material para enfoscar y pintar, con terminación dominante de color blanco. Queda prohibida la terminación de ladrillo -visto o pintado-, cerámica vidriada y la textura brillante.

Los paramentos laterales o traseros que queden vistos (hastiales, etc) deberán tratarse y pintarse en color blanco, debiéndose mantener este tratamiento con la misma atención que las fachadas.

Excepcionalmente y dentro de la discrecionalidad que tiene la autorización municipal, podrá autorizarse el chapado del zócalo y recercados de la fachada con piedra -natural o artificial- pulida de color blanco o beige (crema) homogéneo.

La carpintería exterior habrá de ser de madera, hierro, aluminio lacado de color cálido, prohibiéndose expresamente la de aluminio en su color, plata o dorado.

Se utilizarán tonos de pintura oscuro para la carpintería, tales como verde "tanque", marrón o rojo ingles, y verde "tanque", o negro para la cerrajería.

La cerrajería será de modelos tradicionales, preferentemente de hierro macizo, prohibiéndose los diseños de tubos de acero y los que estén conformados con terminación en barras sueltas y los elementos sueltos hacia el exterior en sus mitades.

Los datos referentes al material, color y textura generales de fachada y elementos vistos serán expresado en la documentación gráfica del proyecto con el que se solicite la correspondiente licencia.

9.4.- Normas generales para tendidos y elementos de infraestructuras y servicios.

- Tanto en los edificios de nueva planta como en los existentes no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiéndose proceder gradualmente al enterramiento de la totalidad del cableado aéreo existente en el Casco Urbano.

- No se autorizarán obras en las fachadas de los edificios que no contemplen el enterramiento de los tendidos existentes.

- Para las instalaciones de captación (antenas TV/FM, parabólicas, etc.) deberá obtenerse previamente la autorización municipal con el fin de evitar el impacto negativo que pudieran producir sobre el entorno.

- Se prohíbe la instalación de contadores de luz y agua en fachada a no ser que su modo de colocación sea tal que se integre en la referida fachada, debiendo estar en todo caso enrasados en la misma y con elementos de panelación integradores y no discordantes.

- Se prohíbe expresamente la colocación de aparatos de aire acondicionado o climatización en fachada. Las torres de refrigeración deberán ser colocadas de manera que no desentonen en el conjunto.

9.5.- Interpretación de estas normas.

Si como resultado de una incorrecta interpretación de estas normas se presenta un proyecto para una obra que pudiera resultar disonante con su entorno, el Ayuntamiento podrá pedir, que se acompañe al proyecto el levantamiento gráfico de las fachadas de su entorno, bien mediante dibujos o su composición fotográfica, para demostrar la relación entre la obra pretendida y su entorno edificatorio.

SECCION III.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN EL ENSANCHE DEL NUCLEO URBANO DE SAN BARTOLOME DE LA TORRE.

Artículo 71.- NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS

Este territorio rodea al delimitado por el Casco Antiguo, y está conformado con una estructura urbana que tiene las mismas características tipológicas que el anterior, además aparecen manzanas con tipología de viviendas con antejardín, y en otros casos existen promociones completas o conjuntos proyectados con un criterio único y homogéneo.

Las determinaciones a aplicar a cualquier edificación a ubicar en esta zona serán:

1.- Para la tipología de edificios entre medianeras ajustados a la alineación -oficial- que lo separa de la calle, regirán las mismas que las definidas para el Casco Antiguo con las siguientes variaciones:

a) La fachada mínima será de 6 metros

b) Se admiten huecos en distintas proporciones intrínsecas -incluso las de dominio horizontal- y en relación a los macizos de la fachada. Se mantienen prohibidas, en fachadas, las composiciones de huecos "en banderola".

c) Hueco de puertas de garaje con anchura máxima de 3 metros

d) Vuelo de balcones hasta 60 cm desde el paramento de la fachada y con una longitud máxima de hasta 3 metros. Vuelo de cornisa con dimensión máxima de hasta 0,50 m. para edificios de una sola planta y de hasta 0,70 m. para edificios de dos plantas.

e) Se admiten terrazas retranqueadas, desde la alineación oficial, no más de 0,50 metros, y con una longitud no mayor de 2 metros

f) Cubierta inclinada de faldones terminados en tejas en los 7 primeros metros medidos desde cada fachada.

g) El uso será exclusivamente de una vivienda por cada solar. En los solares estrictamente especificados para uso comercial o social, se admiten todas las actividades compatibles con la vivienda, tales como el comercio al por menor, el bar, las salas de reunión y/o asociativas y los pequeños talleres de reparación de utensilios domésticos; en todos los casos con las medidas correctoras que sean de menester por la legislación específica.

