3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2008, de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 26 de septiembre de 2008, que se cita, y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas. Expte. SE-659/05.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 26 de septiembre de 2008, por la que se aprueba definitivamente el Documento Complementario del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Olivares (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 22 de octubre de 2008, y con el número de registro 2984, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Olivares.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 26 de septiembre de 2008, por la que se aprueba definitivamente el Documento Complementario del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Olivares (Sevilla) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el proyecto de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Olivares (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vista la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación aplicable.

H E C H O S

Primero. El presente instrumento urbanístico ya fue sometido a la consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla que, en su sesión de fecha 7 de julio de 2006, acordó aprobar definitivamente de forma parcial Plan General de Ordenación Urbanística de Olivares, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 27 de junio de 2006, con la documentación complementaria aprobada en sesión plenaria de fecha 1.7.06.

En esta resolución quedaba suspendida la aprobación definitiva de las determinaciones que afectan a los sectores de suelo urbanizable UZ-16 y UZ-17, ya que, a la luz del informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, es necesario reservar como suelo no urbanizable una franja de terreno suficiente al norte de la línea ferroviaria Sevilla-Huelva, para posibilitar el paso de la variante de la de la actual carretera A-8077 (antigua SE-510) prevista para resolver los problemas de seguridad vial y funcionalidad que presentan actualmente las travesías de Salteras y Olivares. la definición de la variante se encuentra en la actualidad en fase de estudio informativo.

Segundo. Tras el procedimiento legalmente establecido, el Ayuntamiento de Olivares, en sesión plenaria de fecha 24 de junio de 2008, ha aprobado provisionalmente un Documento Complementario del Plan General con objeto de dar cumplimiento a los condicionantes manifestados por la aludida resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Documento Complementario tiene por objeto principal clasificar como suelo no urbanizable los terrenos soporte de los sectores UZ-16 y UZ-17.

Tercero. El Documento Complementario del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado por el Ayuntamiento de Olivares ha sido informado por los siguientes organismos sectoriales:

a) El Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha informado el proyecto con fecha 10/03/08, estableciendo determinadas condiciones en el desarrollo de la ordenación urbanística en relación con las carreteras de su competencia.

En relación con el Estudio Informativo del nuevo trazado de la A-8077 y su afección al Plan General, el referido Servicio de Carreteras informa que se encuentra en la Fase II (Desarrollo de soluciones) y por lo tanto aún no se ha seleccionado el trazado definitivo. En este contexto, manifiesta que no podrá valorarse su afección al planeamiento urbanísticos hasta tanto no se apruebe el trazado definitivo de dicha infraestructura. Mientras tanto debe mantenerse la clasificación de los sectores UZ-16 y UZ-17 como suelo no urbanizable a la espera de la definición de la elección del trazado definitivo, tal como se especificó en la propia resolución de la Comisión que aprobó parcialmente el Plan General.

b) La Dirección General de Transportes de la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha informado el proyecto con fecha 16/05/08 estableciendo los siguientes condicionantes para su desarrollo:

- El Documento Complementario se limita a dar cumplimiento a la resolución de la Comisión de fecha 7 de julio de 2.006, y siendo ésta aprobación anterior a la entrada en vigor del Plan de Transporte Metropolitano, se considera que el ayuntamiento de Olivares no está obligado a incluir en el documento un estudio de movilidad.
- El intercambiador de transporte previsto en el Plan de Transporte Metropolitano se encuentra en el término municipal de Villanueva del Ariscal no afectando, por lo tanto, al Plan General de Olivares.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la

tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Olivares para la resolución definitiva del presente Documento Complementario del Plan General de la localidad, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. Desde el punto de vista urbanístico, el Documento Complementario del Plan General de Ordenación Urbanística de Olivares es conforme con lo establecido por la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 7 de julio de 2006, ajustándose en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de planeamiento de rango superior que le son de aplicación, por lo que procede su aprobación.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el Documento Complementario al Plan General de Ordenación Urbanística de Olivares (Sevilla), aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 24 de junio de 2008.
2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.
3.º Publicar la presente resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO II

TÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL PGOU

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 1.1.1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.
1. Las presentes Normas Urbanísticas (en lo sucesivo NNUU), son parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) del municipio de Olivares, tienen naturaleza jurídica reglamentaria con el contenido y alcance atribuido a los Planes Generales por la legislación urbanística vigente, constituida por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo LOUA), y por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
2. El PGOU es el instrumento de ordenación integral del término municipal de Olivares, define los elementos básicos de la estructura general de su territorio, clasifica el suelo estableciendo su régimen jurídico y contiene las normas para la organización de su desarrollo, gestión y ejecución.
3. En la zona del núcleo urbano delimitada como Conjunto Histórico, en coordinación con la Administración competente, el PGOU establece la ordenación urbanística con las exigencias requeridas por la legislación de Patrimonio Histórico, a fin de dar cumplimiento al artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, de conformidad con lo previsto en el artículo 32.1.b) de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
4. El presente documento de PGOU, sustituye plenamente al precedente instrumento de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobado definitivamente el 19 de noviembre de 1987, que queda sustituido derogado, salvo los efectos de transitoriedad expresamente regulados, o que resultaran procedentes al amparo de la LOUA.

Artículo 1.1.2. Vigencia e innovación del Plan.
1. El PGOU tendrá vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, mientras no se apruebe la revisión íntegra que lo sustituya, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones que puedan aprobarse en la forma legalmente prevista para ello.
2. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de doce años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.
3. El PGOU podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión (integral o parcial) o mediante su modificación.

Artículo 1.1.3. Efectos.
El PGOU y los instrumentos que lo desarrollen, una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista por el artículo 41 de la LOUA, serán públicos, ejecutivos y obligatorios.
La entrada en vigor del PGOU conlleva los siguientes efectos:

1. Publicidad: Lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado, que a tal efecto estará a disposición del público en los locales que el Ayuntamiento determine, así como a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación y obtenerla, todo ello de conformidad con los derechos de información reconocidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Ejecutoriedad: Implica por un lado la facultad de emprender la realización de todos los instrumentos, proyectos y demás actuaciones previstas para su desarrollo, y en general la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el PGOU, en todo lo que sea necesario para el pleno cumplimiento de sus determinaciones.

3. Obligatoriedad: Significa el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto para los distintos órganos de la Administración Pública como para los particulares.

4. Legitimación de expropiaciones: La aprobación del PGOU, así como la de los demás instrumentos que lo desarrollen, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, a los fines de expropiación o de constitución de servidumbres.

Artículo 1.1.4. Revisión.

1. Es revisión del PGOU, la alteración integral de la ordenación establecida y en todo caso la alteración substancial de la ordenación estructural. La revisión podrá ser parcial, en los términos del artículo 37.2 de la LOUA, cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio municipal, bien de sus determinaciones, que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

2. A los efectos señalados en el artículo 37.3 de la LOUA, para las características específicas del municipio de Olivares, se revisará el PGOU, aparte de en los supuestos legalmente previstos o que pudiera establecer el planeamiento supramunicipal, cuando las alteraciones que se pretendan supongan:

a) Previsiones de nuevo suelo urbanizable residencial sin continuidad con el previsto en el PGOU, o en situación dispersa en el territorio municipal, en oposición al modelo de ciudad concentrada adoptado por este planeamiento.

b) Previsiones de nuevo suelo urbanizable que impliquen de una sola vez o por efecto aditivo de modificaciones sucesivas un incremento en superficie superior al 30% de la prevista en el presente PGOU para dicha clase de suelo.

c) Alteración de las condiciones del PGOU en cuanto a limitaciones de uso y edificación de los espacios con la clasificación de suelo no urbanizable de régimen de especial protección.

3. Se consideran circunstancias indicadoras de la necesidad de la revisión del PGOU la aparición durante su vigencia de las siguientes circunstancias sobrevenidas:

a) La necesidad de alguna intervención estructural dentro del término o del entorno de municipios colindantes que suponga una distorsión significativa en relación con el modelo de ocupación de suelo propuesto por el PGOU.

b) Por agotamiento de la capacidad del Plan, siendo los indicadores de alerta para su diagnóstico las siguientes:

- La urbanización de más de 75 por ciento de las Unidades y Sectores previstos, y/o edificación de más del 50 por ciento de los citados ámbitos.
- Que la población total de hecho del municipio superase los 15.000 habitantes.

c) Cuando se produzcan modificaciones substanciales del marco jurídico-urbanístico que aconsejen o determinen la revisión.

d) Cuando se apruebe un instrumento de ordenación territorial de ámbito supramunicipal que así lo disponga o lo haga necesario.

Artículo 1.1.5. Modificación.

1. Se entiende por modificación del PGOU, toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión.

2. No se consideran modificaciones del PGOU:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la LOUA y el propio PGOU reservan a su planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de unidades de ejecución, siempre que no afecten a la clasificación del suelo, ni supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o locales.

c) La aprobación, en su caso de Ordenanzas Municipales de carácter especial para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan.

d) Las alteraciones de las disposiciones de estas NNUU, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, según la legislación de Régimen Local.

e) Las modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección que afecten a los bienes catalogados por el PGOU.

f) La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad con la legislación aplicable.

3. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental y de determinaciones del presente PGOU. Cualquiera que sea el objeto de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia en las previsiones y determinaciones del PGOU, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin incurrir en los supuestos de revisión del artículo anterior. En cualquier caso deberá de acreditarse que la innovación supone una mejora para el interés público de la ordenación del PGOU, ya sea aumentado la proporcionalidad de las dotaciones respecto a los usos lucrativos, o bien que la mejora sea cualitativa en cuanto a mejor ubicación de las reservas dotacionales en el ámbito y respecto al entorno de servicio, todo ello en aplicación de las determinaciones de los artículos 9.D) y 36 de la LOUA.

4. Toda modificación (o revisión parcial) que suponga incremento de suelo de actividad económica, de población o de viviendas de un área, mejorará en todo caso, a los efectos previstos en el artículo 36.1 de la LOUA, los mismos estándares de calidad urbana del PGOU por cada 100 metros cuadrados edificables, que para sistemas generales y locales y necesariamente incluirá un estudio justificativo de la incidencia de la modificación en la capacidad de la red viaria, infraestructuras del entorno de influencia, proponiendo, en su caso, las medidas correctoras para la permanencia del nivel de calidad de vida urbana, así como la acreditación de la funcionalidad de las tipologías y tamaños de las reservas dotacionales resultantes. Los estándares globales del PGOU para los Sectores urbanizables son los siguientes: 32,72 $m^2s/100\ m^2t$ para el conjunto de sistemas generales de espacios libres y equipamientos, y 42,52 $m^2s/100\ m^2t$ para los sistemas locales (excluido viario).

5. No podrán tramitarse modificaciones del PGOU, que por el efecto aditivo sucesivo de sus contenidos incurran en supuesto de revisión.

Artículo 1.1.6. Documentación del PGOU: Contenido y valor de sus elementos.

El instrumento de planeamiento constituido por el PGOU de Olivares está integrado por los siguientes documentos:

1. Documento I: Memoria: Es el instrumento básico para lo interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver

los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan. Se compone de tres Partes:

Parte I-A: Memoria de información: Contiene la información y el diagnóstico que ha servido de base para establecer los objetivos y criterios generales.

Parte I-B: Memoria de ordenación: Contiene la justificación de las determinaciones y parámetros básicos de la ordenación adoptada por el Plan.

Parte I-C: Memoria de tramitación: Describe las principales incidencias con influencia en la ordenación producidas durante la tramitación administrativa; el resultado de la participación ciudadana y de otras Administraciones implicadas, así como referencia a los convenios urbanísticos suscritos.

2. Documento II: Normas urbanísticas: Las presentes Normas Urbanísticas, constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Prevalecen sobre los restantes documentos del PGOU para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto al régimen jurídico propio de las diferentes categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. En base al artículo 10 de la LOUA, las presentes NNUU diferencian en su contenido los artículos que corresponden a la «ordenación pormenorizada» que por su naturaleza pueden ser desarrollados mediante «Ordenanzas Municipales» indicado una «(OM)» en su título. Las Normas Urbanísticas se componen de dos partes:

Parte II-A: Constituido por el presente texto articulado de Normas Urbanísticas.

Parte II-B: Fichas de actuaciones de desarrollo del Plan.

3. Documento III Catálogo: Determina de forma pormenorizada los elementos inventariados por su interés histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paisajístico. En las fichas se regulan las categorías de protección y el tipo de intervenciones admitidas, en coordinación con las determinaciones de los Planos de Ordenación y las presentes NNUU.

4. Documento IV: Planos: Reflejan gráficamente el estado previo y la ordenación propuesta por el Plan. Consta de dos partes:

Parte IV-A: Planos de información: Tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente el estado de cada tipo de suelo, los datos de partida de territorio y de núcleo que han orientado las propuestas del Plan.

Parte IV-B: Planos de ordenación: Tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación integral del territorio municipal establecida por el PGOU.

5. Documento complementario para el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental: Estudio de impacto ambiental (EsIA): Documento complementario, redactado y tramitado simultáneamente al PGOU, a efectos de dar cumplimiento al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental. En aplicación de dicha legislación, las medidas correctoras previstas en el propio EsIA o en la Declaración de Impacto Ambiental, tendrán carácter normativo vinculante.

6. Todos los anteriores documentos serán vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas de cualquiera de los documentos de ordenación (documentos I-B, II, III y IV-B), que pudiesen aparecer en contradicción con los documentos de carácter informativo, se considerará que prevalecen sobre éstos últimos.

Artículo 1.1.7. Interpretación.

1. La interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Olivares en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del PGOU integran una unidad coherente cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

3. Las determinaciones del PGOU se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos, conforme a los señalados en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.

4. Si, no obstante la aplicación de éstos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del PGOU más favorable al mejor equilibrio ente aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y dotacionales, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

5. Los datos relativos a los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, tienen la precisión inherente a la medición realizada sobre una base cartográfica digital del PGOU. En el supuesto de no coincidencia exacta de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos deducible de una cartografía de detalle de acreditada mayor precisión, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del PGOU, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa, manteniendo los datos totales de aprovechamiento del PGOU (superficie edificable, número de viviendas), así como las cifras de reservas de sistemas generales y locales.

6. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen durante la vigencia del Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación y la justificación de la elegida. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

7. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

CAPÍTULO 2

Desarrollo del Plan General

Sección 1. Aspectos generales

Artículo 1.2.1. Órganos actuantes.

1. El desarrollo y la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Olivares sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la LOUA y en las presentes NNUU.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central, Autonómica y Local corresponderá el desarrollo de

las infraestructuras, servicios y equipamientos, la cooperación para el mejor logro de los objetivos que este planeamiento urbanístico persigue, así como el ejercicio de las competencias tutelares o por subrogación que la Ley les conceda.

3. Los Organismos que intervienen en el procedimiento de formación y aprobación del PGOU, en la medida en que pudiere ser de su competencia, se comprometen a cooperar con en Ayuntamiento de Olivares, en el desarrollo y financiación de las actuaciones de iniciativa o interés público planificadas, y a incluir en sus programas y presupuestos anuales las partidas presupuestarias correspondientes, para su ejecución durante la vigencia y el orden de prioridades previstos en el PGOU.

Artículo 1.2.2. Derechos y deberes básicos de los propietarios de suelo.

1. En cumplimiento de los preceptos constitucionales y en congruencia con la función social y utilidad pública de la propiedad privada, el presente PGOU otorga, delimita y configura el preciso contenido del derecho de propiedad, condicionado al ejercicio y subordinándolo al interés general, en la forma que las leyes y el planeamiento establece.

2. El ejercicio de las facultades dominicales del derecho de propiedad comporta el deber de contribuir a las cargas, equitativa y proporcionalmente, y recíprocamente el derecho a disfrutar de los beneficios que se deriven de la ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecidas por el presente Plan, mediante la determinación particular de los mismos para cada propietario de suelo, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

Artículo 1.2.3. Incumplimiento de los deberes urbanísticos.

La infracción por los propietarios de sus deberes básicos, o de los plazos previstos para el cumplimiento de los mismos por el planeamiento, o en su defecto, establecidos en la legislación urbanística vigente, facultará al Ayuntamiento a la expropiación, cambio de sistema de actuación, o sometimiento al régimen de venta forzosa, por incumplimiento de la función social de la propiedad del terreno o construcción afectada.

Artículo 1.2.4. Obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.

Los propietarios de suelo afectados por la ejecución del planeamiento tienen el deber de ceder, equidistribuir y urbanizar en los plazos previstos en el planeamiento. Dicho deber se ejecutará de conformidad a lo establecido en las condiciones de desarrollo del PGOU para cada ámbito, así como en la LOUA.

Artículo 1.2.5. Orden de prioridades y plazos de desarrollo establecidos por el PGOU.

1. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse para la aplicación y concreción de las determinaciones del PGOU estarán sujetos al orden de prioridad, términos y plazos que en el mismo se establecen para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas. Los plazos que se establezcan en los Planes de Etapas de planeamientos de desarrollo, garantizarán el cumplimiento de las citadas prioridades y plazos del PGOU.

2. El PGOU establecen un orden de prioridades y plazos para el desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución y Sectores que se estiman estratégicos para la consecución de los objetivos de este instrumento de planeamiento. Dicho orden se establece en las Fichas reguladoras de cada ámbito en coherencia con los objetivos expresados en la Memoria de Ordenación (I-B).

3. Cada dos años el Ayuntamiento, previo inventario del estado de desarrollo de las previsiones de programación del PGOU, podrá revisar dicho Programa y establecer las siguientes determinaciones:

a) Clasificación como suelo urbano consolidado, del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable en el que se hayan alcanzado el cumplimiento de todos los deberes de cesión equidistribución y urbanización conforme a las previsiones del PGOU.

b) En relación con los Sectores de suelo urbanizable que no hayan tramitado en plazo el Plan Parcial, se podrá optar por su clasificación como suelo no urbanizable, o por el cambio a iniciativa y sistema de gestión pública, tanto de la iniciativa de redacción del planeamiento como de la ejecución y gestión; ponderándose en función de la evolución de la demanda y mercado de vivienda en el municipio para optar por la solución que el Ayuntamiento estime más adecuada.

c) En relación con las Unidades de Ejecución en suelo urbano y en suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado, en que no se hayan cumplido los plazos del PGOU o de los Planes de Etapas de los Planes Parciales o Especiales, el Ayuntamiento optará por el cambio a un sistema de gestión pública (cooperación o expropiación).

d) Revisión de los Planes de Etapas de los Planes Parciales para adecuarlos a la demanda en caso necesario, o para reducir sus plazos o ampliarlos motivadamente por razones de evolución de la demanda y el mercado.

4. Las actuaciones previstas en el apartado 3 de este artículo, para los supuestos de incumplimiento de plazos de desarrollo previstos en el PGOU o Planes de Etapas de sus planeamientos de desarrollo, se entenderán en todo caso, sin perjuicio de las actuaciones de cambio de sistema o de iniciativa, que el Ayuntamiento puede adoptar en cualquier momento de la vigencia del Plan desde la fecha del efectivo transcurso de los plazos fijados para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas.

Artículo 1.2.6. Instrumentos de actuación urbanística.

Para el desarrollo y ejecución del PGOU y de acuerdo con cada clase de suelo y su régimen previsto en la LOUA, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de ordenación.
b) Instrumentos de gestión.
c) Instrumentos de ejecución material.
d) Instrumentos de concertación.

Sección 2. Instrumentos de ordenación

Artículo 1.2.7. Definición y clases.

1. Se denominan instrumentos de ordenación a aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.

2. El desarrollo y complemento del PGOU se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento previstas en la LOUA, en función del objeto y clase de suelo:

a) Planes de Sectorización.
b) Planes Parciales de Ordenación.
c) Planes Especiales.
d) Estudios de Detalle
e) Catálogos de Bienes Protegidos.

3. Figuras complementarias: Ordenanzas Municipales Especiales.

Artículo 1.2.8. Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo por ello la consideración de innovación del planeamiento general.

2. Los Planes de Sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en el PGOU para el suelo

urbanizable no sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en este Plan.

3. En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la apreciación del proceso de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente PGOU, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del suelo urbanizable delimitados, así como los criterios establecidos respecto a la sectorización. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos, por circunstancias sobrevenidas que hayan ralentizado o dificultado su desarrollo o bien en razones de oportunidad de implantación de actividades compatibles con el Plan en esta clase de suelo, no contempladas en su momento y de especial interés público municipal.

4. No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin aportar las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

5. En la Memoria de Ordenación del Plan de Sectorización deberá justificarse el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el artículo 12.3 de la LOUA.

6. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados tendrá el siguiente contenido y condiciones:

a) La delimitación deberá referirse como mínimo a alguna de las áreas completas de esta clase de suelo determinadas en el Plano de Ordenación o.4, incorporando aparte de los ya definidos desde el Plan, los sistemas generales incluidos o adscritos adicionales para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, manteniendo como mínimo el estándar de calidad urbana del artículo 1.1.5.

b) División, en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.

c) Delimitación de un área de reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente aprovechamiento medio.

d) El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad de su ámbito exigidas por la LOUA.

e) Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido en su ámbito con grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.

f) Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad de su ámbito, estableciendo los plazos para el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos, incluido el de formulación de los planes e instrumentos de ejecución. De modo específico, deberá detallarse las previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales de los distintos sectores y obras de infraestructuras y servicios exteriores precisas para el correcto funcionamiento del ámbito y su integración en la estructura general del presente Plan.

g) De forma potestativa, la ordenación detallada de todos los terrenos de modo que la ordenación sean directamente ejecutiva. Si no se incorpora ésta, al menos deberá tramitarse de forma simultánea al Plan de Sectorización, el Plan Parcial del sector prioritario de desarrollo.

7. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y complementadas con las dispuestas para los Planes Parciales por el presente PGOU y por la LOUA.

Artículo 1.2.9. Planes Parciales.

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado, salvo la redacción eventual de Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. También podrán tener por objeto la modificación para su mejora de la ordenación pormenorizada establecida directamente con carácter potestativo por el PGOU para Sectores de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, respetando en todo caso la ordenación estructural y de conformidad con sus criterios y directrices, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del Sector o a la de su entorno inmediato, ni que de cómo resultado una ubicación de los sistemas locales de menor relevancia en la ordenación.

3. Se ajustarán al objeto y determinaciones del artículo 13 de la LOUA y a las condiciones establecidas en el presente PGOU para el desarrollo del ámbito al que se refieran.

Artículo 1.2.10. Planes Especiales.

Los Planes Especiales son el instrumento para el desarrollo específico del PGOU en cualquier clase de suelo, con el objeto y determinaciones de los artículos 14, 42 y concordantes de la LOUA, según su finalidad.

Artículo 1.2.11. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle, previstos o no en el PGOU, se redactarán con el objeto y determinaciones del artículo 15 de la LOUA.

2. Los Estudios de Detalle, aparte de en los casos en los que así se establece en el PGOU, se redactarán en aquellos supuestos en que el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

Artículo 1.2.12. Catálogos de Bienes Protegidos.

