

## Índice de contenido

Exposición de motivos.....	2
Artículo 1. Objeto y finalidad.....	3
Artículo 2. Regulación de áticos.....	3
Artículo 3. Regulación de construcciones auxiliares.....	3
Artículo 4. Altura de pretilas.....	4
Artículo 5. Disposición transitoria única. Régimen de aplicación.....	4

## ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIONES EN SUELO URBANO.

### Exposición de motivos

Se redacta la presente ordenanza con el fin de regular aspectos de las edificaciones en suelo urbano, relativas a la planta ático y a las construcciones auxiliares. Debido a la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación, las plantas de cubiertas y de áticos se ven afectadas en gran medida por la necesidad de utilización para instalaciones de diversa índole.

A tal efecto se pretende regular aquellos aspectos que son susceptibles de variación para la obtención de las autorizaciones de obra en los inmuebles.

Según el artículo 24.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 del 17 de diciembre, "las Ordenanzas Municipales de Edificación podrán tener por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico".

Según lo anterior, esta Ordenanza Municipal se enmarca dentro de las previstas por la L.O.U.A. Citada. En todo caso siguen vigentes las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U el 16 de diciembre de 1.982.

Respecto a la incidencia de la declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico en Sanlúcar la Mayor, las medidas aquí definidas no suponen una merma de los valores arquitectónicos existentes, sino que se promueve la protección del carácter urbano y arquitectónico del conjunto.

### **Artículo 1. Objeto y finalidad.**

Tiene por objeto regular la morfología de la planta ático o de cubierta, así como aquellas construcciones auxiliares que se realicen en los inmuebles del Suelo urbano.

### **Artículo 2. Regulación de áticos.**

Sobre la altura de edificación permitida por las normas urbanísticas, sólo se podrá edificar un máximo del 20% de la superficie construida en planta primera, que podrá destinarse a uso residencial.

La altura máxima de las construcciones a que hace referencia el párrafo anterior será de tres (3) metros a cara inferior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros.

No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones.

### **Artículo 3. Regulación de construcciones auxiliares.**

En la totalidad del Suelo Urbano se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares sujetas a las siguientes condiciones:

- a) Superficie igual o menor a 6 m<sup>2</sup>.
- b) Podrá adosarse a linderos.
- c) Altura libre interior igual o menor a 2,20 metros.
- d) Cubierta plana no transitable, no permitiéndose ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones.

En viviendas pareadas o aisladas, siempre que las dimensiones de parcela lo permitan, se podrán construir edificaciones auxiliares destinadas a garajes o trasteros y nunca con uso residencial, con las condiciones antedichas y con una superficie máxima de 18 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 4. Altura de pretilos.**

Deberán evitarse las vistas directas a propiedades colindantes desde azoteas transitables mediante la ejecución de pretilos de altura mínima 1,80 m.

#### **Artículo 5. Disposición transitoria única. Régimen de aplicación.**

Las prescripciones de esta ordenanza aprobada por el órgano competente serán de aplicación a las nuevas edificaciones que se construyan o implanten a partir de su entrada en vigor, que se producirá según lo dispuesto en el artº 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia y haya transcurrido el plazo previsto en el artº 65.2 del Texto Legal citado.

No será de aplicación preceptiva esta ordenanza:

- a) A los edificios en construcción y a los proyectos que tengan solicitada licencia de obras en la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza.
- b) A los proyectos aprobados por las Administraciones públicas o visados por colegios profesionales en la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza.
- c) A las obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el párrafo b), siempre que la licencia de obras se solicite en el plazo de seis (6) meses a partir de la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza.

No obstante, los edificios, proyectos e instalaciones a los que se refieren los párrafos anteriores podrán ser adaptados, total o parcialmente a esta ordenanza.”