2.- Para la tipología de edificios con antejardín, se definen las siguientes determinaciones:

a) Esta tipología de edificación sólo se permite en los frentes de manzanas o territorios expresamente especificados.

b) En esta tipología aparecen dos alineaciones, una la del cerramiento del jardín, que limita al solar con el espacio público de la calle, y otra la que limita el cerramiento de la edificación. Si no se expresa nada en contra mediante un Estudio de Detalles -con ámbito mínimo de una manzana-, las dos alineaciones han de ser paralelas entre sí y la interior (o del cerramiento) ha de ser continua, sin retranqueos, ni terraza en planta baja.

c) La ocupación del solar con la proyección edificada, habrá de respetar el suelo de antejardín, donde no se podrá edificar bajo ningún concepto, ni siquiera con carácter provisional.

d) La fachada mínima será de 6 metros.

e) El antejardín se diseñará en todo el frente del solar. Su profundidad será de tres metros medidos desde la alineación exterior.

f) Sus plantas serán de hasta dos como máximo. Su altura en metros, medidos desde el acerado (en el centro de cada fachada) hasta la parte inferior del último forjado será como máximo de 6,40 metros.

g) La cubierta será de faldones inclinados terminados con teja. Sus medidas serán las del Casco Antiguo

h) La cerca del antejardín tendrá una altura máxima de 1 metro. Pudiendo tener los 50 cm más altos ejecutados con cerrajería u otro elemento diáfano, que ha de definirse en el proyecto de obras para su debida licencia municipal. El material de la cerca tendrá una terminación de enfoscado y pintado en blanco.

i) El material de fachada interior o cerramiento tendrá una terminación blanca con posibilidad de recercados color crema claro. Prohibiéndose el ladrillo visto, la cerámica vidriada y el revestimiento de piedra. Se prohíbe el aluminio en su color para la carpintería.

j) El uso será el estricto de viviendas. Se prohíbe el garaje en uso exclusivo por solar. El garaje, cuando exista incorporado a la vivienda, tendrá un hueco con anchura menor de 2,40 m. Se permite sólo una sola vivienda por solar.

3.- Edificación de Viviendas Pareadas.

a) Esta tipología de edificación sólo se permite en los frentes completos de manzanas, en manzanas completas o en territorios expresamente especificados y nunca en solares contiguos a otros con distinta tipología.

b) Esta tipología de edificación aparece aislada respecto a todos sus límites medianeros con otras propiedades, excepto en la que aparece adosada a la edificación de la manzana contigua. La edificación ha de estar separada respecto de las cercas frontales y laterales con las siguientes medidas: 4 metros de las cercas de fachadas y 3 metros de las cercas laterales y trasera. La edificación se ajustará estrictamente a la separación de las fachadas y en las restantes, la separación de 3 metros, será mínima. El Plan Especial o Estudio de Detalle del frente de una Manzana completa podrá optar por el retranqueo de la edificación desde una sola de las fachadas cuando se trate de solares con más de una fachada, pero en ningún caso tendrá en una de las fachadas menos de 3 metros, siendo de 4 metros la de fachada principal que defina el instrumento de ordenación correspondiente.

c) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas, con alturas y modos de medirlas igual que en la tipología de antejardín.

d) La cubierta será de faldones inclinados terminados en teja árabe cerámica en toda su amplitud. La altura máxima de cumbrera será de 2 metros. Los faldones de cubierta tendrán una inclinación inferior a 30º y superior a 10º, respecto al plano horizontal del último forjado en el que apoya la cubierta.

e) Los materiales de fachadas pueden ser, enfoscados para pintar o ladrillo visto

d) Los huecos pueden ser apaisados

f) El uso será exclusivo para una sola vivienda por cada solar. En la edificación habrá de resolverse el garaje para un automóvil, al menos, por cada solar.

4.- Edificación de Vivienda Unifamiliar Aislada.

a) Esta tipología de edificación sólo se permite en los frentes de manzanas, en manzanas completas o en territorios expresamente especificados y nunca en solares contiguos -en su frente- a otros con distinta tipología.

b) Esta tipología de edificación aparece aislada respecto a todos sus límites medianeros con otras propiedades. La edificación ha de estar separada respecto de las cercas frontales y laterales con las siguientes medidas: 5 metros de las cercas de fachadas y 3 metros de las cercas laterales y trasera. La edificación se ajustará estrictamente a la separación de las fachadas y en las restantes, la separación de 3 metros, será mínima. El Plan Especial o Estudio de Detalle del frente de una Manzana completa podrá optar por el retranqueo de la edificación desde una sola de las fachadas cuando se trate de solares con más de una fachada, pero en ningún caso tendrá en una de las fachadas menos de 3 metros, siendo de 5 metros la de fachada principal que defina el instrumento de ordenación correspondiente.

c) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas, con alturas y modos de medirlas igual que en la tipología de antejardín.

d) La cubierta será de faldones inclinados terminados en teja árabe cerámica en toda su amplitud. La altura máxima de cumbrera será de 2 metros. Los faldones de cubierta tendrán una inclinación inferior al 30º y superior al 10º

e) Los materiales de fachadas pueden ser de enfoscados para pintar o ladrillo visto

d) Los huecos pueden ser apaisados

f) El uso será exclusivo para una sola vivienda por cada solar. En la edificación habrá de resolverse el garaje para un automóvil, al menos, por cada solar.