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbano, arquitectónico, etnográfico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Por darse en el municipio de Olivares las circunstancias previstas en el artículo 16 de la LOUA, el presente PGOU incorpora el Documento III Catálogo de Bienes Protegidos, sin perjuicio de que de forma independiente pudiera modificarse, ampliarse o complementarse.

2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.

3. Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

Artículo 1.2.13. Ordenanzas Municipales Especiales.

1. Las Ordenanzas Municipales Especiales en materia de Edificación y de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por el presente PGOU o por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes.

2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas Especiales o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal, como desarrollo de los contenidos de los Proyectos, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y servicios.

3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del PGOU, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/1985, de 2 de Abril, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Olivares.

4. Las presentes NNUU incorporan en su contenido, diferenciado con la indicación «(OM)» en el título, los artículos correspondientes que desde el presente PGOU se estima que son susceptibles de desarrollo para su mejora y regulación detallada, mediante Ordenanzas Municipales Especiales.

5. Cuando las Ordenanzas Municipales de la Edificación incorporen regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos, ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.

Sección 3. Instrumentos de gestión

Artículo 1.2.14. Dirección de la actividad urbanística e iniciativa privada.

1. La dirección y control de la gestión urbanística corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de Olivares.

2. Dicha gestión podrá ser asumida directamente por el Ayuntamiento, o encomendarse a Sociedades Públicas de gestión de suelo, a la iniciativa privada o a entidades mixtas, así como a agentes urbanizadores o edificadores-rehabilitadores.

3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través de los sistemas de actuación, o, en su caso, mediante concesión.

Artículo 1.2.15. Equidistribución y deberes legales.

La gestión y ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, y en las presentes NNUU que garantizan la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquéllos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

Artículo 1.2.16. Modos de gestión.

1. La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en las NNUU se podrán realizar:

a) Mediante gestión integrada de las unidades de ejecución directamente delimitadas por el PGOU o sus planeamientos de desarrollo, o tras su delimitación, tanto para el suelo urbano como para el urbanizable, cuya gestión se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de actuación en cada caso elegido.

b) Mediante actuaciones aisladas en suelo urbano o urbanizable para la obtención de terrenos dotacionales por expropiación forzosa, sin perjuicio de la posibilidad de su obtención por compra, permuta o transferencia de aprovechamiento antes de la iniciación del procedimiento expropiatorio.

c) En los ámbitos de planeamiento incorporado o en curso de ejecución a la aprobación del PGOU, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en los mismos, las cuales son asumidas parcial o totalmente según el régimen transitorio regulado.

Artículo 1.2.17. Delimitación de unidades de ejecución.

1. La ejecución del PGOU, salvo los supuestos de actuaciones aisladas en suelo urbano o urbanizable, se realizará mediante las unidades de ejecución delimitadas o que se delimiten dentro de las respectivas áreas de reparto para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

2. La delimitación de las unidades de ejecución no delimitadas desde el propio PGOU se podrá contener en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, según la clase de suelo de que se trate, sujetándose al procedimiento de formulación de los mismos, o bien realizarse con posterioridad, con arreglo al procedimiento regulado entre otros, por los artículos. 106 de la LOUA y 38.1 del RG.

3. Los ámbitos de los Sectores delimitados por el PGOU se entenderán en principio como ámbitos coincidentes con Unidades de Ejecución, salvo que en el planeamiento o en el procedimiento específico antes aludido se justifique las división del Sector en varias Unidades, en base al equilibrio de aprovechamientos y cargas de urbanización de las Unidades resultantes y compensaciones económicas sustitutivas, en su caso.

Artículo 1.2.18. Sistemas de actuación.

1. La gestión del planeamiento mediante las unidades de ejecución que se delimiten, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la LOUA, y en los términos regulados por la mismas: Compensación, cooperación y expropiación.

2. El PGOU establece el sistema de actuación atendiendo a las argumentaciones y prioridades de ejecución, y cuando no lo indicasen, el Ayuntamiento lo fijará con posterioridad según las condiciones y circunstancias que concurran en cada caso.

3. La elección del sistema de actuación, cuando no se contenga en el PGOU o en los instrumentos de planeamiento aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, de acuerdo con los requisitos y procedimientos legalmente previstos. Idéntico procedimiento se seguirá cuando se trate de la modificación de un sistema de actuación previamente elegido.

4. La ejecución mediante el sistema de actuación privada (sistema de compensación), irá en todo caso precedida de la firma de un Convenio Urbanístico con la mayoría suficiente de propiedad que garantice en plazo la ejecución de las previsiones del PGOU para la Unidad o Sector y la contribución que corresponda a la ejecución de los sistemas generales. Asimismo este sistema de actuación, salvo el supuesto de propietario único, requerirá la constitución de Junta de Compensación.

5. En función del sistema de actuación, la ejecución implicará la tramitación de Proyecto de Reparcelación o de Expropiación, con el contenido previsto en la legislación urbanística y, en su caso, de expropiación forzosa.

Sección 4. Instrumentos de ejecución. Aspectos generales

Artículo 1.2.19. Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante Proyectos Técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

a) De urbanización.
b) De obras ordinarias de urbanización.
d) De parcelación.
d) De edificación
e) Otras actuaciones urbanísticas
f) De instalación de actividades.
g) Proyectos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.

Artículo 1.2.20. Condiciones generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un Proyecto Técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el Colegio Oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas NNUU y demás disposiciones de aplicación.

2. El Ayuntamiento podrá formular una Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, en la que, en desarrollo de este Capítulo de las NNUU, se podrá determinar la documentación correspondiente a las distintas clases de Proyectos y especificar aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad (obras menores), requieran la presentación de documentación simplificada.

3. El Proyecto Técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como parte integrante de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal y la tramitación correspondiente.

Sección 5. Instrumentos de ejecución: Proyectos de Urbanización

Artículo 1.2.21. Definición y características generales.

1. Los Proyectos de Urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en el PGOU para el suelo urbano y urbanizable cuyo desarrollo se realiza a través de Unidades de Ejecución, así como los sistemas generales. También tendrán la consideración de Proyecto de Urbanización aquellos que se redacten para la ejecución integral de todas las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y, en su caso, de los Estudios de Detalle en relación con las determinaciones correspondientes a espacios públicos.

2. Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

3. En desarrollo de las presentes NNUU, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones Técnicas a las que se deberán de ajustar las obras de urbanización en el municipio y a tener en cuenta en los Proyectos, o una Ordenanza Especial con similar finalidad, respetando en todo caso sus estándares dimensionales y parámetros mínimos de calidad del PGOU.

Sección 6. Instrumentos de ejecución: Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización

Artículo 1.2.22. Definición.

Son aquellos Proyectos Técnicos que tienen por objeto:

a) La ejecución de los sistemas generales.
b) La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en unidades de ejecución, estén o no previstas en el planeamiento.
c) La adaptación de la vía pública.

Sección 7. Instrumentos de ejecución: Proyectos de Parcelación

Artículo 1.2.23. Proyectos de Parcelación.

1. Los Proyectos de Parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de la parcelación urbanística; entendiendo por tal la definida en el artículo 66 de la LOUA.

2. Los Proyectos de Parcelación se ajustarán en todo caso a las condiciones dimensionales establecidas por las NNUU para cada clase y calificación de suelo, debiendo incorporar propuesta de cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes y la especificación expresa de la condición de "indivisible" para aquéllas cuya superficie, tamaño de linderos, o que la aplicación de cualquier otra determinación del PGOU implique la imposibilidad de su segregación, haciéndose constar en su inscripción en el Registro, junto al resto de la descripción registral de la parcela.

Sección 8. Instrumentos de ejecución: Proyectos de Edificación

Artículo 1.2.24. Proyectos de Edificación.

1. Se entiende como Proyecto de Edificación, aquél que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en las presentes NNUU, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

2. Los Proyectos de Edificación contendrán como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos, pliegos de condiciones y presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán justificar el cumplimiento de las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán los complementos documentales previstos en estas NNUU para las diferentes clases de obras, así como las exigencias especiales en los que afecten a edificios o entornos protegidos.

3. A los efectos previstos en estas NNUU y en la LOUA, los Proyectos determinarán la duración máxima prevista de las obras, reservándose el Ayuntamiento la opción de reducir dichos plazos cuando los Servicios Técnicos Municipales lo estimen justificado, todo ello en orden a limitar las molestias a los ciudadanos en el entorno afectado más próximo a las obras.

4. A los efectos de su definición en Proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos 5, 7 y 8 de las presentes NNUU, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes, cuya regulación y contenido detallado se regula en el Capítulo 1 del Título 5 de estas NNUU:

a) Obras en los edificios
b) Obras de demolición
c) Obras de nueva edificación

Sección 9. Instrumentos de Ejecución: Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 1.2.25. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores, o que se acometan con independencia de los Proyectos que en ellas se contemplan.

Estas actuaciones urbanísticas, sin perjuicio de su desarrollo mediante Ordenanza Especial, se integran en los subgrupos de los apartados siguientes:

2. Obras civiles singulares: Se entienden por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de Proyectos de urbanización o de edificación.

3. Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

i) Vertederos de residuos o escombros.

j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

k) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

l) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

4. Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.

g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Artículo 1.2.26. Condiciones de los Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Los Proyectos a que se refiere esta sección se atendrán, a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas, y a las que se puedan disponer mediante Ordenanza Especial.

Sección 10. Instrumentos de ejecución: Proyectos de Instalación de actividades

Artículo 1.2.27. Definición.

1. Se entienden por Proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los Proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Sección 11. Instrumentos de ejecución: Proyectos de Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable

Artículo 1.2.28. Proyectos de Actuación.

Cuando el presente PGOU posibilite en alguna de las categorías de suelo no urbanizable la realización de obras e instalaciones en las que concurran los requisitos de interés público o necesidad de implantación en dicha clase de suelo, las mismas (salvo que incurriesen en supuesto de necesidad de Plan Especial) requerirán la aprobación de un Proyecto de Actuación según los artículos 41 a 43 de la LOUA.

Sección 12. Instrumentos de concertación: Convenios urbanísticos

Artículo 1.2.29. Convenios urbanísticos.

1. Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas, tengan éstos o no la condición de propietarios de los terrenos.

2. Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de las competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad del planeamiento, ni alterar las determinaciones del plan que ejecutan, ni perjudicar a derechos e intereses de terceros y se regirá por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.

3. En ningún caso podrán dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos o suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.

Artículo 1.2.30. Clases de convenios.

Los convenios urbanísticos se diferenciarán, atendiendo a su contenido y finalidad, según tengan por objeto:

a) Los términos y condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar modificación o alteración de dicho planeamiento.

b) La determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas para la viabilidad de lo estipulado. Las estipulaciones previstas en este último supuesto, sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y la tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de la ordenación. En ningún caso vincularán, ni condicionarán el ejercicio por el Ayuntamiento, y otras Administraciones públicas, de la potestad del planeamiento.

Artículo 1.2.31. Publicidad de los convenios.

1. El Ayuntamiento creará un registro y un archivo administrativo de convenios urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

2. El ejemplar custodiado en dichos archivos dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios. En virtud del derecho a la información y participación pública en el planeamiento y la gestión, cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar los registros y los archivos de convenios urbanísticos.

TÍTULO 2

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO, EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Intervención municipal en el mercado de suelo y de vivienda

Artículo 2.1.1. Instrumentos de intervención.

El Ayuntamiento podrá intervenir en el mercado de suelo y de vivienda del municipio a través de los siguientes instrumentos:

a) Constitución del patrimonio municipal de suelo.
b) Delimitación de áreas de tanteo y retracto.
c) El derecho de superficie.

Artículo 2.1.2. El Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La finalidad del Patrimonio Municipal de Suelo es regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. La constitución, naturaleza, bienes y recursos, creación de reservas de terrenos, destino y disposición de estos bienes se ajustará a los artículos 69 a 76 de la LOUA.

Artículo 2.1.3. Delimitación de áreas de tanteo y retracto.

El Ayuntamiento podrá delimitar áreas de tanteo y retracto, a los efectos previstos en los artículos 78 a 84 de la LOUA.

Artículo 2.1.4. Derecho de superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. El régimen y plazos se ajustará al artículo 77 de la LOUA.

CAPÍTULO 2

Información e intervención municipal sobre el uso del suelo y de la edificación

Sección 1. Disposiciones generales.

Artículo 2.2.1. Información urbanística

1. Toda persona tiene derecho a examinar los planes y proyectos urbanísticos, gratuitamente y en horas normales de oficina, con adecuadas condiciones de comodidad y espacio. A tal fin, en las dependencias municipales se dispondrá de copias autenticadas de los citados planes y proyectos.

2. Los planes y proyectos urbanísticos definitivamente aprobados podrán ser reproducidos, total o parcialmente, a instancia de cualquier administrado y previo abono de la tasa correspondiente. A tal fin, los promotores de instrumentos de ordenación o gestión de iniciativa particular estarán obligados a entregar al Ayuntamiento un ejemplar de los mismos en material que permita su correcta reproducción y los archivos digitales en formatos compatibles con los de los utilizados por los Servicios Técnicos Municipales. La Alcaldía establecerá por Decreto, en su caso, la oportunidad y condiciones de reproducción de los instrumentos urbanísticos que no cuenten con la aprobación definitiva.

3. Todo administrado tiene el derecho a recibir información por escrito del Ayuntamiento acerca del régimen urbanístico aplicable a terrenos o edificaciones. A tal fin, se expedirá el documento denominado Cédula Urbanística, con el contenido establecido en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Dicha Cédula tendrá un mero carácter informativo. Será requisito de la prestación de la información que su solicitud se hubiera realizado con la aportación de los datos necesarios al efecto (identificación del solicitante y de su domicilio, así como de la finca objeto de la información, grafiada sobre cartografía municipal).

Artículo 2.2.2. Competencia municipal.

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones sobre el mismo al PGOU y a la legislación urbanística aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

2. La intervención municipal se ejerce mediante los siguientes procedimientos:

a) Licencias urbanísticas.
b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras o de otros usos.
c) Inspección urbanística.

Artículo 2.2.3. Actividades sujetas a licencia

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 169 de la LOUA, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes. En particular están sometidas a licencia todas las obras descritas en los artículo 1.2.19 a 1.2.27 de estas NNUU.

2. La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas y, si así se requiere por la legislación en cada caso aplicable y artículo 170 de la LOUA, para las Administraciones Públicas.

Artículo 2.2.4. Tipos de licencias y procedimientos (OM)

1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

a) De parcelación.
b) De obras de urbanización.
c) De obras de edificación
d) De otras actuaciones urbanísticas.
e) De actividades e instalaciones.
f) De primera utilización u ocupación.
g) De obras de carácter provisional.
h) De modificación de usos.

2. Las solicitudes de licencia se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso, dirigidas al Alcalde y suscrita por el interesado o persona que legalmente le represente, indicando lo siguiente:

a) Nombre, apellidos, circunstancias personales, datos del DNI y calidad en que obra el firmante cuando se actúe en representación.
b) Iguales datos referentes al interesado cuando se trate de personas físicas, y razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público, y NIF cuando el solicitante sea una persona jurídica.
c) Situación, superficie e índole de la actividad, obra e instalación para la que se solicita licencia.
d) Las demás circunstancias que de conformidad con lo dispuesto en estas Normas se establecen según el tipo de licencia solicitada.
e) Lugar y fecha.

3. Las licencias se otorgarán según las previsiones de las presentes NNUU, en ejecución de la vigente legislación estatal y, en su caso, autonómica. Igualmente se ajustarán a las prescripciones de carácter imperativo, vigentes en el momento de su otorgamiento, que afecten a la edificación y uso del suelo.
4. Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase podrán ser objeto de regulación detallada mediante una Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

Artículo 2.2.5. Licencias de parcelación (OM).

1. Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación según se define en estas Normas, salvo que expresamente se declare su innecesariedad.
2. La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Reparcelación.
3. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por segregación o agregación, de parcelas en el suelo urbano o urbanizable, que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior.
4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

Artículo 2.2.6. Licencias de obras de urbanización (OM).

1. La solicitud de licencia de obras de urbanización, deberá ser acompañada de los siguientes documentos:

a) Cédula urbanística de la finca sobre la que se solicita licencia, en su caso.
b) Proyecto de Urbanización, con el contenido requerido por estas Normas.

2. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme al procedimiento que establezcan las Ordenanzas Municipales al efecto, según lo previsto en el artículo 99 de la LOUA, por lo que las obras detalladas y programadas en los mismos no precisarán de licencia municipal.
No obstante, los Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto el desarrollo integral del planeamiento, así como las obras de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán de modo análogo al previsto para las obras de edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, salvo que se hubiese solicitado licencia para la urbanización conjuntamente con la licencia de edificación, e incluido en la solicitud la documentación señalada en el punto 1 de este artículo.
3. Las garantías a que hace referencia el artículo 46.c del Reglamento de Planeamiento, así como el depósito previsto en el punto anterior de este artículo, responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.
Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.
4. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes o el de otorgamiento de la licencia, en su caso, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.
5. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación suficiente su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma del Acta.
Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística y de vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 2.2.7. Licencia de obras de edificación (OM).

1. Con la solicitud de licencia de obras en los edificios y obras de nueva edificación, se acompañará:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, en los caso en que este sea preceptivo.
b) Cédula Urbanística o copia de la contestación oficial a las Consultas o solicitud de Información Urbanística efectuadas, en su caso.
c) Proyecto Técnico por triplicado y el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud (ESS) o Estudio Básico de Seguridad y Salud (EBSS) con el contenido exigible en cada uno de los casos según estas NNUU y legislación aplicable.
d) Si las obras comportan, además, ejecución de demoliciones, derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberá acompañarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.

2. La concesión de licencia de obras de edificación, además de constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, en particular los

requisitos de estas Normas, exige la comprobación y acreditación de los siguientes requisitos:

a) Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de su innecesariedad.
b) Contar la parcela con los servicios necesarios para tener la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, en los casos y de conformidad a lo establecido en estas Normas.
c) La licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, se tramitará previa o simultáneamente a la de obras, en este caso, la licencia de obras quedará condicionada a la adquisición de aquélla, sin que puedan comenzar las mismas antes de la concesión de dicha licencia de apertura, salvo que expresamente el promotor renuncie a cualquier indemnización que pueda exigir al Ayuntamiento como consecuencia de la posterior denegación de la licencia de la actividad.
d) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
e) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes NNUU, del planeamiento de desarrollo y legislación sectorial aplicable.

Artículo 2.2.8. Licencias de otras actuaciones urbanísticas (OM).
La realización de los actos correspondientes a otras actuaciones urbanísticas contemplados en estas Normas requerirán, en cuanto no estén amparados por licencia de obras de edificación o urbanización, licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo, en lo que sea de aplicación.

Artículo 2.2.9. Licencias de actividades y de instalaciones (OM).
1. Estarán sujetas a licencia de actividad las previstas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (establecimientos industriales y mercantiles), junto con las que figuran en los anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, así como en cualquier norma posterior que pudiera regular las actividades sujetas a licencia, u Ordenanza Especial al efecto.
No estará sujeta a esta licencia la vivienda, sus instalaciones complementarias (trasteros, locales de reunión de comunidades, aparcamiento, piscinas, instalaciones deportivas, etc.), la actividad profesional individual en la propia vivienda (médicos, abogados, psiquiatras, arquitectos, etc.) y, en general, toda instalación que esté al servicio de aquella.
2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la modificación de la licencia de actividad e instalaciones.
3. La concesión de licencia de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, de la reglamentación técnica que le fuera de aplicación y de las ordenanzas municipales correspondientes.
4. Cabrá la concesión de licencias de actividad que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la caducidad de la licencia.

Artículo 2.1.10. Licencias de primera ocupación (OM).
1. Esta licencia tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadoras de las obras o usos correspondientes y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.
2. Están sujetos a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesaria por haberse producido cambios en la configuración de los mismos, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
b) La nueva utilización de aquéllos edificios que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes no regulados en el artículo anterior.
c) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnico-facultativa.
b) Autorización o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando así se haya establecido.
f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia de obras, de actividad, o ambas.

Artículo 2.2.11. Licencia de obras de carácter provisional (OM).
1. Sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del PGOU y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional siempre que se verifiquen los siguientes requisitos:

1.º Los terrenos correspondientes deberán encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

a) Estar clasificados como suelo urbano, remitido a PERI o donde el PGOU establezca la necesidad de redactar una figura de planeamiento o gestión para su desarrollo.
b) Estar clasificado como suelo urbanizable.
c) Estar calificados como sistema general adscrito o incluido en suelo urbanizable o no urbanizable.

2.º El propietario deberá aceptar la condición de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. Dicha condición deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de licencia.
2. En todo caso, la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad, en base a:

a) Las obras e instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los Planes lo que se acreditará en función de los plazos previsibles para ello. En cualquier caso, se entenderá que concurre esta circunstancia cuando en suelo urbano remitido a PERI o en suelo urbanizable a desarrollar mediante Plan

Parcial, aún no se hubiese producido su aprobación inicial, o producida hubiesen transcurrido más de dos años sin haberse aprobado provisionalmente el plan.

b) La provisionalidad de los usos y obras previstos que, además, no podrán en ningún caso tener como consecuencia la necesidad de modificar la clasificación del suelo, se justificará en base a su propio carácter y no en función de la precariedad de la correspondiente licencia.

c) La importancia del uso y el coste económico de las obras, en el caso de que por no ser posible su traslado y nueva utilización sea necesaria su demolición.

La oportunidad de la instalación u obra provisional será apreciada por el Ayuntamiento, quien podrá denegar justificadamente la misma.

3. La dedicación de los solares a estos usos y obras provisionales no impide la aplicación al mismo de los plazos legales de edificación.

Artículo 2.2.12. Licencia de modificación de usos (OM).

1. Deberá solicitarse licencia de modificación de usos si se pretende ejercer en una finca un uso distinto del obligado.

2. No podrá concederse cambio de uso si la finca está fuera de ordenación.

Artículo 2.2.13. Licencia de obras menores (OM).

1. Se consideran obras menores aquéllas que no afectan a la estructura, modificación de huecos en fachadas, ni distribución del edificio, tales como las siguientes:

a) Sustitución de puertas y ventanas sin modificar huecos.

b) Reparación de construcción de cielos rasos.

c) Sustitución puntual y reparación de instalaciones.

d) Reparaciones localizadas de enlucidos, enfoscados, pinturas, goteras, y similares.

2. No tendrán la consideración de obras menores las especificadas en el apartado anterior, cuando afecten a edificios catalogados.

3. La licencia de obras menores, en ningún caso permite:

- Iniciar o cambiar de uso un local.
- Colocar andamios, cerramientos, grúas o materiales en la vía pública.
- Finalizar o dar comienzo a obras sujetas a licencias conforme a las presentes NNUU o legislación urbanística.
- Realizar obras donde se haya ordenado expresamente su paralización o respecto a las que se haya iniciado expediente de disciplina urbanística, salvo pronunciamiento expreso.

4. Para obras menores que cumplan los requisitos antes especificados, se presentará para la obtención de licencia:

a) Solicitud con descripción de las obras a realizar.

b) Plano de situación.

c) Presupuesto de contrata.

Sección 2. Procedimiento de concesión de licencia

Artículo 2.2.14. Requisitos del otorgamiento de licencia de obra mayor (OM).

Solicitada licencia el Ayuntamiento resolverá sobre su otorgamiento, comprobando:

a) Que la solicitud se presenta en plazo.

b) Que el Proyecto presentado se ajusta y es conforme al ordenamiento urbanístico aplicable y, en especial a estas NNUU.

Artículo 2.2.15. Consecuencias del otorgamiento de licencia (OM).

1. El órgano municipal competente otorgará licencia cuando se compruebe el cumplimiento de los requisitos previstos, y en consecuencia, siempre que el Proyecto, presentado en plazo o favorablemente resuelto el expediente de declaración de incumplimiento del mismo, sea conforme con el ordenamiento urbanístico aplicable.

2. Las licencias se otorgarán dentro los plazos previstos en el artículo 9.5 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales. El cómputo de los plazos se interrumpirá durante el periodo de tiempo que medie entre los requerimientos de la Administración y el cumplimiento de los mismos por el interesado.

Artículo 2.2.16. Condicionamiento de las licencias (OM).

1. El acto de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas que eviten la denegación de éstas mediante la incorporación a la misma exigencias derivadas del ordenamiento vigente y en particular las condiciones a que hace referencia el artículo siguiente, así como las establecidas en estas Normas.

2. Dichas condiciones podrán exigir adaptar, completar o eliminar aspectos de un Proyecto no ajustados a estas Normas siempre que la acomodación de lo solicitado a la legalidad sea posible con facilidad y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida.

Artículo 2.2.17. Licencia de obras con eficacia diferida (OM).

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un Proyecto Básico (el correspondiente ESS o EBSS), pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el Proyecto de Ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis meses, caducando expresamente a todos los efectos si en dicho término no se solicita en la debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del Proyecto Básico si resultara inútil o a la adaptación necesaria para obtener el correspondiente permiso de inicio de obras.

El Ayuntamiento podrá reducir el plazo referido o suspender provisionalmente la concesión de la licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a ámbitos determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

Artículo 2.2.18. Modificación de licencias (OM).

Conforme a lo previsto en estas Normas, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las mismas.

Artículo 2.2.19. Transmisión de licencias (OM).

Las licencias de obras podrán transmitirse a otros propietarios dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de las mismas.

CAPÍTULO 3

El deber de conservación

Sección 1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

Artículo 2.3.1. Obligaciones de conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana en su caso.

3. El Ayuntamiento, de oficio, o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Artículo 2.3.2. Contenido del deber de conservación.

Se consideran contenidos en el deber de conservación:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones publicitarias y de toda clase en las condiciones particulares que le sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad y ornato, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 2.3.3. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones no recepcionadas o las de propiedad privada, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

Los instrumentos de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, determinarán la obligatoriedad de la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación con la duración mínima regulada para cada tipo de desarrollo en el Título 9.

b) En construcciones:

b.1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener su cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, ante el fuego así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2. Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

b.3. Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole.

c.1. Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole de acuerdo con su naturaleza.

d) En solares: Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato tal y como se detalla en la Sección 3.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza Especial.

Artículo 2.3.4. Colaboración municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el artículo 2.3.3. rebasara los límites establecidos en el mismo se aplicará lo dispuesto en el artículo 155 de la LOUA.

Artículo 2.3.5. Órdenes de ejecución de obras de conservación y reforma por motivos de interés estético o turístico.

1. La administración urbanística municipal, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado 1a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección 2. Conservación específica del patrimonio catalogado

Artículo 2.3.6. Conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la

Ley 16/1985, y Ley 1/1991 y demás legislación reguladora del Patrimonio Histórico, se atendrá a las disposiciones de estos textos legales, sin perjuicio de lo establecido en el PGOU y en los instrumentos de ordenación que las desarrollen o complementen.

Artículo 2.3.7. Deber de conservación de los inmuebles catalogados por el planeamiento.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el PGOU, mediante Planes Especiales y Catálogos podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.

2. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación o supusieren un incremento del valor del inmueble hasta donde éste alcance, y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

3. La catalogación de edificios o elementos por el PGOU y su inclusión en Catálogo, los exceptúa del régimen común de declaración de estado ruinoso.

4. La catalogación de un edificio implica con carácter general la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que regulare el Ayuntamiento. Mediante Ordenanza especial se podrán regular las condiciones de posición tamaño y materiales que han de reunir los anuncios y carteles en edificios o entornos catalogados, así como las ayudas para la sustitución de aquéllos inadecuados autorizados con anterioridad a estas NNUU, por otros acordes a los nuevos criterios.

5. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del PGOU o desde la inclusión en el Catálogo, con excepción de aquéllos que estuvieren legalmente autorizados con anterioridad.

6. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia el presente Capítulo, la catalogación de una edificación implica para sus propietarios la obligatoriedad de realizar las obras requeridas por las presentes NNUU para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones, establecidas en la legislación vigentes o que en lo sucesivo se apruebe.

Sección 3. Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 2.3.8. Contenido del deber de conservación de solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

1. Vallado: Todo solar en áreas consolidadas deberá estar cerrado por la alineación oficial.

El vallado del solar se resolverá mediante muros de bloques de hormigón hasta una altura de 250 cms, enfoscados, pintados en blanco y rematados con albardilla, suficientemente arriostrados mediante elementos verticales que impidan el vuelco por efecto del viento.

No obstante, los solares podrán permanecer sin cerramiento cuando, además del cumplimiento de las condiciones de salubridad y seguridad de los mismos presenten un tratamiento superficial de albero compactado, salvo los situados en las zonas calificadas de Casco Tradicional.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 2.3.9. Destino provisional de los solares (OM).

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

a) Descanso y estancia de personas.
b) Recreo para la infancia.
c) Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
d) Vallas publicitarias.

Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo 2.3.8., debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de albero compactado.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. En caso de requerimiento por parte del Ayuntamiento para la demolición de lo construido, sin que se proceda al mismo en plazo, el Ayuntamiento ejecutará subsidiariamente tal acto por cuenta del propietario del terreno.

TÍTULO 3

CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 3.1.1. División general del suelo en razón a su clasificación.

1. El PGOU, de conformidad con la LOUA, clasifica el término municipal de Olivares, en suelo urbano, suelo urbanizable, suelo no urbanizable y suelo destinado a sistemas generales. La clasificación se recoge en los Planos de Clasificación del Suelo y su regulación general en el presente Título.

2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas, participan de un régimen normativo básico y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

3. El suelo destinado a sistemas generales comprende las superficies que son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio. Los de nueva creación se encuentran adscritos, a los efectos de su valoración y obtención, a las diferentes clases de suelo.

Artículo 3.1.2. División del suelo en razón a su calificación.

1. A los efectos de las presentes Normas, se denomina zona de calificación urbanística el conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente PGOU.

2. Se entiende por calificación pormenorizada las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio. La calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo. La pormenorización de los usos en las áreas sujetas a una ordenación remitida, es función propia del planeamiento de desarrollo correspondiente.

3. Los usos globales y pormenorizados, así como las normas reguladoras de los mismos, se recogen en el Título 4. La asignación individualizada de usos a cada finca o parcela y sus condiciones particulares de edificación, son materia propia de la regulación específica de la zona en que se encuentra y cuya regulación se contiene en el Título 8, o bien de la posterior asignación del planeamiento de desarrollo.

Artículo 3.1.3. División del suelo en razón de su ordenación detallada.

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el PGOU en las distintas clases y subclases del suelo, se distinguen los siguientes Tipos de Ordenación:

a) En el suelo urbano.

a.1. De ordenación específica: Es aquél en el que existe una ordenación directa y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del PGOU, por contar con alineaciones, rasantes, aprovechamientos y pormenorización de usos. Por ello, este suelo es directamente ejecutable, sin necesidad de la interposición de instrumento subordinado de planeamiento alguno.

a.2. De ordenación genérica: Es aquél para el que el PGOU establece una serie de parámetros vinculantes pero remite la configuración definitiva de la edificación a la redacción de un Estudio de Detalle.

a.3. Areas de ordenación remitida: Son aquéllas en las que el PGOU traslada la ordenación pormenorizada a un Plan Especial de Reforma Interior o Plan Parcial, pero señalando los usos globales e intensidades.

a.4. Areas de planeamiento incorporado: Comprende los suelos que cuentan con planeamiento aprobado y/o jurídicamente en ejecución, cuyas determinaciones se incorporan a al PGOU, por ser compatibles con el mismo.

b) En el suelo urbanizable.

b.1. Sectores de ordenación remitida: Son aquellos ámbitos de suelo urbanizable en los que el PGOU determina la estructura general de la ordenación y directrices de ordenación con la precisión suficiente para permitir la redacción del Plan Parcial, asignando intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establecen.

b.2. Sectores de planeamiento incorporado: comprende los suelos de suelo urbanizable en régimen transitorio que cuentan con planeamiento aprobado y/o jurídicamente se encuentran en ejecución, cuyas determinaciones se incorporan al PGOU, o bien Sectores con ordenación pormenorizada realizada directamente desde el PGOU.

c) En el suelo de sistemas generales.

c.1. De ordenación específica: Es aquél en el que existe una ordenación directa desde el PGOU, por estar delimitadas desde el mismo todas las determinaciones urbanísticas para su implantación.

c.2. Areas de ordenación remitida, en las que se establece que la ordenación detallada se efectúe mediante Planes Especiales, o en los propios Planes de Sectorización o Parciales de los Sectores que los incluyan.

2. La delimitación de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo figura en la documentación gráfica del PGOU y la regulación de las condiciones específicas para la ordenación de los mismos se contiene en el Título 9 y en la Parte II-B de las NNUU, Fichas de actuaciones de desarrollo.

Artículo 3.1.4. División del suelo en razón de su gestión y ejecución.

1. El PGOU determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano y urbanizable en los siguientes supuestos:

a) Áreas de reparto, como unidad de equidistribución de cargas y beneficios, tanto en suelo urbano no consolidado como en urbanizable sectorizado, a efectos de fijación, sobre cada una de ellas, del aprovechamiento medio.

b) Sectores, como unidades de planeamiento en suelo urbanizable sectorizado.

c) Unidades de ejecución continuas y discontinuas para reparto de cargas urbanísticas

d) Actuaciones simples o asistemáticas en suelo urbano cuando no se actúe a través de unidades de ejecución.

e) Unidades de ejecución continuas para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado, en principio, coincidentes con los Sectores.

2. En el suelo destinado a Sistemas Generales, el PGOU delimita los ámbitos de ejecución y gestión para el desarrollo de los diferentes sistemas previstos.

3. En el suelo no urbanizable, el PGOU delimita zonas en las que operan las diferentes intervenciones previstas en esta clase de suelo.

4. Los Planos de Ordenación, en especial los o.7 y o.8 contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos y áreas de gestión en las distintas clases de suelo del núcleo urbano.

CAPITULO 2

Régimen de los Sistemas

Sección 1. Disposiciones generales

Artículo 3.2.1. La red de sistemas y sus clases.

1. La red de sistemas del municipio está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el PGOU o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados o globales dotacionales de equipamiento, espacios libres, servicios urbanos, de transporte e infraestructura urbana básica.

2. Los sistemas pueden ser:

a) Sistemas Generales.

b) Sistemas Locales.

3. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el PGOU, conforme al modelo de ordenación que se adopta para el municipio.

4. Los sistemas locales son aquéllos equipamientos, espacios libres y viales, cuyo ámbito funcional y de servicio se limita a una determinada área de la ciudad, complementando la estructura urbana general adoptada por el Plan.

5. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción, contenidas en estas NNUU y que les sean de aplicación.

Artículo 3.2.2. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente PGOU. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de

conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.

3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento su así se determina por el PGOU, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el mismo o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, los Sistemas existentes ubicados sobre suelo de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el previsto por el Plan no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio.

4. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el PGOU, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos. Los terrenos de titularidad pública calificados por el PGOU como sistemas, generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.

5. En los suelos de dominio y uso público, el Ayuntamiento, titular de los mismos, podrá realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante esté destinado a un equipamiento de dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamientos públicos si bien pudiéndose gestionar éstas como un bien patrimonial del Municipio.

Sección 2. Sistemas Generales

Artículo 3.2.3. Delimitación e identificación.

1. Los sistemas generales del PGOU son:

a) Sistema general de comunicaciones: integrado por la red viaria principal, urbana e interurbana, así como el sistema ferroviario.

b) Sistema general de espacios libres: Integran el mismo dos tipos de espacios:

- Parques urbanos.
- Recinto ferial.

c) Sistema general de equipamiento comunitario: Comprende todos aquellos centros públicos destinados preferentemente a la totalidad de la población. Se diferencian los siguientes tipos:

- Servicios de interés público y social.
- Educativo.
- Deportivo.
- Servicios urbanos.

d) Sistema general de servicios técnicos infraestructurales, integrados por las redes básicas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones.

2. Los sistemas generales definidos por el PGOU se delimitan en el Plano o.2 para todo el territorio municipal, en los planos o.6 y o.7 para el núcleo urbano, y en los planos o.10 a o.12 los referentes a infraestructuras.

Artículo 3.2.4. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta.

3. El desarrollo de la ordenación de los sistemas generales se podrá realizar mediante un Plan Especial para el sistema concreto o preferentemente para el conjunto de los afectados por el mismo orden de prioridad de su implantación temporal. No obstante, aquéllos incluidos en su gestión con cargo a los Sectores su ordenación detallada se establecerá en el Plan Parcial del Sector que lo abarque, respetando los criterios previos del PGOU o Plan Especial, en su caso. Según el tipo de sistema, la definición se completará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica.

4. El Ayuntamiento podrá en todo caso utilizar la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente cualquier sistema general, subrogándose en los derechos de la propiedad correspondiente, así como de los costes de ejecución de los sistemas que correspondan a los propietarios de los ámbitos de desarrollo afectados. Si dicha ejecución anticipada se realiza de acuerdo con el orden de prioridad establecido en el PGOU, el Ayuntamiento podrá repercutir los costes a los ámbitos referidos en la proporción de participación que les corresponda, con independencia del momento temporal en que se lleve a efecto la urbanización de los citados ámbitos.

5. En desarrollo de las previsiones al respecto de la Ley 6/1998 y de la LOUA, el PGOU determina la adscripción de la ejecución de los sistemas generales a la Administración o a los nuevos desarrollos que generan su necesidad, siendo vinculante la cuota de participación en los costes de los nuevos sistemas generales, cuota que se aplicará al coste definido por el instrumento de planeamiento o de ejecución más actualizado en cada momento de la gestión del Plan.

Artículo 3.2.5. Procedimiento de obtención de los Sistemas Generales.

1. Los sistemas generales se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el presente PGOU.

2. La calificación del suelo como sistema general conlleva la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican.

3. El PGOU programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a los ámbitos de gestión con exceso de aprovechamiento mediante el procedimiento de ocupación directa o mediante acuerdo voluntario de adjudicación.

Sección 3. Sistemas Locales

Artículo 3.2.6. Delimitación e identificación.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Artículo 3.2.7. Obtención de suelo para los Sistemas Locales.

1. El PGOU programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:

a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.

b) Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos.

CAPÍTULO 3

Régimen general del suelo urbano

Artículo 3.3.1. Definición y categorías.

1. Integran el suelo urbano (SUr) los terrenos que el PGOU, adscribe a esta clase, por cumplir los requisitos del artículo 45 de la LOUA, y encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte del núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del PGOU, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el PGOU propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar con los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el PGOU establece las siguientes categorías, a efectos de la aplicación del régimen de derechos y deberes de los artículos 55 y 56 de la LOUA:

a) Suelo urbano consolidado (SUrc): Integrado por los terrenos a los que se refiere el apartado anterior, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

b) Suelo urbano no consolidado (SUrnc): Integrado por los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

b.1. Carecer de urbanización consolidada por:

- No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

- Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Artículo 3.3.2. Derechos y deberes generales.

1. Los propietarios del suelo urbano tienen los derechos y deberes generales para cada una de sus categorías, que se regulan en los artículos 51, 55 y 56 de la LOUA.

Artículo 3.3.3. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios .

1. En suelo urbano el aprovechamiento urbanístico subjetivo de un terreno será el siguiente:

a) En suelo urbano consolidado, corresponde al titular del terreno la totalidad del aprovechamiento real permitido en el mismo por el PGOU (aprovechamiento objetivo, en términos de artículo 59.1 de la LOUA).

b) En suelo urbano no consolidado, incluido en cualquier tipo de ámbitos sistemáticos de actuación, corresponde a los propietarios el 90 por 100 del resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto en que esté incluido, bajo condición del cumplimiento de los deberes del artículo 51 de la LOUA. En caso de terrenos de suelo urbano no consolido no incluidos en área de reparto, el aprovechamiento subjetivo será del 90 por 100 del aprovechamiento objetivo de los terrenos, porcentaje asimismo aplicable a unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado que pudieran delimitarse con posterioridad a la aprobación del PGOU y cumpliendo en todo caso los estándares de calidad urbana del mismo.

Artículo 3.3.4. Condiciones de la parcela apta para edificar.

En el régimen de suelo urbano, además de las limitaciones impuestas por el PGOU o por el planeamiento que lo desarrolle, el suelo no podrá ser edificado hasta haberse cumplido las siguientes condiciones:

a) Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar del artículo siguiente, o que si no cumple las debidas condiciones se garantice la ejecución simultánea de edificación y urbanización por el procedimiento señalado en las presentes normas, o que, si está incluida en una unidad de ejecución merezcan la calificación de solar todas las parcelas resultantes del procedimiento reparcelatorio o compensatorio incluidas dentro de la unidad de ejecución delimitadas, o subpolígonos de ejecución que pudieran llegar a delimitarse para facilitar una gestión acorde a la demanda y que mantenga el nivel de calidad urbana establecido por el PGOU.

b) Que previamente a la solicitud de licencia se hayan formalizado a favor del Ayuntamiento, la totalidad de las cesiones obligatorias y gratuitas libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que están al servicio del polígono o unidad de ejecución.

c) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente al polígono o unidad de ejecución.

Artículo 3.3.5. Condiciones para la calificación de una parcela como solar.

A los efectos de la primera de las condiciones del artículo anterior tendrán la condición de solar aquellas parcelas de suelo urbano (o urbanizable que llegue a serlo) aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1. Requisitos de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el PGOU, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.

2. Requisitos de urbanización:

a) En los suelos no incluidos en ámbitos de gestión:

- Que disponga de acceso rodado mediante vías previstas en el planeamiento que tengan pavimentadas las calzadas y aceras en concordancia con el mismo.

- Que la parcela cuente con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales a la red pública y suministro de energía eléctrica en condiciones que sirvan para la edificación que se haya de construir; y que se asegure la no superación de las capacidades de las redes de servicios generales de que dependan.

- Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías de los artículos 40 y 41 del RG, y del ar-

tículo siguiente hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.

b) En los suelos incluidos en ámbitos de gestión:
- Que presenten acreditación del pago de las correspondientes contribuciones especiales o cuotas de urbanización.
- Que cuenten además con todos los servicios exigidos por el planeamiento de detalle que regule la unidad de ejecución, y con las condiciones de servicio previstas en él.
- Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en su totalidad.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a establecer la subrogación de todas las cargas pendientes en las cesiones de cualquier forma de derechos de propiedad que afecten a todo o parte del edificio.

3. Condiciones formales y dimensionales: para que una parcela sea edificable, deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el PGOU, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.
- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima e inferior a la que se señalase como máxima.
- Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.

Artículo 3.3.6. Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización.
A los efectos de la primera de las condiciones para poder edificar en suelo urbano, cuando las respectivas parcelas no merezcan la calificación de solar se exigirá cumplir los siguientes requisitos:

1. Parcelas no incluidas en ámbitos de gestión:
a) Condiciones:

- Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el departamento Autonómico, o Entidad que administre bienes públicos, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas aceptando la fijación de un plazo de terminación de la urbanización menor o igual que el que corresponda al de terminación de la edificación.
- Que previamente al otorgamiento de la licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando el 100 % de la urbanización en la parte que corresponda.
- Que en escrito de solicitud de licencia se comprometa a dejar constancia registral de que el uso y ocupación de la construcción queda condicionado a la ejecución completa de la obra de urbanización, cuyo incumplimiento impedirá la concesión de la preceptiva licencia de ocupación.
- El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de la fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias más cercanas que estén en funcionamiento.

b) El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere la condición 2 del epígrafe 1.a de este artículo.

2. Parcelas incluidas en ámbitos de gestión:

- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación, si fuera necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan o que exista acuerdo municipal reconociendo con los efectos oportunos en cuanto a cesiones obligatorias se refiere, la innecesariedad de la equidistribución.
- Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en su totalidad, y que se fije en la autorización correspondiente un plazo de terminación de la urbanización complementaria menor que el fijado para la edificación, siendo este plazo posible.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Artículo 3.3.7. Definición de infraestructura básica y complementaria.
1. A los efectos del PGOU se entenderá por infraestructura básica:

- El viario de cesión, con todos los servicios previstos en el PGOU o planeamiento de desarrollo en su caso, y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a la red de servicios como la del propio viario.
- Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

2. Se entenderá por infraestructura o urbanización complementaria la no incluida en el apartado anterior.

CAPÍTULO 4

Régimen general del suelo urbanizable

Artículo 3.4.1. Definición y categorías.
1. Integran el suelo urbanizable (SUz), los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase, por estimarlos aptos y los más idóneos para absorber las necesidades de crecimientos previstas.
2. En esta clase de suelo el PGOU, establece las siguientes categorías:

a) Suelo urbanizable sectorizado ordenado transitorio (SUzot): Integrado por los terrenos que forman los sectores para los que el PGOU integra la ordenación detallada de suelos con Plan Parcial aprobado en desarrollo de las NNSS anteriores, compatible con la ordenación del PGOU, y con diferente grado de ejecución, pero no alcanza el grado de adquisición de facultades urbanísticas que motive su clasificación como suelo urbano. Sobre tales terrenos el PGOU asume las determinaciones del planeamiento anterior declaradas subsistentes y ha establecido las disposiciones pertinentes sobre su régimen transitorio en aplicación del artículo 19.2 y.3 del RP.
b) Suelo urbanizable sectorizado (SUzs): Integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el PGOU. Este suelo se desarrollará a través de Planes Parciales para cada uno de los Sectores delimitados en el Plano de Ordenación o.7. En los casos en los que desde el propio PGOU se incluye la ordenación pormenorizada, o bien desde la aprobación del Plan Parcial correspondiente, estos suelos tendrán la consideración de suelo urbanizable sectorizado ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado (SUzns): Integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo, delimitados para atender demandas a largo plazo o de oportunidad, teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible. El desarrollo de estos suelo requerirá la previa formulación de un Plan de Sectorización, para su cambio a la categoría de urbanizable sectorizado. En tanto no sea formulado el Plan de Sectorización el régimen de estos suelos será el correspondiente al suelo no urbanizable de carácter rural, siendo de aplicación las condiciones del área homogénea de normativa más próxima.

Artículo 3.4.2. Derechos y deberes generales.

1. Los propietarios del suelo urbanizable tienen los derechos y deberes generales, que se regulan en los artículos 51, 53 y 54 de la LOUA, según la categoría de las especificadas en el artículo anterior en la que estén incluidos.