5.- Agrupación de edificios definidos con un mismo diseño y promoción que conforman conjuntos de diseños homogéneos o también conocidos como barriadas

a) Se permiten obras de reparación interiores y sin que afecten al aspecto exterior de cada unidad, ni siquiera la de pintura distinta del conjunto.

b) Para cualquier alteración externa que afecte a cada unidad edificable, ha de hacerse un Estudio de Detalle del conjunto y cuyas obras se han de ejecutar de una sola vez -para todo el conjunto-, y sin que puedan afectar ni modificar la tipología que ha configurado el conjunto como suma de cada unidad edificable. Por ejemplo, un conjunto de chalets no pueden transformarse, mediante obras parciales y aisladas, en un conjunto de edificios adosados con antejardín. Sin estas condiciones no se permite ningún tipo de obra exterior de cada edificio.

6.- Edificaciones de Uso Industrial

a) Los solares y edificios que son rodeados por el Suelo Urbanizable de uso industrial, tendrán las determinaciones edificatorias equivalentes a las de las ordenanzas del Plan Parcial que los rodea, contenidas en el Anexo I.

b) Los territorios definidos, en los planos, como suelo urbano industrial, que ahora resultan en situación de aislados, tendrán las siguientes determinaciones:

1º.- Se admite la configuración actual de su edificación, pudiendo aumentar sólo un 20% de la actual superficie edificada. La distancia de la edificación a linderos será, como mínimo de 10 metros desde el límite frontal de su fachada que da al vial de acceso y de 5 metros a los restantes linderos.

2º.- Su uso será el actual, pudiendo el Ayuntamiento, en caso de cambio de uso, denegarlo por no considerarlo compatible con el medio ambiente o con las normas vigentes de las industrias molestas insalubres o peligrosas.

3º.- El vertido de efluentes, así como el suministro de los distintos servicios, deben correr a cargo de los titulares de tales actividades y resueltos bajo su exclusiva responsabilidad ante los organismos competentes.

7.- Edificación en parcela dotacional.

a) La parcela dotacional, rodeada de suelo no urbanizable, que se define en los planos, se destinará, exclusivamente, a uso de bar-recreativo.

b) La edificación permanente será sólo de no más de 50 metros cuadrados para albergar los servicios higiénico-sanitarios reglamentarios, así como del almacén que se necesite. El resto será de instalación desmontable a base de carpa o similar.

c) Tanto la instalación como la actividad que albergue, deberá cumplir con la normativa de bares de pública concurrencia, y los servicios de accesibilidad, agua, energía eléctrica y saneamiento –así como su conservación- han de ser resuelto por el dueño o promotor de la actividad y a su costa.

8.- Edificación de carácter singular destinada a equipamiento.

Por sus características propias y parámetros particulares, se exceptúan de los apartados anteriores con carácter discrecional del Ayuntamiento, los edificios públicos, emblemáticos, singulares, etc..., y elementos de los mismos, que en función del uso y programa requerido justifiquen la necesidad funcional, ornamental o simbólica de su configuración. Así, quedan dentro de este apartado el Edificio existentes como el Teatro Municipal y el Edificio para Unidad de Estancia Diurna, Centro de Día y Viviendas Tuteladas.

Contra la misma, que es definitiva en esta vía administrativa, procede el recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Podrá, no obstante, interponerse, en virtud de los artículos 116 y 117 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición ante el Pleno, en el plazo de un mes, a contar asimismo desde el día siguiente al de su publicación.

En San Bartolomé de la Torre, a 10 de mayo de 2011. EL ALCALDE-PRESIDENTE.- Fdo.: Manuel Domínguez Limón.

ZALAMEA LA REAL

APROBACIÓN DEFINITIVA DE ORDENANZA

No habiéndose formulado alegación alguna contra el expediente de aprobación de la Ordenanza Reguladora de la apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades económicas, aprobada por este Ayuntamiento con carácter inicial en sesión plenaria celebrada el día 17 de febrero de 2011, se entiende definitivamente aprobado el acuerdo y