Artículo 3.4.3. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios.

En suelo urbanizable el aprovechamiento urbanístico subjetivo o que corresponde a los propietarios de los terrenos será el 90 por 100 del resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto en que estén incluidos, bajo condición del cumplimiento de los deberes del artículo 51 de la LOUA.

Artículo 3.4.4. Condiciones del ejercicio del derecho a edificar en suelo urbanizable.

1. Las condiciones para que una parcela sea apta para edificar y reúna la condición de solar en suelo urbanizable, serán respectivamente las establecidas en los artículos 3.3.4 y 3.3.5 de estas NNUU.

2. Las condiciones de ejecución simultánea de edificación y urbanización, y las definiciones de infraestructura básica y complementaria, se regulará respectivamente por los artículos 3.3.6 y 3.3.7 de las presentes NNUU.

CAPÍTULO 5

Régimen general del suelo no urbanizable

Sección 1. Determinaciones generales

Artículo 3.5.1. Definición.

1. Integran el suelo no urbanizable (SNU) los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase, por concurrir en los mismos los requisitos y valores que establecen el artículo 9 de la Ley 6/1998, y el artículo 46 de la LOUA.

2. En esta clase de suelo el PGOU, establece las siguientes categorías, cuya delimitación física se especifica en el Plano de Ordenación o.1.:

A) Suelo no urbanizable de especial protección (SNUep): Se incluyen en esta subclase de suelo no urbanizable, los terrenos en los que concurren una o varias de las circunstancias del artículo 46.1 de las LOUA, y en función de las mismas, dentro de esta categoría se distinguen a su vez las siguientes subcategorías:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (SNUep-p): Se incluyen en esta subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquéllos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados c), d) y e) del artículo 46.1 de la LOUA.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l): Se incluyen en esta subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquéllos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados a) y b) del artículo 46.1 de la LOUA. El PGOU adscribe a esta categoría en el municipio los suelos afectados por las vías pecuarias, cauces de dominio público que discurren por SNU y el patrimonio arqueológico en el medio rural.

B) Suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr): Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable, los terrenos en los que, en base al artículo 46.1. f), h) y k) de la LOUA, desde el PGOU se considera necesaria la preservación del carácter rural, y por ser improcedente su transformación desde razones de sostenibilidad, de límites de capacidad de las infraestructuras generales existentes, de racionalidad de la ordenación estructural del municipio, todo ello en respuesta a las necesidades objetivas de la población actual y proyectada al horizonte temporal del Plan, en equilibrio con la utilización sostenible de los recursos, según la capacidad de acogida ambientalmente más adecuada para las diferentes zonas del territorio ordenado.

Artículo 3.5.2. Régimen general de la propiedad en suelo no urbanizable

El suelo no urbanizable queda sometido al régimen general de derechos y deberes de los artículos 50 a 52 de la LOUA y, en desarrollo de dicho régimen general a las condiciones reguladas en el presente Capítulo y en el Título 10, en función de las condiciones que se establecen para cada una de las categorías de SNU o de áreas homogéneas de normativa por el PGOU.

TÍTULO 4

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1

Determinaciones generales

Artículo 4.1.1. Definición.

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el PGOU o su planeamiento de desarrollo. Serán de aplicación en la forma que para cada caso se establece.

2. Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno y cuantas otras, que correspondan a la regulación de la zona en que se encuentren, y que se establezcan en el PGOU.

3. Mediante Ordenanza Especial, el Ayuntamiento podrá desarrollar los aspectos concretos técnicos y de regulación de las Normas contenidas en este Título. Asimismo podrá adoptar total o parcialmente Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística que pudiera publicar la Consejería competente, de acuerdo con artículos 20 a 22 de la LOUA.

Artículo 4.1.2. Tipos de Usos

En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las regulaciones de zona, área o ámbito los tipifican con arreglo a los criterios siguientes:

1.1. Usos admisibles:

a) Uso global: Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona territorial considerada.

b) Uso pormenorizado: Es aquel destino específico que caracteriza a cada parcela concreta, resultado de la ordenación pormenorizada o detallada.

c) Usos compatibles: Son aquellos:

- Que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas o en los planes de desarrollo.

- Que pueden sustituir al uso pormenorizado, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el PGOU, y las condiciones reguladas por estas Normas o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten.

d) Usos incompatibles:

- En referencia a la ordenación general, es una regulación más genérica que la del uso global, que determina los usos globales que en una determinada área se consideran incompatibles con la estructura general de la ordenación.

- En referencia a la ordenación pormenorizada, refleja los usos no compatibles con determinados usos detallados.

1.2. Usos prohibidos.

Se consideran así aquellos usos impedidos por las presentes NNUU o por las Ordenanzas de los Planes de desarrollo, al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto. También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

Artículo 4.1.3. Regulación de los usos.

a) Usos obligados: Son los especificados en el contenido de las licencias de obra y/o de apertura de actividad. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGOU se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias que los amparan, siempre que no estén prohibidos en las presentes NNUU.

b) Usos provisionales: Los que no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal; para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución de las previsiones y orden de prioridades del PGOU.

c) Usos fuera de ordenación: Aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en el artículo 34 de la LOUA.

d) Usos fuera de ordenanza: Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por el PGOU, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados en este Título, por lo que no serán de aplicación plena las condiciones generales y particulares de las NNUU. No obstante será exigible la adaptación a estas NNUU cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

e) Usos existentes o preexistentes: Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo, posean licencia de actividad.

Artículo 4.1.4. Regulación de los usos en las figuras de planeamiento.

1. Mediante la calificación, el PGOU signa a cada zona del territorio un uso global y, en su caso, el correspondiente uso pormenorizado.

2. En suelo urbano no remitido a planeamiento de desarrollo, y en suelo urbanizable ordenado transitorio el PGOU regula los usos pormenorizados.

3. En suelo urbano remitido a planeamiento parcial o especial de reforma interior y en suelo urbanizable sectorizado, el PGOU asigna, en cada ámbito o sector, los usos globales y, en su caso, los usos compatibles.

4. En suelo urbanizable no sectorizado el PGOU señala exclusivamente los usos globales que resultan incompatibles con la ordenación general, indicándose, en su caso los usos globales preferentes para las diferentes áreas, susceptibles de ser concretados en los planes de sectorización.

5. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el PGOU deberán atenerse preferentemente al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo determinar condiciones adicionales (dentro de los estándares técnicos, de calidad urbana o ambiental fijados por las presentes NNUU) tanto a la implantación como a su localización, justificando en tal caso las razones que las motivan.

6. En el suelo no urbanizable el PGOU regula los usos inherentes a esta clase de suelo en el Título 10.

7. En suelo de sistemas generales, el PGOU establece su regulación global y su regulación pormenorizada, salvo que, en el supuesto de estar incluidos en ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo, se habilite a éste la posibilidad de reajuste y concreción de delimitación y trazado, manteniendo en todo caso los parámetros de superficie mínima o estándares de dimensionado mínimo o calidad, establecidos con carácter general por el PGOU.

8. En cualquier caso, el uso global residencial resultará incompatible con el uso global industrial, sin perjuicio de la compatibilidad de determinados usos pormenorizados.

9. El uso agropecuario queda expresamente prohibido en todo el suelo urbano. Asimismo queda expresamente excluida la estabulación de caballos y animales similares en dicha clase de suelo. El caballo o animal similar en ningún caso se asimilará a animal doméstico.

Artículo 4.1.5. Clases de usos.

A los efectos del presente PGOU los usos se clasifican según su función en los siguientes grupos, atendiendo a la escala que va desde el uso global a diferentes grados de pormenorización:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	Vivienda unifamiliar.
	Agrupación de viviendas unifamiliares.
	Vivienda plurifamiliar.
	Alojamientos colectivos
Industrial:	Industria Categoría 1.ª
	Industria Categoría 2.ª
	Industria Categoría 3.ª
	Industria Categoría 4.ª
Terciario:	Comercio.
	Oficinas.
	Recreativo.
	Hostelería.
	Hospedaje.
Equipamiento:	Educativo.
	Servicios de interés público y social:
	Administrativo público.
	Servicios urbanos.
	Social.
	Cultural.
	Sanitario.
	Asistencial.
	Religioso.
	Deportivo.
Espacios libres:	Parque urbano.
	Recinto ferial.
	Plazas y jardines.
	Área de juego.
	Espacios libres asociados a red viaria.

Comunicaciones y transportes	Red viaria. Red viaria interurbana. Red viaria urbana. Aparcamientos. Sendas y caminos. Red ferroviaria.
Servicios infraestructurales.	
Usos ligados al suelo sin destino urbano	Usos en suelo. no urbanizable. (según Título10).

Artículo 4.1.6. Simultaneidad de usos

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

CAPÍTULO 2

Uso residencial

Artículo 4.2.1. Definición y clases.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: El uso de vivienda es el de aquellos edificios o parte de ellos que se destinan al alojamiento individual o familiar de las personas. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías.

a) Vivienda unifamiliar: Cuando en una parcela se sitúa una sola vivienda. Siempre que no se sobrepase el número máximo de viviendas establecido por el PGOU o sus instrumentos de desarrollo para las Unidades o Sectores, dentro de esta categoría se considera comprendida, la variante de «vivienda bifamiliar», cuando el número de viviendas máximo por parcela sea de dos, con las siguientes condiciones generales de implantación:

- Solamente se admite esta variante en solares o viviendas existentes en suelo urbano consolidado a la entrada en vigor del Plan en las zonas en que expresamente se permiten de las condiciones particulares del Título 8: Casco tradicional y extensión del casco.
- La superficie de la parcela deberá alcanzar como mínimo 1,5 veces la parcela mínima establecida en las condiciones particulares del zona del Título 8.
- Se deberá acreditar la suficiencia de infraestructuras o realizar las extensiones necesarias.
- La utilización de esta opción de aprovechamiento excepcional implicará la compensación económica al Ayuntamiento del 4% del aprovechamiento de la parcela.
- En ningún caso será una opción aplicable a las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado, cuya ordenación incluya zonas de casco tradicional o de extensión.
- En todo caso, en inmuebles catalogados, prevalecerán los criterios de protección de los valores patrimoniales en el caso de que la transformación del inmueble afectase a los valores que justifican la catalogación.

b) Agrupación de viviendas unifamiliares: Es aquella cuyas unidades individualizadas diferenciadas de ocupación de suelo se agrupan horizontalmente con otras, formando un conjunto edificatorio sobre una parcela común en régimen de propiedad horizontal, en el que el acceso puede ser desde un espacio mancomunado que actúa como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio exterior.

c) Vivienda plurifamiliar: Es la situada en un edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes. Se trata de un uso minoritario admisible solamente en las excepciones y condiciones reguladas en las ordenanzas particulares de cada una de las zonas establecidas en el Título 8.

B) Alojamientos Colectivos: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares, ni cuentan con servicios propios de hostelería. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc., con una limitación de ocupación de capacidad de residencia de 20 personas y/o de 500 m^2 construidos, a partir de cuyo umbral, se aplicarán las condiciones de uso hospedaje o residencia colectiva.

3. Según el régimen jurídico al que pudiere estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o la Comunidad Autónoma, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación:

A) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública: Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionantes técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel. El destino a vivienda o residencia protegida, será vinculante cuando desde el PGOU se establezca directamente dicha calificación o se vincule un determinado porcentaje a calificar con tal destino en los planeamiento de desarrollo.

B) Vivienda en régimen libre: Cuando desde el PGOU o sus instrumentos de desarrollo no se establezca ninguna vinculación a régimen de protección, que en todo caso, podrá adoptarse con carácter voluntario.

Artículo 4.2.2. Programa de la vivienda (OM).

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio.

2. Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de cuarto de aseo completo y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. La superficie útil será mayor de cuarenta y cinco (45) metros cuadrados.

Artículo 4.2.3. Situación de la vivienda.

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano y semisótano.

2. Todas las viviendas de nueva planta o reformadas deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones higiénicas que se establecen en estas Normas. Además, deberán cumplir la siguiente condición: Al menos dos de las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios públicos o a espacios privados vivideros de acuerdo con la regulación de las Condiciones Generales de Edificación. En caso de apartamento bastará con un hueco de la pieza principal.

Artículo 4.2.4. Altura de techos (OM).

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos sesenta (260) centímetros. En vestíbulo, pasillos, cuartos de aseo, trasteros y elementos estructurales, la altura mínima libre podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros; en las restantes habitaciones esta altura también puede admitirse excepcionalmente con la condición de que en cada habitación suponga menos del quince por ciento (15%) de su superficie.

Artículo 4.2.5. Accesibilidad a las viviendas (OM).

1. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros.

2. Los desniveles se salvarán mediante rampas de un ocho por ciento (8%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos cien (100) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos con más de dieciséis (16) peldaños, que tendrán una huella de anchura como mínimo veintisiete (27) centímetros y una tabica de altura no superior a dieciocho (18) centímetros.

CAPÍTULO 3

Uso industrial

Artículo 4.3.1. Definición y clases.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas a continuación:

1.1. Generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

1.2. Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea su naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

1.3. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.

1.4. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de materiales para la construcción.

1.5. Talleres de carpintería (metálica, de madera, etc..)

1.6. Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios...).

1.7. Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.

1.8. Almacenamiento, distribución y/o manipulación industriales de productos peligrosos. Estas normas definen los tres grados de peligrosidad siguientes:

a) Peligrosidad alta.

- Líquidos con punto de inflamación inferior a +23 °C.
- Materiales criogénicos.
- Materiales que pueden formar mezclas explosivas en el aire.
- Líquidos o gases licuados de petróleo.
- Materiales de combustión espontáneo en su exposición al aire.
- Sólidos capaces de inflamarse por debajo de los 100 °C.

b) Peligrosidad media.

- Líquidos con punto de inflamación entre 23 y 61 °C.
- Sólidos que comienzan su ignición entre los 100 y los 200 °C.
- Sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables.

c) Peligrosidad baja.

- Líquidos con punto de inflamación superior a 61 °C.

Las actividades comprendidas en este apartado sólo podrán desarrollarse en edificio industrial exclusivo.

Artículo 4.3.2. Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad.

1. Atendiendo a su grado de compatibilidad con otros usos, se establecen las siguientes categorías industriales:

a) Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

b) Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.

c) Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

d) Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

2. Condiciones adicionales relativas a las industrias a implantar en suelos urbanos y urbanizables con calificación distinta a industrial: En los suelos que no posean la calificación específica industrial, quedará expresamente prohibida la nueva implantación de las siguientes actividades:

a) Actividades incluidas en los anexos 1.º o 2.º, de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

b) Actividades incluidas en los epígrafes 1,3,6,24,30,31,32 y 34 del Anexo 3.º, de la citada Ley 7/1994.

c) Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

3. Condiciones adicionales relativas a las industrias a implantar en suelos de calificación específica industrial: Para estos suelos, la posibilidad de implantar usos ganaderos quedará específicamente excluida. En tanto las parcelas industriales colinden con el uso residencial, se estará al régimen de exclusiones establecido en el anterior apartado 2 de este artículo.

Artículo 4.3.3. Industrias compatibles con la zonificación residencial (categoría 1.ª).

1. Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial, o de primera categoría, las clasificadas en los grupos 1.3 1.5, 1.6 y 1.7 del artículo 4.3.1; con los siguientes condicionantes:

a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.

b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.

d) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.

e) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

f) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.

g) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

2. En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes se consideran industria de primera categoría:

- Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas.

Artículo 4.3.4. Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial (categoría 2.ª).

1. Se consideran industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial, o de segunda categoría, las clasificadas en los grupos 1.3, 1.5, 1.6 y 1.7 del artículo 4.3.1, y las de almacenaje y comercio de mayoristas y las de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico no clasificables como industrias de primera categoría; y con los siguientes condicionantes:

a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad media o alta.

b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores peligrosos para las personas o los bienes.

d) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

e) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con las Disposiciones legales de aplicación.

2. En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes se consideran industrias de segunda categoría:

- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Estudios de rodaje y grabación.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.

Artículo 4.3.5. Industrias que requieren zonificación industrial específica (categoría 3.ª).

1. Pertenecen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda.

Se consideran industrias de tercera categoría, las no clasificables como industrias de primera o segunda categoría; con los siguientes condicionantes:

a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.

b) Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

2. Para las actividades industriales contempladas en el Anexo II de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y para los parques de almacenamiento de petróleo crudo, y de sus productos intermedios y/o refinados, no se tendrán en cuenta los condicionantes anteriores, y serán consideradas como pertenecientes a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente.

Artículo 4.3.6. Industrias incompatibles con el medio urbano (categoría 4.ª).

1. Se consideran industrias de cuarta categoría, las que no puedan ser clasificadas como pertenecientes a la primera, segunda o tercera categoría. Estas industrias, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes deben estar alejadas de las áreas urbanas.

2. Las actividades industriales contempladas en el Anexo I de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental serán consideradas como pertenecientes a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente.

3. A todos los efectos las actividades extractivas en suelo no urbanizable, con independencia de los trámites y requisitos de la legislación sectorial de Minas, se ajustarán a las determinaciones y trámites de autorización establecidos por las presentes NNUU para la actividad industrial.

Artículo 4.3.7. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento ajustándose a los parámetros de vertido establecidos por Aljarafesa. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Artículo 4.3.8. Niveles de industria.

A los efectos de ordenación se establecen dos niveles de industria según el tamaño:

a) Pequeña y mediana industria, ocupando una superficie igual o inferior a 3.000 m^2.

b) Gran industria, ocupando una superficie superior a 3.000 m^2.

Artículo 4.3.9. Servicios de aseo (OM).

1. Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un inodoro, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. En cualquier caso dispondrán, como mínimo, de un aseo con inodoro y lavabo para cada sexo.

Artículo 4.3.10. Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles.

1. Se considera como un caso singular dentro del uso industrial y como tal será tratado.

2. Para autorizarse nuevas implantaciones en suelo urbano o urbanizable en el municipio deberá tramitarse un Plan Especial, en el que se garantice la resolución de las condiciones de accesibilidad, protección, impacto ambiental, etc., y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc., en relación a la zona en que se ubiquen. En ningún caso el índice de edificabilidad superará al de la zona en que se sitúe.

3. Expresamente en estas NNUU las instalaciones de suministro de carburante no son un uso previsto en ninguna de las calificaciones de suelo en suelo urbano y urbanizable, y será discrecional para el Ayuntamiento la apreciación de la conveniencia u oportunidad de su instalación, y por consiguiente de la tramitación del Plan Especial referido en el párrafo anterior. Por ello, la denegación del trámite del Plan Especial, no dará lugar a ningún tipo de indemnización.

4. En el suelo no urbanizable, este tipo de instalaciones, se regularán por lo dispuesto en el Título 10.

CAPÍTULO 4

Condiciones del uso terciario

Artículo 4.4.1. Definición y clases.

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal,

comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

a) Comercio.
b) Oficinas.
c) Recreativo
d) Hostelería.
e) Hospedaje

Artículo 4.4.2. Comercio.

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos. A su vez, se entenderán específicamente incluidos en este grupo las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio, y que no se desarrolle actividad de acceso por el público en plantas diferentes de la baja.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m^2.

b) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

c) Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que el espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m^2 de superficie útil.

Artículo 4.4.3. Gran superficie comercial o centro comercial.

1. A los efectos de estas Normas se considerará como gran superficie comercial o centro comercial todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 2.500 m^2.

2. Se entenderá por superficie de venta aquella en la que se almacenen artículos para su venta directa y sea utilizable efectivamente por el consumidor, esté cubierta o no, exceptuando el resto de superficies tales como aparcamientos, oficinas, centros recreativos, almacenes de stocks...

3. Se entenderá como centro comercial, a los efectos del apartado primero de este artículo, el conjunto de establecimientos comerciales que, integrado en un edificio o conjunto de edificios ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

Artículo 4.4.4. Instalación de grandes superficies comerciales.

1. Las instalaciones de grandes superficies comerciales mayores de 2.500 m^2 o ampliaciones deberán tramitarse mediante planeamiento parcial o especial, siguiendo los trámites que al respecto se establecen en la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

2. El Ayuntamiento podrá valorar discrecionalmente la conveniencia de la aplicación de las limitaciones de instalación aplicables a grandes superficies, cuando por efecto aditivo de colindancia o cercanía (entendiendo por tal distancia inferior a 20 metros) de implantaciones independientes de menor tamaño de actividad comercial similar, se produzcan superficies comerciales mayores de 2.500 m2, teniendo en cuenta la evolución y efectos de las mismas sobre el pequeño comercio en el núcleo urbano.

Artículo 4.4.5. Dotación mínima de aseos en uso comercial (OM).

1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un inodoro y un lavabo; por cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalar un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 4.4.6. Oficinas.

1. Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente 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 presentan características similares.

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

a) Despachos profesionales, consultas médicas...
b) Talleres domésticos de relojeros, joyeros, ...,
c) Inmobiliarias, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración, Colectivos y Asociaciones Profesionales.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) Si el acceso a las actividades clasificadas en este grupo se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrán superar los 500 m^2 de superficie construida.

b) Las actividades del tipo a) y b) de éste artículo, se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realiza en dependencias compartidas con viviendas y no ocupan más del 40% de la misma.

3. Dotación mínima de aseos.

Los locales de oficina dispondrán como mínimo de un aseo un inodoro y lavabo hasta una superficie útil de cien (100) metros cuadrados. Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo. Los aseos contarán con vestíbulo o espacio intermedio que los separe del resto del local.

Artículo 4.4.7. Recreativo.

Comprende:

a) Salones recreativos y de juegos, bingos, y similares.
b) Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc.

c) Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como plazas de toros, cines de verano, autocines, auditorios, etc. Esta actividad sólo podrá instalarse en parcela exclusiva.

Los apartados a) y b) de este grupo podrán ubicarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independientes del resto del edificio y no se desarrollen por encima de la planta baja. Aparte se ajustarán a la Normativa Sectorial de aplicación.

Artículo 4.4.8. Hostelería.

1. Comprende los cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.

2. Se distinguen:

a) Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc.

b) Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, tablaos, discotecas, etc.

3. El uso definido en el apartado 2.b) de este artículo, para poder ser compatible con el uso pormenorizado residencial, deberán garantizarse en el trámite de licencia de la actividad y como requisito para el funcionamiento de la misma, todas las medidas correctoras para impedir cualquier molestia al exterior o a usos residenciales o de equipamiento colindantes, ya sea generada por la actividad (ruidos y vibraciones), o motivada en el entorno exterior del edificio o local por la afluencia de personas y vehículos previsibles.

4. Dotación mínima de aseos: Se ajustarán a las previstas para el uso comercial.

Artículo 4.4.9. Hospedaje.

1. Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias... etc.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.

3. Los parámetros de ordenación por la edificación serán los aplicables por la Ordenanza de la zona que corresponda.

4. Las condiciones generales de este uso se ajustará a la Normativa Sectorial vigente en el momento de la solicitud de licencia, y en particular el Decreto 110/1986, de 18 de junio, sobre ordenación y clasificación de los establecimientos hoteleros en Andalucía, y normativa que lo desarrolla.

CAPÍTULO 5

Equipamiento comunitario

Artículo 4.5.1. Definición y clases.

1. Se define como uso de equipamiento comunitario el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio, y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados.

2.1. Educativo: Comprende las actividades regladas de enseñanza de la LOGSE, tales como Enseñanza Infantil, Primaria, Secundaria Obligatoria, Bachillerato, etc., así como otras actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc.).

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse:

- Las actividades de enseñanza obligatoria reglada: En edificios educativos y/o religiosos exclusivos.
- Las actividades educativas no regladas: En edificios exclusivos. En edificios compartidos con otros usos solamente en plata de rasante y garantizando vías de evacuación diferentes para cada uso y condiciones técnicas de aislamiento que garanticen la compatibilidad ambiental.

2.2. Servicios de interés público y social (SIPS): Comprende los usos que se destinan a proveer alguna de las siguientes prestaciones:

a) Administrativo público: Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos públicos en todos sus niveles. Los servicios donde se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso oficinas, se ajustarán a lo establecido en estas NNUU para dicho uso.

b) Servicios urbanos: Comprende a las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios públicos básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, policía, guardia civil, parques de limpieza, bomberos, cementerio, tanatorio, vertedero, recogida de residuos y similares.

c) Social: Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales en general, no encuadrables en el uso asistencial.

d) Sanitario: Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad y la higiene.

e) Asistencial: Comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria mediante los servicios sociales (Centros de ancianos, Servicios Sociales, Guarderías, integración de colectivos con problemas de desarraigo o marginalidad).

f) Cultural. Comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.); relación política y social de carácter público o institucionalizado, desarrollo y fomento de aficiones; así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.), o las correspondientes a la vida de relación, acompañada en ocasiones de espectáculos.

g) Religioso: Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas así como la residencia de miembros de comunidades religiosas.

Las actividades de SIPS podrán desarrollarse:

- En edificios exclusivos.
- En edificios compartidos con otros usos: Garantizando en todo caso elementos de evacuación adecuados e independientes de los del resto del edificio.

2.3. Deportivo: Comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, aulas de enseñanza deportivas, u otras que tengan este carácter complementario).

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja, con evacuación independiente.

3. Con carácter general, los edificios de dotaciones de equipamiento se ajustarán a los programas de usos establecidos en la legislación sectorial que les sea de aplicación. En cuanto a condiciones edificatorias se respetarán las de la zona en que se inserten, no superándose en todo caso la altura máxima establecida de dos plantas. En el caso de dotaciones que tradicionalmente se han implantado con edificaciones de

carácter singular (religioso, cultural), el Ayuntamiento podrá, previa tramitación de Estudio de Detalle, valorar la conveniencia de autorizar elementos edificatorios especiales (campanarios, elementos singulares de instalaciones), a la vista de su incidencia paisajística en el medio urbano.

CAPÍTULO 6

Espacios libres públicos

Artículo 4.6.1. Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, pavimentados para uso peatonal y/o con plantaciones de arbolado o jardinería, con posibilidad de desarrollo de juegos infantiles, y en general destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, y a la mejora e integración paisajística.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Parques urbanos: Corresponde a los espacios fundamentalmente forestados y acondicionados para su disfrute por la población, de superficie mayor de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

b) Recinto ferial: Corresponde a espacios libres diseñados para dar soporte a las actividades lúdicas de las fiestas anuales de la localidad, así como actividades provisionales y actos diversos a lo largo del año (áreas deportivas no regladas, mercadillos ambulantes, mítines, conciertos al aire libre, etc.)

c) Plazas y áreas ajardinadas: Corresponde a las áreas de superficie mayor a mil (1.000) metros cuadrados, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento pavimentado y/o terrizo con vegetación, destinadas al ocio y disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

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

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

Artículo 4.6.2. Condiciones de los parques urbanos.

1. Podrán disponerse edificaciones sólo para uso sociocultural y de ocio con una ocupación máxima del diez por ciento (10%) de su superficie o los doscientos (200) m^2, sin rebasar la altura media los siete (7) metros.

2. Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona arbolada y ajardinada.

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

Artículo 4.6.3. Condiciones del recinto ferial.

1. El tratamiento general del espacio de este uso será preferentemente arbolado en las alineaciones del viario interior que estructure y de soporte a la multifuncionalidad de usos públicos.

2. El recinto destinado a este uso dispondrá de trazado viario interior preferentemente terrizo, y las infraestructuras necesarias para la instalación de casetas provisionales de la feria.

3. La edificación permanente de carácter cerrado no superará el 5% de la superficie del espacio y se destinará a usos de aseos, servicios y vestuarios de apoyo a las diversas actividades comprendidas en el uso recinto ferial (ocio, esparcimiento, zonas deportivas y similares).

4. Se podrán disponer un 10 % adicional de edificaciones permanentes del tipo de estructuras ligeras abiertas en todo su perímetro.

Artículo 4.6.4. Condiciones de las plazas y jardines.

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

2. Los jardines dedicarán al menos el treinta por ciento (30%) de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización. El porcentaje mínimo arbolado podrá sustituirse parcialmente con pérgolas que sirvan de soporte a vegetación o elementos de protección frente al soleamiento.

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

Artículo 4.6.5. Condiciones de las áreas de juego y recreo.

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

CAPÍTULO 7

Uso comunicaciones, transporte y servicios infraestructurales

Artículo. 4.7.1. Definición y clases.

1. Tienen uso comunicaciones y transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

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

a) Red viaria: Espacio que se destina a facilitar el movimiento de las personas, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie.

b) Espacios para el estacionamiento de vehículos

c) Red ferroviaria: Cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.

d) Estaciones de autobuses y centros de transporte, constituido por los terrenos donde se localizan edificios y/u otras instalaciones para facilitar la parada, apeadero, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros y/o mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

Artículo 4.7.2. Definición y dimensiones características del viario.

Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los servicios técnicos municipales, o por los organismos competentes de la Administración y del Estado sobre la base de las intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, se ajustarán a las fijadas en la ordenación pormenorizada desde el PGOU, y en los planeamientos de desarrollo se adoptarán las secciones mínimas establecidas en el Plano o.9 y artículo 6.1.2.

Artículo 4.7.3. Aparcamiento.

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinadas al estacionamiento temporal de vehículos.

Artículo 4.7.4. Reservas de espacios para aparcamientos

1. En suelo urbano sujeto a planeamiento las reservas de aparcamientos serán las correspondientes a los usos según define el artículo siguiente.

2. En suelo urbanizable, la reserva mínima a establecer en los Planes Parciales será de una plaza por cada 100 m² de edificación. Como mínimo la mitad de dicha dotación habrá de ser de aparcamiento público.

3. Los Planes Parciales en suelo urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever además suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de dichos usos y su intensidad .

4. Los Planes Parciales para uso industrial establecerán, por encima de las anteriores regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, tráilers u otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de éstos.

5. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamientos se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² de techo edificable.

6. En todo caso, paras las Unidades y Sectores de nueva urbanización previstos en el PGOU, se cumplirán los estándares mínimos del artículo 17.1 de la LOUA.

Artículo 4.7.5. Reservas de aparcamiento por usos

1. Para los edificios de nueva planta, deberá reservarse en los Proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento privado (en edificio o solar) que se regulan en el apartado siguiente.

2. Se exceptúa de lo anterior los edificios catalogados, en los que prevalecerán las determinaciones de protección y composición de las características de la fachada frente a las de exigencia de aparcamiento.

3. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Para uso de vivienda la más restrictiva de las dos siguientes:

- Una plaza por cada vivienda. Sólo se eximirán de esta obligación de disponer de aparcamiento o garaje, ya sea en subsuelo o en superficie, aquellos solares de suelo urbano consolidado (SUrc) en los que concurran alguna de las siguientes circunstancias:
- Los que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 200 m².
- Los que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.
- Los que tengan su frente de fachada inferior a 7 m.

b) Para todo otro uso diferente del de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en Proyecto y, en cualquier caso, la dotación mínima será de 1 plaza, por cada 50 m² construidos de oficina, por cada 25 m² construidos de uso comercial de establecimiento mayor de 2.500 m², y por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento menor de 2.500 m².

c) Por industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza por cada 100 m² de superficie cubierta.

d) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditórium, gimnasios, deportivo y usos análogos: Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

e) Hoteles y residencias: Según su normativa sectorial específica, y en todo caso una plaza por cada 5 habitaciones.

f) Uso sanitario: una plaza por cada 2 camas, o cada 50 m² construidos.

3. En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos.

Artículo 4.7.6. Red ferroviaria.

1. La red ferroviaria comprende el conjunto de espacios e infraestructuras, de superficie o subterráneos, reservados al funcionamiento del ferrocarril como medio de transportes de personas y mercancías.

2. Los elementos de la red ferroviaria están sometidos a las condiciones de uso de la legislación sectorial que se especifica en el artículo 7.3.2. de estas NNUU.

3. Forman parte del dominio público ferroviario los terrenos, obras e instalaciones fijas afectos a dicho uso, los cuales son calificados por el PGOU como «comunicaciones red ferroviaria», quedando afectos al uso y servicio público.

5. Para garantizar la seguridad de las personas o cosas, el PGOU determina el vallado de las líneas o a establecer los adecuados elementos alternativos de protección en los márgenes situados dentro del término municipal.

Artículo 4.8.1. Servicios infraestructurales.

1. El uso de infraestructuras y servicios básicos lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos. Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, o los centros de transformación o producción de energía, así como los relacionados con las telecomunicaciones.

2. Los elementos de este sistema podrán ser:

a) Lineales: Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de abastecimiento de agua, de saneamiento, de distribución de energía eléctrica, de telefonía, de gas, o cualesquiera otras de carácter lineal o puntual (antenas) que pudieran derivarse de la evolución del desarrollo tecnológico.

b) No lineales: Incluye los embalses, depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además, tendrán consideración de elementos no lineales las edificaciones y centrales necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

3. Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, el PGOU califica áreas con estos usos o previniendo la posibilidad o compatibilidad de su implantación, mediante los instrumentos de calificación del

suelo (infraestructuras no lineales) o bien por su simple inclusión en los planos de infraestructuras (las de carácter lineal).

TÍTULO 5

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 5.1.1. Aplicación y definición.

1. Las Normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU.

2. Estas Normas definen las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destinen, y por las Ordenanzas particulares de la zona en que se localice.

3. Serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras de reestructuración y reforma, y será también de aplicación en el resto de las obras en que por su alcance sea viable su cumplimiento.

Artículo 5.1.2. Clases de obras de edificación.

1. A con carácter general las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios.
b) Obras de demolición.
c) Obras de nueva edificación.

Artículo 5.1.3. Obras en los edificios.

1. Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas

3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

A) Obras tendentes a la buena conservación de patrimonio edificado:

a) Obras de conservación y mantenimiento: Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y omato, 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 comisas 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 de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d) 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 se reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

B) 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. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a) 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 anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permita. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c) Reforma general: Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación que se conserve y lo permitan las condiciones particulares de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

Para que una obra pueda ser considerada dentro de este tipo es necesario que cumpla las siguientes condiciones:

- La ocupación en planta de la parte a sustituir no excederá de la menor de las dos cifras siguientes: el 15% de la superficie de la parcela y el 30% de la superficie edificada.
- La sustitución no supondrá aumento de la superficie total ni del volumen construidos.

C) Obras de rehabilitación: Son aquellas obras encaminadas a restablecer, en su inicial estado y uso, un edificio existente o parte del mismo. La rehabilitación puede ser forzosa cuando el Ayuntamiento u otra Administración la ordene, y voluntaria cuando no venga exigida ni por el presente Plan o disposición especial. Estas últimas cuando se consideren, en atención a sus características y alcance equivalentes a la sustitución de la edificación, se sujetarán al régimen de ésta.

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

Artículo 5.1.4. Obras de demolición.

Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

a) Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

b) Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Artículo 5.1.5. Obras de nueva edificación.

1. Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

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: En sentido estricto son las que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble. En el supuesto de sustitución parcial se mantendrán los elementos definidores de la estructura arquitectónica preexistente no inferior al 50% de la superficie ocupada por dicha construcción.

c) Obras de ampliación: Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, hasta alcanzar la altura permitida.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela. Así, para que una obra pueda ser considerada dentro de este supuesto es necesario que la ocupación en planta de la nueva construcción no exceda de la menor de las dos cifras siguientes: el 50% de la superficie ocupada actual y el 20% de la superficie de la parcela con un limite superior del 80% de la superficie de la parcela.

d) Obras de reimplantación tipológica: Son aquellas de nueva planta en la que la edificación proyectada tiene en común con el edificio al que sustituye, los siguientes elementos:

- Número, disposición y superficie de los espacios libres.
- Organización de accesos desde la calle.
- Disposición y sistema de los núcleos de accesos vertical y horizontal.
- Jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiere.

e) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

Artículo 5.1.6. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los parámetros que a continuación se relacionan:

a) Condiciones de las parcelas.
b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
c) Condiciones de calidad e higiene.
d) Condiciones de las dotaciones y servicios.
e) Condiciones de seguridad y accesibilidad de los edificios.
f) Condiciones estéticas.

CAPÍTULO 2

Condiciones de la parcela

Artículo 5.2.1. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 5.2.2. Aplicación.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 5.2.3. Parcela.

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.

3. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, así como para asegurar la unidad mínima de construcción.

Artículo 5.2.4. Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 5.2.5. Parcela mínima.

1. Es la establecida en las Ordenanzas Particulares de cada zona, o en las de los Planes de desarrollo del PGOU, como unidad mínima de parcelación a efectos de edificación.

2. Las parcelas de cuya segregación resultare alguna parcela inferior a la mínima serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 5.2.6. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

2. La segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será imposible su segregación.

Artículo 5.2.7. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 5.2.8. Alineaciones.

1. Alineación oficial o exterior es la línea señalada en los Planos de Ordenación del PGOU o en sus planeamientos de desarrollo, y que establece el límite que separa los suelos des-

tinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables.

2. Alineación de la edificación: es la línea perimetral que delimita la edificación, definida en su proyección horizontal sobre el plano del terreno, pudiendo ser distinta para cada una de las plantas.

Artículo 5.2.9 Rasantes.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrá el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación artificial.

CAPÍTULO 3

Condiciones sobre la situacion, aprovechamiento y forma de los edificios

Sección 1. Definición y aplicación

Artículo 5.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 5.3.2. Aplicación.

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, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras.

Sección 2. Condiciones sobre la posición del edificio en la parcela

Artículo 5.3.3. Posición de la edificación respecto a la parcela.

En la regulación del PGOU se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.

b) Fachada: Plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

Artículo 5.3.4. Posición de la edificación respecto a la alineación.

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 5.3.5. 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. Las separaciones mínimas u obligadas 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.

3. Salvo que las condiciones particulares de zona, o de protección de edificios catalogados dispongan otros parámetros, los sótanos podrán adosarse a los linderos.

Artículo 5.3.6. 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 de 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.

Sección 3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 5.3.7. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del parámetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 5.3.8. Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las Ordenanzas particulares de cada zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de los parámetros de posición de la edificación resultase una ocupación menor será éste el aplicable.

3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 5.3.9. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante podrá ser del 100% de la parcela, salvo que en Ordenanzas particulares de cada zona, o por condiciones de protección de edificios catalogados se establezca un parámetro distinto.

Artículo 5.3.10. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área no edificada como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

Artículo 5.3.11. Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta, o en la forma establecida en estas NNUU para el caso de parcelas de forma especialmente irregular.

Sección 4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Artículo 5.3.12. Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante, soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, patios interiores de parcelas que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los cubiertos en las condiciones del artículo 5.4.13. de estas NNUU, las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, la superficie bajo cubierta destinada a depósitos u otras instalaciones generales.

3. Computarán íntegramente los cuerpos volados y salientes en las proporciones fijadas por el artículo 5.3.24.

Artículo 5.3.13. Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 5.3.14. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien (100) centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

Artículo 5.3.15. Superficie edificable.

1. Es el valor que determina el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 5.3.16. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

Sección 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 5.3.17. Altura de la edificación.

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

Artículo 5.3.18. Medición de la altura.

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la rasante incluida la planta baja.

Artículo 5.3.19. Criterios para el establecimiento de la altura máxima.

1. Edificios con alineación obligatoria:

a) En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera de diez (10) metros. Si sobrepasa esta dimensión se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, debiéndose escalonarse la edificación de manera que la diferencia de cotas entre cada tramo de fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

b) Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, aplicando los criterios señalados en los puntos anteriores. Se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo máximo edificable o en su defecto un máximo de diez (10) metros.

c) Cuando la edificación tenga la fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías siempre que el fondo resultante no supere el fondo máximo edificable respecto a ninguna de las vías.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no debe situarse alineada a vial, la cota de referencia para la medición de alturas será la cota de la planta baja que no podrá establecerse en ningún punto por encima o por debajo de la rasante natural del terreno con una diferencia superior a ciento veinte (120) centímetros. En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio respecto a las cotas de referencia de las distintas plantas bajas que resulten. La edificabilidad total en ningún caso deberá de ser superior a la que resultaría de edificar un terreno horizontal.

Artículo 5.3.20. Altura máxima y mínima.

En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta una altura mínima y con un fondo no inferior a cuatro (4) metros en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana. Cuando en las Ordenanzas particulares de zona se establezca altura o número de planta «obligado», solamente se entenderá con tal carácter.

Artículo 5.3.21. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a la establecida por las condiciones particulares de zona y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de cornisa de sus fachadas exteriores. El vuelo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta sobre el número de plantas máximo regulado, no serán en ningún caso habitables ni ocupables, salvo regulaciones excepcionales expresamente autorizadas en las condiciones particulares de zona, justificadas en el logro de la mejor imagen urbana o de transición con edificios catalogados, siendo computable en dicho caso la superficie habitable resultante.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros. Los elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento ochenta (180) centímetros.

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

d) Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos, otras instalaciones, y paneles de energía solar; que no podrán sobrepasar una altura de tres (3) 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 vigente. Estos remates deberán de retranquearse de cualquiera de las fachadas un mínimo de 5 metros.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 5.3.22. Altura de piso y altura libre.

1. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 5.3.23. Regulación de las plantas de una edificación.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del PGOU considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Planta sótano: Se entiende por planta de sótano aquella planta situada por debajo de la planta baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en los frentes de edificación. Sin perjuicio de lo anterior, planta de sótano es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo esté a un máximo de un (1,00) metro sobre la rasante de la calle a la que de frente. Un aprovechamiento del subsuelo superior a un sótano, de acuerdo con las presentes NNUU y en desarrollo de la LOUA, se considera un aprovechamiento que excede del contenido normal de la propiedad regulado por el PGOU y es en todo caso adscribible al Ayuntamiento, que en cada caso podrá valorar, en función de las necesidades de aparcamiento, la conveniencia o no de su enajenación o propia disposición o explotación desde el interés público, en coordinación con la ejecución de las obras referentes al contenido normal de la propiedad. La altura mínima libre de sótanos será de 2,25 metros.

b) Planta baja: Es la planta del edificio al nivel de la rasante de la calle de acceso o del terreno, o dentro de los límites de más o menos un metro respecto a dicha rasante.

c) Planta alta, o de piso: Es la planta cuyo plano de suelo está por encima del formado por el techo de la planta baja.

3. El valor de la altura libre se determinará para cada uno de los usos en el Título 4, o en aplicación de la normativa sectorial que le afecte.

Artículo 5.3.24. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a treinta y cinco (35) centímetros y cuya longitud no supere en dicha cantidad al ancho de vano por ambos lados. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones. El vuelo máximo permitido para las terrazas será de un metro.

c) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a ciento ochenta (180) centímetros, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirven y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta y cinco (35) centímetros al ancho del vano.

d) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.

3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

Cuerpos volados cerrados y miradores: 100%.

Terrazas:

-Abiertas en dos o más de sus lados: 50%.

-Abiertas en uno solo de sus lados: 100%.

Balcones: no computan.

4. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud del conjunto de la fachada.

b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a cincuenta (50) centímetros.

c) La altura mínima libre sobre la intersección del bordillo con la calle, medida en cualquier punto de la misma, serán de trescientos veinte (320) centímetros.

CAPÍTULO 4

Condiciones de calidad e higiene de los edificios

Artículo 5.4.1. Definición y aplicación (OM).

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo, la salubridad y confort en la utilización de los locales por las personas.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de la obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

Sección 1. Condiciones de calidad

Artículo 5.4.2. Calidad de las construcciones (OM).

Las construcciones resolverán en sus soluciones de Proyecto y su ejecución la mejor estabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 5.4.3. Aislamiento térmico (OM).

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial. El Ayuntamiento mediante Ordenanza Especial, podrá establecer condiciones adicionales de eficiencia energética de los edificios en el municipio.

Artículo 5.4.4. Aislamiento acústico (OM).

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la Edificación vigente, o las adicionales para evitar emisiones de ruidos superiores a las establecidas por el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

2. El Ayuntamiento podrá mediante Ordenanza Especial de Ruidos regular las condiciones acústicas de los edificios y actividades en el municipio. En tanto no se promulgue dicha Ordenanza todos los Proyectos de edificación y apertura de actividades, justificarán el cumplimiento de los límites de emisión e inmisión del Anexo III del citado Decreto 74/1996.

Sección 2. Condiciones higiénicas de los locales

Artículo 5.4.5. Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Exceptuando aquellos locales que necesariamente deben carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

a) Dar sobre una vía o espacio libre público

b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondiente en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 5.4.6. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y disponga de las correspondientes barreras antihumedad.

Artículo 5.4.7. Condiciones de iluminación y ventilación (OM).

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocina, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables sin la superficie practicable de apartados anteriores, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, deberá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por medios mecánicos.

5. Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz a exterior bien mediante sistemas fijos a previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Sección 3. Condiciones higiénicas de los edificios

Artículo 5.4.8. Patio.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:

a) Patio de parcela:

- Cerrado: Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o el que situado en su perímetro exterior es susceptible de ser cerrado por edificaciones colindantes.

- Abierto: Es aquél que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación. En el ámbito del PGOU solamente se permiten en ordenaciones abiertas o aisladas, y se prohiben en las ordenaciones basadas en la alineación a vial de la edificación.

b) Patio mancomunado: Se entenderán como patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas. Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción

previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia.

3. Cualquier tipo de patio será accesible, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo.

Artículo 5.4.9. Anchura de patios.

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes.

Artículo 5.4.10. Medición de la altura de los patios cerrados.

La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.

Artículo 5.4.11. Dimensión de los patios de parcela cerrados.

1. Patios en viviendas: La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a H/3, con mínimo de tres (3) metros; debiendo poder inscribirse un círculo con diámetro de la misma dimensión. En piezas no habitables (aseos, baños, vestidores, pasillos o estancias de distribución), la dimensión será libre.

2. Patios en edificios destinados a usos distintos del de vivienda: Cuando en edificios de destino diferente a vivienda sean necesarios los patios, tendrán las dimensiones mínimas establecidas con carácter general para los de vivienda.

3. Los parámetros establecidos de tamaño mínimo de los patios no podrán reducirse con galería, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.

Artículo 5.4.12. Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso residencial no se autorizarán obras de ampliación o sustitución de cuerpos de edificación existente, que ocupen los patios de parcela. No obstante, y cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes, requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes.

2. En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros.

3. En las obras de ampliación o reestructuración, y según las necesidades de cada uso, y siempre que exista remanente de edificabilidad, se admite que el patio arranque en cualquier nivel, computando como edificabilidad la superficie de patio, en proyección horizontal, de las plantas en que se cubre.

Artículo 5.4.13. Cubierta de patios.

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos, con las siguientes condiciones:

a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio. Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la del patio cubierto. En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.

b) Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta, cumplirán con las determinaciones establecidas en la normativa de protección contra incendios.

CAPÍTULO 5

Condiciones de las dotaciones y servicios

Artículo 5.5.1. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 5.5.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Artículo 5.5.3. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso.

2. No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con los dispuesto en la normativa sectorial. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

a) La continuidad en el servicio; cuando exista discontinuidad en el abastecimiento se garantizara por medido de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.

b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a 10 mcda. El grupo se instalará en un local con sumidero.

c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.

d) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.

e) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a si misma y en los encuentros con otros elementos constructivos

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 5.5.4. Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos.

Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios en los que por el volumen y tipo de residuos de la actividad, así se establezca en el trámite de apertura, dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación o local independiente.

Artículo 5.5.5. Dotación de servicio de saneamiento.

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.

2. Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.

3. Las condiciones a las que deben ajustarse los vertidos de aguas residuales no domésticas serán las establecidas por Aljarafesa, Ordenanza Especial (en su caso) y la reglamentación supramunicipal aplicable.

4. El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.

5. No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.

6. Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela, si por el tratamiento superficial del espacio libre es viable.

Artículo 5.5.6. Dotación de energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Artículo 5.5.7. 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.

2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente 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.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros. Las condiciones estéticas o de protección del paisaje urbano cuando estas instalaciones sean visibles desde la calle, podrán justificar que el Ayuntamiento establezca la ubicación más adecuada, garantizando en todo caso la corrección de cualquier molestia a colindantes.

4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios a ocupantes de inmuebles próximos.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 5.5.8. Energías alternativas (OM).

1. Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual sobre todo en zonas de especial significación urbana o ambiental.

2. En las construcciones de nueva planta que se ejecuten en las Unidades y Sectores previstos en el PGOU, se recomienda contemplar la preinstalación de energía solar para agua caliente sanitaria conforme a la Proposición no de Ley del Parlamento de Andalucía relativa al fomento del uso de la energía solar. El Ayuntamiento mediante Ordenanza Especial podrá regular los términos técnicos detallados en los que se deberá cumplimentar esta preinstalación.

Artículo 5.5.9. Instalaciones de telefonía y telecomunicaciones (OM).

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

CAPÍTULO 6

Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios

Artículo 5.6.1. Definición y aplicación.

1. Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

2. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

3. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Sección 1. Condiciones de seguridad

Artículo 5.6.2. Protección contra incendios (OM).

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendios que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en el Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SI y, para el caso de industrias, el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, así como cuantas estuvieren vigentes en esta materia, de cualquier otro rango, para cada actividad.

2. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para si misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 5.6.3. Protección en antepechos y barandillas (OM).

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de 0,95 de altura o barandilla de un (1) metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) centímetros para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de cinco (5) centímetros y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a doce (12) centímetros.

Sección 2. Condiciones de accesibilidad e información

Artículo 5.6.4. Acceso a las edificaciones.

1. 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 octavo (1:8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros.

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

Artículo 5.6.5. Señalización de edificios (OM).

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible 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 normalizada de exhibir el número del edificio.

2. En cuanto a señalización de emergencia y protección contra incendios, se ajustará a lo dispuesto en el artículo 5.6.2.

Artículo 5.6.6. Puerta de acceso (OM).

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

Artículo 5.6.7. Buzones (OM).

Todos los inmuebles dispondrán de un buzón en lugar visible y accesible por el servicio de correos.

Artículo 5.6.8. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales ni otros que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

2. El rellano en escaleras de uso público tendrán un ancho igual o superior al del tiro. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será no mayor de dieciocho (18) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros. Las dimensiones especificadas no podrán interrumpirse con aperturas de puertas de locales a los que den acceso.

Artículo 5.6.9. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros, pudiendo entonces alcanzar su pendiente el dieciséis por ciento (16%).

Artículo 5.6.10. Supresión de Barreras.

En todos los edificios será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Sección 3. Condiciones de los aparcamientos y garajes en los edificios.

Artículo 5.6.11. Dotación de aparcamiento.

Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto en el PGOU en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de uso (artículo 4.7.5), y se dispondrá en espacio libre de edificación o en garaje.

Artículo 5.6.12. Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una proporción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de Vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
De dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima de garaje colectivo será, en metros cuadrados, como mínimo el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

Artículo 5.6.13. Accesos a los garajes.

1. Los accesos a los garajes se realizarán en lugares que no incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y evitándose las paradas de transporte público.

2. Salvo en los garajes de viviendas unifamiliares, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de seis (6) metros

3. Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.

4. Para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados el acceso, en cualquier caso deberá tener una anchura no inferior a seis (6) metros, o dos accesos independientes, uno de entrada otro de salida, con la anchura mínima de tres con cincuenta (3,50) metros.

Artículo 5.6.14. Altura libre de piso.

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 5.6.15. Condiciones constructivas.

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la Norma Básica NBE-CPI-96 y sus anexos.

2. En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos que no será necesario en garajes individuales.

Artículo 5.6.16. Aparcamiento en los espacios libres privados.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquellos.

2. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

3. Los garajes-aparcamientos bajo la rasante de los espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

CAPÍTULO 7

Condiciones de estética

Artículo 5.7.1. Definición y aplicación.

1. Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano.

2. Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad o en intervenciones en el medio rural son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 5.7.2. Armonización de las construcciones en su entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

Artículo 5.7.3. Fachadas y medianeras vistas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras, y medianeras vistas, se tratarán con la debida dignidad, como si se tratara de una fachada más y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 5.7.4. Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el Proyecto del edificio, ejecutarse conjuntamente con él; no debiendo alterarse en Proyecto posterior de instalación de locales.

Artículo 5.7.5. Materiales de cerramientos y cubiertas.

1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

2. Todas las fachadas, medianeras y cerramientos que hayan de quedar vistos, deberán terminarse exteriormente con revocos, enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose como material visto solamente aquellos cuyo acabado de fabricación esté previsto y homologado para dicha finalidad. Las pinturas deberán ser de colores claros, ocres, tierras, blancos, y en general los que tradicionalmente se han demostrado eficaces en el lugar para la integración con el entorno existente.

3. No se permiten expresamente los acabados de fábrica de bloques de hormigón en tono gris-cemento, acabados de paramentos con azulejos o materiales vitrificados, acabados de fábrica de ladrillo sin enfoscar ni pintar (salvo ladrillos de fábrica para su uso a cara vista) las imitaciones pintorescas de materiales naturales, así como coloreados de juntas de fábrica con similar finalidad.

4. Se permiten las cubiertas con azotea plana a la andaluza, y las cubiertas de tejados inclinados, con una pendiente máxima regulada en cada caso. No se permiten las faldas de cubierta quebradas tipo mansardas o similares, ajenas al clima y cultura del lugar. En cuanto a materiales de acabado, no se admitirán el fibrocemento de tono gris, plástico, o chapas galvanizadas sin pintar.

5. Los cuerpos construidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública. Respecto a las antenas parabólicas, se prohibe expresamente su ubicación adosadas a paramentos de fachadas a red viaria o a espacios libres.

Artículo 5.7.6. 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 que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un Proyecto del conjunto de la fachada.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza o modificaciones inadecuadas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario, y asumir el Proyecto y obras de adecuación con cargo a los propietarios.

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

Artículo 5.7.7. Instalaciones en la fachada y cubierta.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de veinte (20) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

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.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

4. Queda expresamente prohibida la instalación de aparatos de acondicionamiento de aire o refrigeración en las fachadas de los edificios que cuenten con cualquier nivel de protección de los descritos en el Título 7 de estas Normas, salvo que incorporados a los huecos de las ventanas, balcones o cierres

queden ocultos por elementos tradicionales de corte de visión o producción de sombras (celosías, etc.)

5. Los depósitos de agua en cubierta deberán integrarse adecuadamente u ocultarse.

Artículo 5.7.8. Cuerpos salientes (OM).

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Salvo que las normas de zona o de protección del patrimonio dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes en planta alta, hacia el viario y/o espacio público siempre que no vuelen más medio metro respecto de la alineación oficial, y sin que pueda exceder de la mitad (1/2) de la fachada, y separados como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 5.7.9. Elementos salientes (OM).

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo del ancho del vial respecto a la fachada ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto la distancia de sesenta (60) centímetros.

d) En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las Ordenanzas de zona.

Artículo 5.7.10. Elementos salientes no permanentes (OM).

Los elementos saliente no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas especiales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas puedan establecer las presentes NNUU por razones de protección del patrimonio.

Artículo 5.7.11. Portadas y escaparates (OM).

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de un metro no se permite saliente alguno.

TÍTULO 6

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 6.1.1. Objeto y aplicación.

1. Las disposiciones de este Título, tienen por objeto regular las condiciones generales de las obras de urbanización que se realicen en el municipio de Olivares, en ejecución directa de las determinaciones del PGOU o de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo.

2. En desarrollo de este Título, el Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza Especial y/o un Pliego de Prescripciones Técnicas, a los que obligadamente deberán de ajustarse los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias de Urbanización en el municipio. Dichos instrumentos en ningún caso podrán reducir los estándares mínimos de calidad y de sección de viario fijados por estas NNUU.

Artículo 6.1.2. Definición y dimensiones características del viario.

1. Las dimensiones del viario interurbano serán establecidas por los organismos competentes de la Administración Autonómica y del Estado sobre la base de las intensidades del tráfico del entorno por las que transcurren.

2. Las dimensiones mínimas del viario urbano se ajustarán a las establecidas directamente desde la ordenación pormenorizada del PGOU, o a los parámetros que regulan los planeamientos de desarrollo, según el apartado 3 de este artículo, y el Plano de Ordenación o.9.

3. Dimensiones del viario:

A) Red viaria interurbana (carreteras): Según legislación sectorial específica.

B) Red viaria urbana (dimensiones mínimas en metros):

a) Circunvalación exterior: Según sección (1,5+7,0+1,5) y trazado establecidos en el Plano de Ordenación o.9.

b) Ronda urbana intermedia: Sección total mínima entre alineaciones: 18 metros. Parámetros mínimos:

- Calzada: 7,00 m.
- Aparcamientos: 2,50 m.
- Aceras: 3,00 m.
- Radio de giro en intersecciones: 8,0 m (para ángulo inferior a 90°, se incrementará a 12 m).

c) Bulevares: Según secciones mínimas de Plano de Ordenación o.9.

d) Red viaria principal de nuevos desarrollos residenciales en suelo urbanizable, e industriales: Sección mínima total de 12 metros en suelos residenciales y terciarios y 15 metros en industriales. Los componentes de la sección se ajustarán a los siguientes parámetros mínimos:

- Calzada: 6 m (7 m en industrial).
- Aparcamientos: 2,25 m (2,50 m en industrial)
- Aceras: 1,50 m.
- Radio de giro en intersecciones: 6 m (8 m en industrial).

e) Red viaria secundaria en nuevos desarrollos residenciales en suelo urbano y urbanizable: Sección mínima total 12 metros. En nuevos viarios en Unidades de Ejecución en suelo urbano, previa aceptación por el Ayuntamiento del carácter secundario y la dificultad manifiesta para la ordenación, se podrá reducir dicha sección total a 10 metros. Los componentes de la sección se ajustarán a los siguientes parámetros mínimos.

- Calzada: 6 m (doble sentido), 4 m (sentido único).
- Aparcamientos: 2,25 m.
- Aceras: 1,50 m.
- Radio de giro en intersecciones: 5 m.

f) Calles de tráfico compartido peatonal-rodado de simple acceso a viviendas:

- Se podrán utilizar soluciones de calzada y acera al mismo nivel, con diferenciación funcional mediante diferente textura, color o separación mediante bolardos.
- Calzada: 3 m.
- Acera: 1,5 m.

C) Sendas y caminos rurales: Son vías de servicio de carácter complementario de las actividades permitidas en suelo no urbanizable. Su anchura mínima será de cinco (5) metros.

Artículo 6.1.3. Urbanización del viario (OM).

1. Los criterios para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:

a) Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. El firme se realizará con el pavimento más adecuado para cada función y situación en el núcleo urbano, según criterios municipales al respecto.

b) Acerado:

- El acerado asociado al viario se pavimentará con baldosas homologadas por el Ayuntamiento de textura y material no resbaladizo. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón o pétreo.
- El acerado en las zonas en contacto con el sistema de espacios libres, se coordinará en cuanto a diseño y materiales para la adecuada transición con el mismo.

c) Calles de tráfico compartido peatonal-rodado:

- Se pavimentará preferentemente con calzada adoquinada al mismo nivel que el acerado; o soluciones diferenciadoras en cuanto a textura o material.

d) Vados: Salvo en los casos en que se establece la solución de acerado y calzada al mismo nivel, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes, de tal forma que considerados en el sentido peatonal de la marcha cumplan los siguientes requisitos:

• La pendiente longitudinal máxima será del 12 % en tramos inferiores a 3 metros, y del 8 % en tramos iguales o superiores a 3 metros.

• La pendiente transversal máxima será del 2 %.

• Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, y pasos de peatones, además de cumplir los requisitos del apartado anterior, se diseñarán de forma que:

• Los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal, que como máximo será del 8% y del 2% respectivamente.

• Su anchura será como mínimo de 1,80 metros.

• El desnivel sin plano inclinado no será superior a 2 centímetros.

e) Zonas ajardinadas asociadas al viario: La pavimentación y tratamiento de dichos espacios será con acabado pavimentado alternado con zonas terrizas y ajardinadas. En cuanto a eliminación de barreras en estos espacios será aplicable lo dispuesto en el apartado 1.d) de este artículo.

f) Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

g) Cuando en las aceras se disponga arbolado, los alcorques y regueras se diseñarán de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones en su caso, mediante rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano del pavimento circundante para garantizar el itineriario peatonal de ancho efectivo mínimo 1,20 metros. En caso de utilizar enrejado la anchura máxima de la malla será de 2 cm.

2. Criterios de disposición de señales verticales, mobiliario urbano y báculos de alumbrado en relación con el viario:

a) Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera, salvo en las calles de tráfico compartido que se podrán situar adosadas a fachadas próximas.

b) En la intersección común a las dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.

c) Los hitos y mojones que se dispongan en senderos peatonales, espacios libres y zonas ajardinadas vinculadas al viario, para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1,20 metros.

3. La urbanización del viario e itinerarios peatonales, en lo no previsto en este artículo, se ajustará a las determinaciones que sean de aplicación al Sector, del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Artículo 6.1.3. Urbanización del sistema de espacios libres, zonas ajardinadas asociadas al viario, y zonas de equipamientos no ocupadas por la edificación (OM).

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

2. En cuanto a eliminación de barreras urbanísticas, en estos espacios se tendrán en cuenta los mismos criterios especificados en el artículo anterior para el viario.

3. El capítulo de jardinería del Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias, justificará expresamente el sistema de riego elegido, sobre la base de optimización del consumo de agua, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación, así como su ajuste a los modelos y sistema habituales o experimentados en el municipio.

4. En el diseño y concepción de los jardines se recomienda la aplicación sistematizada de los principios básicos de la Xerojardinería, adaptados a las condiciones particulares del ámbito de actuación, en cuanto a clima, tipo de suelo y especies de vegetación más adecuadas, en coherencia con las recomendaciones ambientales, ajustadas en su caso, por el resultado del análisis y ensayos detallados de características del suelo que se realicen para apoyo de la redacción del Proyecto.

5. Como base de forestación, se recomiendan las siguientes especies:

- Especies arbóreas:

• Hoja caduca.

Robinia pseudoacacia: Robinia, Falsa acacia.
Gleditsia triacanthos: Acacia tres espinas.
Acer negundo: Arce negundo.
Celtis australis: Almez.
Jacaranda mimosaefolia: Jacaranda.
Cercis siliquastrum: Árbol de Judea.
Fraxinus sp.: Fresno.
Acer negundo: Arce negundo.
Tamarix gallica: Taraje, tamarindo
Tipuana speciosa: Tipuana.

• Hoja perenne.
Ulmus pumila: Olmo.
Ulmus minor: Olmo.
Citrus amaranthus: Naranjo amargo.
Quercus rotundifolia: Encina.
Olea europaea: Olivo.
Pinus halepensis: Pino carrasco.
Ceratonia siliqua: Algarrobo.
Cupressus sempervirens: Ciprés.

- Especies arbustivas:

• Hoja perenne.
Tuya occidentalis: Tuya.
Nerium oleander: Adelfa.
Pistacia lentiscus: Lentisco.
Spartium junceum: Retama de olor.
Lantana camara: Verbena
Laurus nobilis: Laurel.
Lavandula dentata: Lavanda.
Rubus ulmifolius: Zarza.

• Hoja caduca.
Rhamus lycioides: Espino negro.
Cytisus patens: Godua.
Cytisus gradiflorus: Escobón.
Bougainvillea glabra: Buganvilla.
Jasminun grandiflorum: Jazmín.
Wisteria sinensis: Glicina.

- Especies tapizantes: En los casos excepcionales en que sea necesaria su utilización se limitará a los porcentajes de superficie establecidos y se utilizarán especies de menor consumo de agua.

Cynodon dactylon, Artemisia spp. Zoysia japonica, Festuca ovina, Festuca arundinacea, Festuca rubra y Pennisetum clandestinum.

6. Los criterios de diseño de este artículo serán aplicables a todos los espacios no ocupados por la edificación, de los equipamientos previstos por las NNSS.

7. Las áreas específicas destinadas a juego y recreo de niños o parques infantiles, se ajustarán en su diseño al Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

Artículo 6.1.4. Abastecimiento de agua. Hidrantes de riego e incendios (OM).

1. El dimensionado y diseño de la red en el Proyecto de Urbanización se realizará con los siguientes criterios básicos, ajustándose en todo caso a la normativa de Aljarafesa:

a) La dotación de agua potable se basará en una dotación mínima diaria de 250 litros por habitante y día.

b) Presión mínima en el punto más desfavorable, de una atmósfera.

c) Los diámetros de las tuberías se calcularán con una velocidad mínima de un metro por segundo.

d) El material de las tuberías recomendado será fundición y el polietileno, o material similar que garantice plena estanqueidad de las juntas, facilidad de montaje y prestaciones técnicas.

2. Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 60 cm. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico, la profundidad y las protecciones -en su caso- serán las adecuadas a las cargas a soportar.

3. Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento en los casos en los que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de 50 cm.

4. Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria, las instalaciones suficientes de bocas de riego e hidrantes de incendios para el servicio del área ordenada.

5. Estanqueidad de la red de agua potable: Las tuberías a utilizar cumplirán los siguientes requisitos homologados de estanqueidad:

• La pérdida máxima durante el tiempo de dos horas que ha de durar la prueba será inferior a P = 0,07xLxD , siendo:

P: Pérdida total en la prueba en litros.
L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.
D: Diámetro interior de la tubería en metros.

Artículo 6.1.5. Alcantarillado (OM).

1. En los Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias se tendrán en cuenta las siguientes condiciones, ajustándose en todo caso a la normativa de Aljarafesa:

a) Los encuentros de conducciones, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.

b) La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 40 metros.

c) El punto más elevado de la sección de cualquier colector de aguas residuales cumplirá las siguientes condiciones:

-Profundidad mínima respecto a conducciones de agua potable en la misma zanja: 50 cm.
-Profundidad mínima respecto a conducciones eléctricas: 20 cm.

d) Las pendientes y velocidades de la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.

e) En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza cuya capacidad mínima será de 0,5 m^3.

2. La red de colectores de aguas residuales se proyectará con materiales y técnicas homologados, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas.

- Sección mínima: • 300 mm.

- Estanqueidad: Los colectores tendrán homologados (o se verificará en obra) los siguientes requisitos de estanqueidad:

• Presión en el punto más alto durante la prueba: 0,11 kg/cm^2.

• La pérdida máxima P permitida durante media hora:

P = 0,25x[1 + 0,5xJxL + 0,5xd]xLxd.
Donde,
P: Cantidad de agua perdida en litros.
J: Pendiente del conducto en tanto por uno.
L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.
d: Diámetro interior del colector, o altura del ovoide, en metros.

Artículo 6.1.6. Energía eléctrica y alumbrado público (OM).

1. El proyecto y ejecución de las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y las normas particulares de la Compañía suministradora, siempre que sean compatibles con criterios de liberalización y de intervención de diversos agentes, derivados de la aplicación de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones

de energía eléctrica, y demás normativa técnica que pudieran desarrollarla antes de la ejecución de las obras de urbanización.

2. Las redes de distribución en cualquier obra de nueva urbanización o de remodelación de viario existente establecerá obligadamente el trazado subterráneo.

3. El alumbrado público se ajustará a las siguientes determinaciones:

a) El Proyecto de Urbanización justificará en lo referente al alumbrado la aplicación de los siguientes criterios:

- Mantener al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de la fauna, la flora y de los ecosistemas en general.
- Promover la eficiencia energética mediante luminarias que optimicen el ahorro de energía. A tal efecto se ha de priorizar en los alumbrados exteriores la utilización preferente las lámparas de vapor de sodio de alta presión (VSAP) y de baja presión (VSBP), y la sustitución de las lámparas de vapor de mercurio en los procesos de renovación del alumbrado público.
- Evitar la intrusión lumínica en el entorno doméstico y, en todo caso, minimizar sus molestias y sus perjuicios.
- Prevenir y corregir los efectos de la contaminación lumínica en la visión del cielo. A tal efecto, en tanto se regulen más detalladamente, mediante Ordenanza Especial o Pliego las condiciones técnicas del alumbrado público, se prohiben:
- Las luminarias, integrales o monocromáticas, con un flujo de hemisferio superior emitido que supere el 50 por 100 de éste, salvo que iluminen elementos de especial interés histórico o artístico.
- Las fuentes de luz que, mediante proyectores convencionales o láseres, emitan por encima del plano horizontal.
- Los artefactos y dispositivos aéreos de publicidad nocturna.

b) El nivel de iluminación media será de 10 lux para el viario rodado y 8 lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0,3 en vías de circulación rodada, ni a 0,25 en espacios libres. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

Artículo 6.1.7. Telecomunicaciones (OM).

1. Las canalizaciones que sirvan de soporte al servicio telefónico básico, y de soporte a otros servicios de valor añadido de telecomunicaciones por cable, se ajustarán a las siguientes normativas:

- Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 2066/1996, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Cable.
- Real Decreto 1912/1997, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de prestación del servicio final telefónico básico y de los servicios portadores.

2. Los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias deberán actualizarse a cualquier novedad o innovación técnica o legislativa que se pueda producir en este campo, entre la redacción y la ejecución (en especial de últimas fases) En tanto se produce la adecuación y desarrollo normativo, se tendrán en cuenta con carácter supletorio la normativa que pudiera publicarse en el DOCE, las recomendaciones de Organismos Europeos de normalización (ETSI, CEN y CENELEC), Organismo Español de Normalización AENOR, y recomendaciones internacionales de la UIT, ISO, CEI.

3. El diseño e implantación de canalizaciones y redes de este tipo de infraestructuras, se ajustará a los siguientes requisitos básicos:

- Principio general de neutralidad, transparencia y no discriminación, entre sistemas técnicos y operadores.
- Requisito de interconexión de circuitos y permitir la interoperabilidad de prestación de servicios por distintos operadores.
- Capacidad parta soportar redes de telecomunicaciones por cable con las siguientes prestaciones técnicas mínimas:

· Suministrar a sus usuarios finales como mínimo el servicio de televisión analógica por cable.

· Estar en condiciones de suministrar con el necesario equipamiento, y sin realizar modificaciones substanciales en las infraestructuras, otros servicios de telecomunicación (difusión de televisión digital, video bajo demanda y a la carta, servicios multimedia interactivos y servicios de comunicaciones de datos de carácter bidireccional).

· El diseño de redes responderá a una concepción modular y flexible que permita su crecimiento, la incorporación de nuevas tecnologías y la adaptación a las necesidades de los usuarios.

4. Las canalizaciones discurrirán obligadamente subterráneas, preferentemente bajo los acerados.

Artículo 6.1.8. Recogida de residuos sólidos (OM).

1. Los planeamientos de desarrollo y proyectos de urbanización resolverán la ubicación de los contenedores de acuerdo con las condiciones del servicio municipal o empresa que lo gestione.

2. En las zonas indicadas por el Ayuntamiento será obligatorio el soterramiento de contenedores.

TÍTULO 7

NORMAS SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 7.1.1. Objetivos generales de las normas superpuestas de protección.

1. Las Normas reguladas en este Título tienen por objeto integrar en el PGOU de Olivares, la concreción particularizada de las protecciones y limitaciones de uso y edificación derivadas de las legislaciones de carácter sectorial que afectan al municipio, así como integrar y concretar para el mismo las protecciones derivadas del Planeamiento Especial de rango superior (Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Sevilla, en lo sucesivo PEPMF), de actuaciones singulares de la Administración con incidencia en el municipio (Corredor Verde del Guadiamar), y las medidas correctoras propuestas por el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), o derivadas del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA).

2. También es objeto de estas Normas, la regulación de los parámetros y limitaciones que, dentro de las atribuciones que la legislación urbanística otorga al PGOU, deban de establecerse desde dicho instrumento en función de su propio análisis, en coherencia con la capacidad de acogida de cada unidad homogénea del territorio, así como de aquéllos valores de su patrimonio urbano, que desde la escala local esté motivada su preservación.

Artículo 7.1.2. Carácter de las normas superpuestas de protección.

1. Las normas reguladas en el presente Título tienen carácter superpuesto y prevalente sobre cualesquiera otras determinaciones establecidas sobre su territorio de aplicación en otros Títulos de estas NNUU y, en definitiva, constituyen limitaciones adicionales sobre la propiedad, por aplicación directa de la Ley, o por la concreción de la aplicación de la misma al municipio a través del PGOU.

2. Las normas de protección, o bien son de aplicación directa por la concreción de la Ley en el PGOU, o son de efecto diferido a concretar en el planeamiento de desarrollo posterior, o también pueden estar condicionadas a que se den determinados supuestos previstos de acumulación o saturación de actuaciones con incidencia sobre el medio, que actúan como indicadores límites de los efectos ambientales o sobre la calidad de vida urbana, dentro de los límites de sostenibilidad establecidos

3. El PGOU, en aplicación de lo previsto en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, está sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y, como consecuencia del mismo, ha incorporado una serie de medidas correctoras durante su proceso de elaboración coordinada con el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), así como derivadas del procedimiento. Con independencia de las previsiones de protección ambiental de los otros Títulos de estas NNUU, es objeto específico del presente Título, incorporar de la forma más expresa todas las "prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento" contenidas en el EsIA y las que se puedan deducir de la declaración previa y de la declaración de impacto ambiental, en su caso. Estas prescripciones tienen el mismo carácter superpuesto que el resto de las protecciones sectoriales aquí reguladas, y prevalente respecto a cualquier otra determinación menos restrictiva de las NNUU.

CAPÍTULO 2

Protección de los Recursos Hidrológicos

Artículo 7.2.1. Cauces, riberas y márgenes.

1. Todos los cauces, riberas y márgenes inventariados en el municipio y recogidos en los correspondientes Planos de Ordenación del Territorio Municipal, están sometidos con carácter general en lo que les sea de aplicación a la siguiente legislación y planificación sectorial:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.
- Orden de 15 de agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones del contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.

2. La situación de los cauces públicos que discurren por el municipio de Olivares, a los que afecta la citada legislación de Aguas se determina en los Planos de Ordenación del territorio del PGOU que, en aplicación de la citada legislación son clasificados como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l).

3. En aplicación de la legislación de Aguas, el PGOU, sus planeamientos de desarrollo e instrumentos de ejecución, tendrán en cuenta los siguientes preceptos, en la medida en que corresponda su aplicación en cada caso:

a) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso, obras e instalaciones dentro de cauce público (artículos 51 al 77; 126, 127 y 136 del Reglamento). Directrices de utilización según el artículo 58 del Plan Hidrológico.

b) Se respetará la zona de servidumbre (banda de 5 metros de anchura paralelas a los cauces) para permitir el uso público regulado en el Reglamento del DPH, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artículos 6 al 8 del Reglamento).

c) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la zona de policía (banda de 100 metros): Obras que alteren sustancialmente el relieve natural; construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas; extracciones de áridos; acampadas colectivas que necesiten autorización de organismos competentes en materia de campamentos turísticos; otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas (artículos 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento).

d) El PGOU y sus instrumentos de ejecución y desarrollo respetará las áreas inundables definidas en el sentido del artículo 67 del Plan Hidrológico de Cuenca, para lo cual se realizará el correspondiente estudio de inundabilidad de la zona afectada. El PGOU no incluye ningún desarrollo urbanístico en áreas inundables o adopta las medidas correctoras previstas en el Estudio de Inundabilidad tramitado conjuntamente con el mismo; no obstante cualquier obra o actuación en suelo no urbanizable que de acuerdo con el PGOU sea admisible en dicho suelo previa la correspondiente autorización, en el caso de que se encuentre dentro de la banda de 100 metros especificada en el apartado c) anterior, incorporará, para su sometimiento al trámite del apartado c) anterior, el estudio de inundabilidad referido.

e) Se obtendrá concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para todo aprovechamiento de aguas públicas superficiales (artículos 93 a 121; 128 a 131; 140 a 142 del Reglamento), entre ellos, el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones desde la red municipal (artículos 122 al 125 del Reglamento), y con sujección a las directrices del artículo 22 del Plan Hidrológico. Dotaciones según los artículos 10 a 13 del citado Plan y exigencias de calidad según artículo 35 del mismo.

f) Se obtendrá concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para todo aprovechamiento de aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año (artículos 184 al 188 del Reglamento y artículo 65 del Plan Hidrológico), o se realizará la comunicación para volumen inferior a 7.000 m³/año (artículos 84 al 88 del Reglamento). En su caso, se realizará la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (DT 2.ª, 3.ª y 4.ª Ley de Aguas). Dotaciones según artículos 10 a 13 del Plan Hidrológico y exigencias de calidad según artículo 35 del mismo.

g) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (artículo 92 a 100 Ley de Aguas). Su ordenación y condiciones exigibles, se ajustarán a las normas previstas en los artículos 42 a 50 del Plan Hidrológico.

h) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca para la utilización de los embalses, siempre que tales usos sean compatibles con la finalidad y explotación de los mismos y los criterios del artículo 14.3 del Plan Hidrológico (artículos 55 a 69; 74 y 77 del Reglamento).

Artículo 7.2.2. Protección de acuíferos.

1. Serán de aplicación de las determinaciones generales de protección de acuíferos contenidas en la legislación de Aguas, y en las siguientes normas: Decreto 261/1998, de 15 de diciembre, por el que se designan zonas vulnerables a la

contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y Resolución de 12 de diciembre de 1997, de la Dirección General de la Producción Agraria, por la que se hace público el Código de Buenas Prácticas Agrarias de Andalucía para la protección de aguas contra la contaminación producida por nitratos de origen agrario.

2. En todas las zonas de acuíferos del término municipal, se aplicarán con carácter general las siguientes protecciones establecidas desde la evaluación ambiental del PGOU:

a) Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

b) Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

c) No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.

3. En las áreas de especial vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos delimitadas en el Plano de Ordenación o.2., todas las actividades admisibles en núcleo urbano o medio rural que para su desarrollo precisen de instalación de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones intensivas de estabulación ganadera, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá que en el Plan Especial o Proyecto de Actuación (y en su caso en el Estudio de Impacto Ambiental) y en el Proyecto correspondiente, que se contemplen específicamente las medidas correctoras de protección para la hipótesis de pérdida de fluido, que según proceda, serían como mínimo las siguientes:

a) Previsión de la total impermeabilización de los suelos en los que pudiera derivar el vertido y previsión de zonas de acumulación o depósito también impermeables en el lugar topográficamente idóneo con una capacidad como mínimo igual a la de la cifra de los depósitos de almacenamiento de la actividad. Necesariamente, la hipótesis de vertido no podrá afectar a parcelas diferentes de la vinculada a la actividad.

b) En el caso de actividades que por su implantación en SNU tengan que disponer de su propio sistema autónomo de depuración no conectado a la red general de saneamiento, se contemplará obligadamente la solución prevista para la hipótesis de avería temporal de funcionamiento o paradas por operaciones periódicas de mantenimiento que pudiera precisar el sistema de depuración utilizado, con la capacidad de depósito necesario para acumular los vertidos sin molestias a parcelas colindantes con capacidad mínima para el volumen de residuos de una semana.

c) El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.

d) Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

e) Los colectores de saneamiento que discurran por zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos deberán de tener homologada una estanqueidad de las juntas (o verificada en ensayos en obra antes de proceder al relleno de la excavación), de modo que la pérdida máxima en una hora no alcance el cincuenta (50%) por ciento de la cantidad regulada con carácter general en el artículo 6.1.5.

CAPÍTULO 3

Protección de Comunicaciones y Vías Pecuarias

Artículo 7.3.1. Protección de Carreteras.

1. Todas las carreteras inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 25/1988, de 25 de julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Modificado por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
- Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

Puesto que en el territorio municipal no hay ninguna carretera estatal, la Legislación del Estado antes indicada tendrá carácter supletorio respecto a la Ley 8/2001.

2. La situación de las carreteras en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en los Planos de Ordenación del PGOU.

3. Se enumeran a continuación las principales afecciones de las carreteras del municipio:

3.1. Zona de dominio público (artículos 12 y 63 de la Ley 8/2001, y 66 y ss del Reglamento):

Sólo podrán autorizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, y siempre previa la correspondiente autorización o concesión de la Administración titular.

3.2. Zona de servidumbre legal (artículos 54 de la Ley 8/2001 y 70 y ss de su Reglamento):

Sólo se admiten los usos regulados en el artículo 54 de la Ley 8/2001 (usos compatibles con la seguridad vial, y previa autorización de la Administración titular)

3.3. Zona de afección (Artículo 55 de la Ley 8/2001 y 73 y ss de su Reglamento):

a) Comprendida entre la arista exterior de la explanación y la línea límite de la zona de no edificación establecida por el PGOU:

- Queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

b) Comprendida entre la línea límite de la zona de no edificación y el límite exterior de la zona de afección:

- Se podrán autorizar actuaciones compatibles con la clasificación y calificación del suelo.

c) En las carreteras que discurran total y parcialmente por zonas urbanas, la Administración de que dependa podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a 25 metros (para el caso de las carreteras del municipio), siempre que lo permita el planeamiento urbanístico, con arreglo al procedimiento del Reglamento. El PGOU, según lo previsto en el artículo 56.6 de la Ley 8/2001, permite, como instrumento de planeamiento, a los efectos del citado artículo y dentro del análisis de su ámbito exclusivamente urbanístico, la línea límite de edificación en todas las zonas clasificadas como suelo urbano y urbanizable, en la disposición especificada en el Plano de Ordenación o.9. , sin perjuicio de que la Administración de la que dependa la carretera, pueda también, en los trámites de Informe y autorización oportunos en desarrollo del PGOU, establecerla a dicha distancia, cuando la regulada desde el planeamiento urbanístico resulte inferior a la establecida con carácter general por la legislación de carreteras. Para las zo-

nas clasificadas como suelo no urbanizable, el PGOU remite al régimen general de la legislación sectorial de carreteras.

4. En cuanto a régimen de autorizaciones:

a) En los tramos urbanos y travesías, las autorizaciones se otorgarán de conformidad con lo dispuesto en la Ley 8/2001, y 137-138 del Reglamento.

b) La publicidad queda prohibida en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.

c) Todas las obras e instalaciones que se pretendan realizar en las zonas referidas, deberán ser autorizadas con carácter previo por la Administración competente.

Artículo 7.3.2. Protección de vías férreas.

1. La línea de ferrocarril Sevilla-Huelva, que discurre por un tramo de 250 metros en el borde Sur del término municipal, está sometida a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 780/2001, de 6 de julio, por el que se modifica el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres en materia de pasos a nivel.
- Orden de 2 de agosto de 2001, por la que se desarrolla el artículo 235 de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres en materia de supresión y protección de pasos a nivel.

2. La situación de la línea de ferrocarril afectada se determina en los Planos de Ordenación del PGOU.

3. Se enumeran a continuación las principales afecciones de la vía férrea que discurre por el municipio:

a) Zona de Dominio Público (artículos 168 de la Ley 16/1987, y artículos 280, 283 y 287 de su Reglamento)

- Sólo podrán realizarse las obras o instalaciones necesarias para la prestación del servicio ferroviario o de servicio público de interés general.

b) Zona de Servidumbre (artículos 168 y 170 de la Ley 16/1987, y 281, 284, 285 y 287 de su Reglamento):

- No podrá realizarse ningún tipo de obra, instalación o actividad que pueda ocasionar perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril, o resultar incompatible con las previsiones de los planes de ampliación o variación de la línea férrea de un futuro no superior a diez años.
- Todas las obras e instalaciones que se pretendan realizar en las zonas referidas deberán ser autorizadas con carácter previo por el órgano competente o empresa titular.

Artículo 7.3.3. Protección de vías pecuarias.

1.Todas las vías pecuarias inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general a las condiciones de protección, y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. La situación de las vías pecuarias que discurren por el municipio de Olivares, así como los elementos funcionales de las mismas (abrevaderos, descansaderos), a las que afecta la citada legislación se determina en los Planos de Ordenación del territorio del PGOU que, en aplicación de la citada legislación son clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l).

3. Se enumeran a continuación las vías pecuarias del municipio, elementos funcionales, y anchura o superficie legal de clasificación:

Denominación	Anchura legal (m)
Cañada Real de las Islas	75,22
Cordel de Albaida	37,61
Cordel de los Carboneros	37,61
Colada de las Bartolas	17,00
Colada de la Atalaya	17,00

	Superficie
Abrevadero de La Coriana	2,00 ha
Descansadero de Las Landrias	2,00 ha

4. Cualquier nueva construcción admisible previa autorización cercana a vías pecuarias, sin perjuicio de los dispuesto en el apartado 5 siguiente, deberá retranquearse del límite de éstas definido en el PGOU o el resultante de operaciones de deslinde, un mínimo de veinte (20) metros en el caso de cañadas, abrevaderos y descansaderos y diez (10) metros en cordeles y coladas.

5. En tanto no se produzcan por la Administración titular de dicho dominio público (Consejería de Medio Ambiente) los actos de deslinde y amojonamiento, por el PGOU se establece una protección adicional de una franja de terreno de las siguientes dimensiones de anchura a partir de los límites de sección legal determinados en los Planos de Ordenación:

Tipo	Franja de protección cautelar
Cañada	50 metros
Cordeles	30 metros
Coladas	20 metros
Abrevadero	30 metros
Descansadero	30 metros

6. La protección cautelar transitoria establecida en el apartado anterior de este artículo implica que las construcciones y vallados que se pretendan realizar en dichas franjas deberán ser informados previamente con carácter favorable por la Consejería de Medio Ambiente. Una vez producidos los actos administrativos de deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias del municipio, quedará automáticamente suprimida la vigencia de la franja de protección cautelar del apartado 5 de este artículo.

Artículo 7.3.4. Protección de caminos rurales.

1. Todas los caminos e itinerarios rurales inventariados en el municipio, existentes o propuestos, se determinan desde el PGOU elementos vertebradores del medio rural y se establece para los mismos una anchura mínima de cinco (5) metros, o la existente en el caso de que sea mayor.

2. Las edificaciones admisibles previa autorización deberán retranquearse un mínimo de cinco (5) metros respecto a cualquier camino existente o previsto en el PGOU.

3. Aquellos caminos que no dispongan de la anchura mínima especificada, o los nuevos que desde el PGOU se estima necesaria su apertura, se declara expresamente su utilidad pública e interés social a efectos de la gestión del suelo necesario mediante expropiación, salvo que se acuerde su compra o permuta.

CAPÍTULO 4

Protección de infraestructuras territoriales

Artículo 7.4.1. Protección de líneas aéreas de alta tensión.

1. Todas líneas eléctricas aéreas de alta tensión inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

2. La situación de las líneas eléctricas en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en los Planos de Ordenación del PGOU. Las nuevas infraestructuras de este tipo deberán de ajustarse a las condiciones de compatibilidad de las diferentes zonas homogéneas de suelo no urbanizable.

3. El PGOU, dentro del ámbito de ordenación física del territorio que le es propio como instrumento de planeamiento territorial, establece las siguientes protecciones, para las franjas de terrenos situadas a ambos lados de las líneas más externas (si son varias), de la siguiente anchura:

Tensión	Franja de protección (metros)
Hasta 13 KV	10.
Hasta 30 KV	15.
Hasta 132 KV	20.
Hasta 220 KV	25.
Hasta 380 KV	40.

4. En las franjas de protección establecidas en el apartado 3 anterior se prohibe cualquier tipo de edificación residencial, y edificaciones para usos industriales, terciarios o vinculados a las actividades primarias que impliquen la permanencia de estancia continuada de personas.

5. Los tendidos de media y alta tensión que discurran por los nuevos desarrollos previstos deberán de subterranizarse con cargo a los propietarios de los mismos. En áreas de suelo urbano consolidado el Ayuntamiento con fondos propios y/o externos en convenio con las Compañías irá acometiendo como desarrollo del PGOU un programa de subterranización a medio plazo, pudiendo valorar para ello la posibilidad de repercutir parte de dichas cargas en las zonas de que se trate.

Artículo 7.4.2. Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento.

Las redes generales territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento, están sometidas a una protección mínima en una franja de terreno de cinco (5) metros de anchura a cada lado de la instalación, salvo que en los Proyectos de expropiación de las existentes se hubiere establecido una franja mayor, en cuyo, prevalecerá esta última.

Artículo 7.4.3. Antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil.

1. Este tipo de instalaciones están expresamente sometidas a licencia municipal.

2. Las condiciones técnicas de su ubicación en el núcleo urbano y su entorno se determinarán por el Ayuntamiento mediante Ordenanza Especial.

3. La instalación en suelo no urbanizable se ajustará a las condiciones de compatibilidad de las distintas zonas de esta clase de suelo.

CAPÍTULO 5

Protección del paisaje

Artículo 7.5.1. Adaptación general al ambiente.

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, en los términos de la LOUA y el presente PGOU.

2. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable, se prohiben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos.

3. En suelo no urbanizable se prohibe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

4. En el ámbito del suelo urbano se prohibe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios acondicionados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales según Ordenanza Especial, o en su caso los que se establezcan en trámite de licencia.

5. La implantación de usos o actividades admisibles que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

6. En el desarrollo urbanístico previsto por el PGOU de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación natural existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

8. Todos los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos del ámbito completo de los Sectores que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia visual de la ordenación.

a) En los sectores residenciales de tipología adosada, se acreditarán las medidas de ordenación adoptadas por el Plan Parcial en relación a evitar bordes urbanos de edificación repetitiva de gran longitud, que pudieran afectar negativamente a una imagen del núcleo más diversa, constituida por pequeñas piezas urbanas.

b) Los Sectores industriales de borde del núcleo urbano acreditarán en el estudio paisajístico la imagen tanto a nivel urbano como lejana, desde los corredores visuales mas frecuentados (carreteras y caminos de acceso al núcleo) la incidencia de los volúmenes y colores pretendidos con la ordenación y las medidas correctoras aplicadas para paliar su impacto. A tal efecto con independencia de las precisiones de detalle que se puedan establecer en la Ficha de condiciones de desarrollo de cada Sector, se aplicarán como mínimo las siguientes:

- Obligadamente se dispondrán en el borde de contacto de la actuación industrial con el medio rural, la tipología de implantación mediante edificación aislada.
- Como borde con el medio rural se dispondrán sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado.
- Las Ordenanzas de los Planes Parciales incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación, y en los bordes urbanos determinarán que el porte de la vegetación oculte por lo menos el 60% de la edificación prevista, debiendo alcanzarse con las especies y porte utilizado como mínimo la mitad del objetivo fijado en el momento de conceder licencia de edificación. La recepción de las obras de urbanización no se producirá hasta que el viario y espacios libres tenga consolidadas unas masas de arbolado con los porcentajes mínimos fijados.

Artículo 7.5.2. Protección paisajística del patrimonio arqueológico y arquitectónico.

Se atendrá a las disposiciones particulares de los Capítulos 7 y 8 de este Título, y a las adicionales que se establezcan en la Ficha de Catálogo correspondiente.

CAPÍTULO 6

Protección del medio ambiente rural y urbano

Sección 1. Criterios de integración de las Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento

Artículo 7.6.1. Objetivo general.

1. El objetivo general de las disposiciones de este Capítulo es la integración normativa en el PGOU, de las Prescripciones de corrección, control y desarrollo del planeamiento propuestas por el EsIA o derivadas del procedimiento de EIA, de la declaración previa, y de la declaración de impacto ambiental, en su caso.

2. Si bien en este Capítulo se incluyen todas las Prescripciones del EsIA, en algunas de ellas, simplemente se hace referencia al artículo de las presentes NN.UU. donde se ha incluido, por una mayor funcionalidad en su aplicación.

Sección 2. Medidas correctoras generales en suelo urbano y urbanizable

Artículo 7.6.2. Vertidos de aguas residuales urbanas.

Las aguas residuales que se viertan a la red de alcantarillado deberán cumplir las condiciones de caudal y concentraciones límite que establece el Reglamento de Prestación de Servicio de Saneamiento de Aguas Residuales de Aljarafesa (BOP de Sevilla núm. 175 de 31 de julio de 1989).

Artículo 7.6.3. Vertidos industriales.

1. Las industrias que vayan a efectuar vertidos a la red de saneamiento lo harán conforme a las especificaciones del Reglamento de Prestación de Servicio de Saneamiento de Aguas Residuales de Aljarafesa. El artículo 50 del mencionado Reglamento hace referencia a los vertidos prohibidos y en los artículos 51 y 52 se detallan los vertidos tolerados, definiéndose por tales a aquellos que no superen determinados niveles especificados y que cumplan con las condiciones de caudal establecidas.

2. Los vertidos industriales a la red general de alcantarillado, sin tratamiento previo, serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

3. De acuerdo con el artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, los vertidos de las aguas industriales en los sistemas de alcantarillado, sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas serán objeto de tratamiento previo para:

a) Proteger la salud del personal.

b) Garantizar que los sistemas colectores, las instalaciones de tratamiento y los equipos correspondientes no se deterioren.

c) Garantizar que no se obstaculice el funcionamiento de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales.

d) Garantizar que los vertidos de las instalaciones de tratamiento no tengan efectos nocivos sobre el medio ambiente y no impidan que las aguas receptoras cumplan los objetivos de calidad de la normativa vigente.

e) Garantizar que los fangos puedan evacuarse con completa seguridad.

4. Cuando las aguas residuales de origen industrial no sean asimilables a las de uso doméstico, deberán ser decantadas y depuradas en la propia industria, de forma que se garanticen, antes de ser asumidas por los sistemas de depuración municipales, unos niveles de DBO y de residuos de todo tipo, similares a los de uso doméstico.

5. En todos los sectores industriales deberán instalarse arquetas adecuadas para la toma de muestras de las aguas de la red de saneamiento con objeto de facilitar el control de los vertidos efectuados a dicha red.

6. Si en suelo urbano o suelo urbanizable se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, por no alcanzar los parámetros mínimos necesarios para el vertido directo a red, deberán proyectarse de acuerdo a los criterios de la Norma Tecnológica «NTE-ISA-Depuración y vertido».

Artículo 7.6.4. Arbolado, jardinería y mobiliario urbano.

Como complemento de lo dispuesto en el artículo 6.1.3 y 7.5.1, se aplicarán las siguientes determinaciones:

1. Toda actuación urbanizadora incluirá el tratamiento de los parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, en base de arbolado y otros elementos de jardinería y mobiliario urbano.

2. El arbolado y los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios del buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y mantenimiento; y valorando la adecuación al ecosistema y el paisaje urbano en el que se sitúen.

3. La tala de árboles en suelo urbano y urbanizable se considera un acto de uso del suelo y estará sujeta al otorgamiento de licencia municipal.

4. Las obras en los espacios públicos en general no comportarán la desaparición de ningún árbol, salvo cuando sea indispensable por no existir alternativas, en cuyo caso se procurará afectar a los individuos de menor edad y porte.

5. Toda pérdida o deterioro no autorizado del arbolado de las vías o espacios públicos deberá ser repuesta a cargo del responsable, sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar.

6. Las obras de nueva edificación, reforma o sustitución de edificios respetarán en lo posible el arbolado existente en la parcela, en especial los individuos de más edad y porte. En caso de que dicha edificación comporte la desaparición de individuos singulares por su aspecto, porte o significación botánica, el Ayuntamiento podrá exigir que el Proyecto técnico respete dichos individuos, con indemnización al propietario si ello implica pérdida de aprovechamiento urbanístico.

7. La revegetación de zonas transformadas debe realizarse preferentemente con especies autóctonas que al estar adaptadas al medio no requieran especiales cuidados o labores de mantenimiento. En los parques y jardines la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total

8. Las zonas verdes destinadas a parques y jardines se ubicarán necesariamente donde ya existiera arbolado importante y en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a las viviendas a las que sirven.

9. Parte de los pies de los olivos arrancados, (sobre todo aquellos que por su porte y sus características se consideran de mayor valor) se deberán transportar y almacenar en condiciones óptimas para su posterior reutilización, en la medida de lo posible, en tareas de revegetación de zonas degradadas o para su inclusión en las zonas verdes proyectadas.

10. En los Proyectos de Xerojardinería se deberá incluir los siguientes criterios a la hora de proceder a la selección del arbolado:

- Volumen aéreo disponible.

- Calidad del suelo.
• Interés paisajístico, histórico o cultural del entorno.
• Longevidad de la especie.
- Criterios de mantenimiento.
• Tamaño del alcorque.
• Pluviometría y/o riego.
• Susceptibilidad a los factores climáticos del área.
• Susceptibilidad a los factores ambientales del área (contaminación por vehículos u otros).
• Agresividad con el medio.
• Capacidad para generar alergias.

11. En las obras que puedan afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se exigirá que durante su transcurso se dote a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura de 1,8 m, con el fin de impedir su deterioro.

12. El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego niños, juegos y deportes no especializados adultos, actos colectivos al aire libre, etc. y se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.

Artículo 7.6.5. Diseño del viario.

1. Los viales de las nuevas zonas de desarrollo urbano se ajustarán, en la medida de lo posible, a los caminos y sendas actuales, no rompiendo de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

2. Se respetará al máximo el arbolado existente de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones, o se bifurquen o hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en los posible la destrucción innecesaria.

Artículo 7.6.6. Protección atmosférica y ruidos.

1. Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

2. Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y en los Reglamentos que la desarrollan, especialmente el Reglamento de Calidad del Aire.

3. Se deberán ajustar los límites de emisión y recepción sonora a los que marca el Anexo III del Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

4. Las condiciones de aislamiento acústico exigidas para edificaciones donde se ubiquen actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones serán las especificadas en el Capítulo IV, del Título III, del Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero).

5. El Ayuntamiento podrá desarrollar una Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra ruidos y vibraciones para lo cual podrá adoptar el marco básico establecido en la Orden de 3 de septiembre de 1998, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones (BOJA núm. 105, de 17 de septiembre de 1998).

6. Los Planes Parciales que desarrollen las zonas residenciales contiguas a la nueva circunvalación deberán realizar un estudio acústico que valore la incidencia del tránsito de vehículos. En función de los resultados de este análisis, se deberán diseñar las medidas oportunas para que quede garantizado el cumplimiento de los Niveles Acústicos de Evaluación (NAE) y Niveles de Emisión al Exterior (NEE) establecidos por el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero).

7. Los horarios en los que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población de las viviendas próximas, ajustándose al horario convencional de jornada laboral (8,00-15,00 y 16,00-20,00 h).

8. El tráfico de maquinaria pesada ha de planificarse utilizando rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas, y si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

Artículo 7.6.7. Condiciones complementarias de seguridad, salubridad y ornato.

1. En edificaciones: Según artículo 5.6.2.

2. En los suelos urbanos y urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizables por Ley 7/1994 de Protección Ambiental y su normativa de desarrollo, disponiendo las medidas de corrección o prevención necesarias, previstas en el Proyecto y especificadas en el procedimiento de licencia de la actividad.

3. En estabulaciones:

a) Las granjas, cuadras, establos y vaquerías, deberán situarse a una distancia superior a 1.000 metros del suelo urbano y urbanizable.

b) Los caballos o similares en ningún caso tendrán la consideración de animal doméstico y su estabulación, independientemente de su número, está expresamente prohibida en suelo urbano, alojándose en todo caso a una distancia superior a 1.000 metros de dicha clase de suelo.

c) No obstante lo anterior, el Ayuntamiento Pleno podrá aprobar una ordenanza reguladora de esta materia, para rebajar esta distancia, cuando se cumplan las medidas de seguridad, salubridad y ornato que las mismas determinen.

Artículo 7.6.8. Residuos.

1. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en el desarrollo del PGOU deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente (Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; R.D. 833/88, de 20 de julio, que ejecuta la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 292/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986; D.283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 134/1998, de 23 de junio, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de los aceites usados).

2. Aquellas basuras o residuos sólidos producto de una actividad que, por sus características, no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, habrán de ser trasladados al lugar adecuado para su vertido de forma directa y por cuenta del titular de la actividad.

3. Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras. Los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o condicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE núm. 57, de 8 de marzo).

4. El promotor de la actuación pondrá obligatoriamente a disposición del Ayuntamiento (o del organismo en que este delegue) los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames, de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. Para ello serán se-

ñalados por el promotor los gastos correspondientes a dicha gestión (Estudios Económicos y Financieros, en su caso), gastos que han de ser vinculantes en cuanto a obligaciones de inversión.

5. En cualquier caso, podrá llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y la Corporación Municipal para la correcta gestión de los citados residuos. La retirada de materiales de desechos y escombros serán especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertedero controlado, cuya localización y gastos serán expresamente indicados.

Artículo 7.6.9. Condiciones complementarias de las zonas industriales.

Como complemento de las determinaciones del 7.5.1, en las zonas industriales se adoptarán las siguientes medidas correctoras:

1. Se ha de realizar una integración paisajística conjunta de la actuación, con amplia utilización de apantallamientos vegetales, fundamentalmente en las vías de comunicación por ser las vistas más comprometidas. Las especies vegetales utilizadas deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo.

2. Las zonas industriales de nueva creación a parte de estar conectadas con las conducciones de saneamiento que canalicen las aguas residuales a la EDAR de Palomares del Río, tendrán prohibido, tanto en la etapa de construcción como cuando se hallen en funcionamiento, cualquier vertido de sustancia contaminante (aceites, gasolina, lubricantes, etc.) que pueda tener efectos perjudiciales sobre el acuífero o aguas de escorrentía superficial. En este sentido se promoverá la implantación de impermeabilizaciones en las áreas de manipulación de hidrocarburos para evitar cualquier afección a los acuíferos.

3. Se deberá planificar las infraestructuras necesarias para el desarrollo de las actividades y se deberá establecer una zonificación que posibilite que el suelo se vaya ocupando por fases.

4. Con carácter general, para todas las zonas industriales y en especial para las más próximas a zonas residenciales, las actividades que se implanten deberán de adoptar, de acuerdo con la propia actividad y en la medida de lo posible, medidas tales como:

a) Uso de combustibles de bajo poder contaminante: propano, butano, gasolinas libres de plomo, etc.

b) Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

c) Uso de tecnología poco contaminante.

d) Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.

e) Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte.

5. La edificación será cuidada, tratándose como fachada todos sus paramentos vistos, incluso los susceptibles de futura ampliación.

6. Se prohibe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos interiores. En todo caso los anuncios se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Artículo 7.6.10. Medidas correctoras en actuaciones urbanizadoras.

1. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contemplar un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística de la zona de actuación que incluirá, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, zonas de extracción y depósito, red de drenaje de aguas de escorrentías, accesos y vías abiertas para las obras y carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a aspectos tales como nueva red de drenaje de las escorrentías, descripción detallada de los métodos de implantación de especies vegetales, conservación y mejora de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

c) El citado Plan de Restauración ha de ejecutarse antes de la emisión del acta de recepción provisional de la obra.

2. En los Proyectos de Urbanización deberá contenerse expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución. Del mismo modo se indicará con suficiente precisión el destino del vertido de esas tierras. En la elección de los enclaves elegidos se atenderá expresamente clasificación y calificación del suelo, posible incidencia ambiental, y minimización del recorrido de camiones, en especial por zonas habitadas.

3. El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución de estas actuaciones será reutilizado para zonas verdes y jardines proyectados dentro de las mismas. En caso de ser necesario el almacenamiento provisional de capas superiores de suelo extraído, se realizará preferiblemente en montones o caballones de altura inferior a 2 m.

4. Los Planes Parciales que se desarrollen en suelo urbanizable deberán incluir, de ser necesario, las limitaciones geotécnicas a la construcción derivadas de las características del terreno, procesos geomorfológicos, etc. con el fin de prever posibles asentamientos diferenciales.

5. Queda prohibido realizar cambios de aceite y lubricantes, así como de cualquier tipo de vertidos de productos o materiales incluidos en la normativa sobre Residuos Tóxicos y Peligrosos sin la adopción de las medidas necesarias para garantizar que no se producen afecciones al suelo y a la hidrología. Las instalaciones fijas deberán almacenar adecuadamente estos residuos para su posterior tratamiento por un gestor autorizado.

6. Hidrología.

a) Los Planes Parciales que se desarrollen los Sectores del suelo urbanizable deberán realizar estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.

b) Los Planes Parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable deberán obtener autorización del Organismo de Cuenca para efectuar actuaciones en la banda de 100 m de anchura paralela a los cauces (Zona de Policía) conforme al Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por R.D. 849/86 de 11 de abril.

c) En todo el suelo urbanizable se tendrá especial cuidado en la no interferencia de forma negativa de escorrentías y arroyos de origen estacional. En cuanto a su encauzamiento, canalización o entubado, se deberán mantener sus márgenes limpias de cualquier material susceptible de ser arrastrado y que pudiera ocasionar el taponamiento de la canalización. El margen mínimo a mantener para uso público es de 5 m de anchura (Zona de Servidumbre).

d) Queda prohibido con carácter general (art. 89 de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas) y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.

- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

- Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

e) En el dominio público hidráulico y sus zonas de protección quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas, cualquiera sea el régimen de propiedad del suelo. En la tramitación de autorizaciones y concesiones que los pudieran afectar, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

f) En las zonas a urbanizar próximas a líneas de escorrentía natural se deberá realizar un estudio de detalle de las modificaciones de flujo y escorrentías superficiales que van a causar estas actuaciones de modo de establecer cuantas medidas sean necesarias para disminuir el riesgo de inundación. En cualquier caso los terrenos destinados a zonas ajardinadas públicas o privadas, deberán ubicarse en la franja topográficamente más baja, próxima al arroyo, no debiendo localizarse la primera fila de construcción a menos de 25 m del mismo.

7. Condiciones estéticas: Según artículos 5.7.1 a 5.7.7.

8. Consideración del entorno:

a) Las obras de nueva edificación deberán ser proyectadas tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas u otros elementos visuales. Igualmente el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona. En la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

b) La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite la licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

Sección 3. Medidas correctoras específicas de las obras de la nueva ronda de circunvalación

Artículo 7.6.11. Objeto.

La infraestructura viaria de mayor entidad que se programa en el PGOU, requiere medidas correctoras especiales, que son el objeto de esta Sección.

Artículo 7.6.12. Protección de suelos.

1. Se deberá efectuar la recogida y acopio de la tierra vegetal en montones que no superen los 2 m de altura con el objeto de su posterior utilización en labores de restauración.

2. Durante el tiempo que suelos permanezcan apilados, si se prevé que este lapso de tiempo sea superior a los 6 meses, deben someterse a un tratamiento de siembra y abonado, encaminado a evitar la degradación de la estructura original por compactación, compensar las pérdidas de materia orgánica y crear un tapiz vegetal que aporte unas condiciones que permitan la subsistencia de la microfauna y microflora originales.

3. Se deberá evitar la compactación de los suelos; para ello en la fase obras deben reducirse al máximo los movimientos de maquinaria pesada (la cual nunca debe transitar fuera de los caminos fijados al efecto) , las zonas de acopio de suelos, etc. seleccionando siempre aquellas zonas con menor valor edafológico. Al finalizar la fase de obras se puede proceder a realizar un laboreo de estas superficies con el objeto de recuperar las condiciones originales.

Artículo 7.6.13. Cobertura vegetal.

1. El tipo de cobertura vegetal a implantar a lo largo del perímetro de la circunvalación estará determinado en función de las siguientes variables: vegetación autóctona existente; pendiente de los terrenos; clima; condiciones edáficas; entorno paisajístico; uso social del lugar.

2. Se respetarán, en la medida de lo posible, los pies arbóreos existentes de mayor porte y edad que se hallen en la trayectoria de la vía. Aquellos pies que incuestionablemente deban ser removidos y tengan un valor ecológico o botánico significativo, se llevarán a un vivero para su posterior utilización como árboles ornamentales.

3. Se evitarán los cultivos y las huertas en el suelo no urbanizable a menos de 10 m de la vía de circunvalación. (ALJ 3 y ALJ 5).

4. Se deberá crear una "barrera" arbustiva en los bordes de la vía que colindan con el suelo no urbanizable (ALJ 4 y ALJ 5), de modo que esta vegetación dificulte la dispersión de contaminantes.

5. Para asegurar el éxito de la plantación se tendrán en cuenta los siguientes requisitos básicos: diseñar adecuadamente los desmontes y terraplenes, con pendientes tendidas y abancalamientos; preparar adecuadamente el terreno (p.e.: mediante mulches, extendido de tierra vegetal, abonados, etc).

6. En el diseño de las plantaciones en rotondas conviene combinar plantas de diferentes especies y altura. En zonas urbanas es recomendable la instalación de riego automático para asegurar la supervivencia y calidad estética de la plantación. La distribución de las plantas deben garantizar la visibilidad en las entradas y salidas de las rotondas.

Artículo 7.6.14. Sistema hidrológico.

1. No se podrá verter ningún tipo de residuo sólido a cauce, debiendo los mismos ser conducidos a vertedero controlado.

2. No se podrá efectuar cambio de aceite, ni limpieza de maquinaria o piezas de motor, en el los cauces públicos.

3. Los movimientos de tierra nunca impedirán el natural discurrir del agua por las líneas de escorrentía superficial. Los taludes que se creen deben ser encespedados a fin de evitar fenómenos erosivos que arrastren partículas sólidas o sedimentos a los cauces.

4. Quedan prohibidas las labores y obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (art. 5.2 de la Ley de Aguas).

Artículo 7.6.15. Ruidos.

1. Los Planes Parciales que desarrollen los sectores residenciales colindantes con la circunvalación deberán plantear las zonas verdes y espacios libres en la zona colindante con dicha vía, de modo que sirvan para atenuar el ruido producido por el tráfico rodado.

2. Si el nivel de ruido sobrepasa los límites establecidos por el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero) se implantarán pantallas acústicas a lo largo del trazado de la ronda.

3. Con el objeto de reducir la velocidad de los vehículos que discurran por la ronda, se colocarán señales de velocidad máxima permitida, así como bandas de reducción de velocidad.

Artículo 7.6.16. Paisaje.

1. Con el objeto de lograr una mayor adecuación a la morfología natural del terreno y al paisaje, además de facilitar la obras de restauración , los taludes serán preferentemente 2H:1V.

2. Las superficies de ocupación temporal deben restaurarse inmediatamente después de dejar de ser funcionales, antes de la entrada en funcionamiento de la infraestructura. Este hecho debe quedar definido en el calendario de trabajo de la construcción de la obra.

3. El diseño de las instalaciones asociadas a la infraestructura viaria (transformadores, áreas de control, áreas de descanso, casetas, etc) han de adecuarse estéticamente al paisaje del entorno, adoptando en el diseño, formas, materiales, texturas y colores propios del lugar.

Artículo 7.6.17. Zonas de préstamo y vertido.

1. El Proyecto Técnico debe especificar en un capítulo el balance de tierras de modo de prevenir impactos provocados por el exceso o déficit de material. En el caso que haya excedentes se debe determinar que tramos de la obra presentan excedentes y buscar el emplazamiento donde acopiar los materiales. En el caso de déficit, se deben localizar las actividades extractivas más próximas a la obra capaces de suministrar materiales.

2. No se podrá utilizar como zona de préstamo de áridos el río Guadiamar y su ribera.

3. Los excedentes de materiales (excepto la tierra vegetal que deberá acopiarse para ser usada en labores de revegetación) que resulten de las labores de movimiento de tierra podrán utilizarse como materiales de préstamo para la construcción del viario.

Artículo 7.6.18. Zonas de protección.

En la fase de obras se debe regar periódicamente los caminos de acceso de la maquinaria con la finalidad de que no haya polvo en suspensión. Esta medida será aplicada con mayor escrupulosidad cuando se trabaje en áreas adyacentes a zonas urbanizadas.

Sección 4. Medidas correctoras aplicables al suelo no urbanizable

Artículo 7.6.19. Medidas de carácter general.

1. Las edificaciones y carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

2. Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros sistemas de depuración no homologados.

3. Todas las viviendas o edificaciones de carácter rural deberán contar con un sistema de depuración de sus aguas residuales conforme a la norma tecnológica “NTE-ISA-Instalaciones de alcantarillado depuración” u otro sistema homologado.

4. Cualquier aprovechamiento de aguas subterráneas que se solicite al Organismo de Cuenca deberá presentar:

a) Proyecto técnico.

b) Informe sobre la realización de la perforación.

c) Dispositivos de control .

5. Medidas correctoras de zonas de protección arqueológica: Se incluyen en artículo 7.7.3.

Artículo 7.6.20. Medidas correctoras de regulación y control ambiental de la estabulación ganadera.

1. Las estabulaciones de ganado existentes o de nueva implantación en suelo no urbanizable deberán contar con un sistema de depuración homologado de sus aguas residuales, con el fin de evitar la contaminación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos.

2. Las explotaciones ganaderas en estabulación permanente que cuenten hasta:

Vaquerías: 100 madres de cría
Cebaderos de vacuno: 500 cabezas
Volátiles: 5.000 hembras o 10.000 pollos de engorde
Cerdos: 100 madres de cría o 500 cerdos de cebo
Conejos: 500 madres de cría
Ovejas: 500 madres de cría
Cabras: 500 madres de cría.

Estarán sometidas a calificación ambiental según el art. 32 la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

3. Los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales. En este sentido, las explotaciones ganaderas deben prever un traslado periódico de estiércoles a un vertedero autorizado, (evitando así los malos olores) donde posteriormente, y tras un tratamiento adecuado, puedan aprovecharse como abono biológico.

4. Las granjas, establos ganaderos, caballerizas, etc. no podrán tener suelo de tierra, sino que deberán contar una solería impermeable.

5. Los recintos acondicionados para la acumulación transitoria de residuos ganaderos, deberán contar asimismo con una base impermeable, que evite la percolación de orines y purines a las aguas subterráneas.

6. Las explotaciones ganaderas deberán tener un pantalla vegetal a lo largo de todo su perímetro con el fin de disminuir su incidencia visual.

Sección 5. Indicadores de calidad ambiental

Artículo 7.6.21. Objeto (OM).

1. Los indicadores de calidad ambiental describen procesos o fenómenos de incidencia multifactorial sobre el municipio. Los indicadores propuestos para el municipio de Olivares tienen la finalidad de diagnosticar la saturación o la incidencia ambiental de determinadas actividades, tanto en el medio urbano como en el rural, y parten del análisis de la situación ambiental en el momento de formular el PGOU.

2. Los indicadores de presión describen las presiones ejercidas, directa o indirectamente, por las actividades humanas sobre el medio ambiente. Afectan tanto a la calidad como a la cantidad de los recursos y su finalidad es reorientar las acciones a ejecutar por el Ayuntamiento en la ejecución de las previsiones del PGOU.

3. El contenido de esta Sección podrá ser actualizado mediante Ordenanza Especial, sin que suponga supuesto de innovación del PGOU, con la finalidad de introducir mayor número de indicadores, o la coordinación con instrumentos como la Agenda 21 Local, de llegar a realizarse.

4. Se han propuesto dos indicadores de calidad ambiental en medio urbano y tres en medio rural.

Artículo 7.6.22. Indicadores en medio urbano (OM).

A continuación se presentan los indicadores que sirven para describir o medir la saturación o presión ejercidas por las actividades humanas sobre la atmósfera, la vegetación, los bienes protegidos, paisaje, etc. del municipio de Olivares.

1. Indicador 1: Personas expuestas a niveles sonoros significativos:

a) Descripción: Porcentaje de población expuesta a niveles de ruidos ambiental de referencia. Se considera de referencia el nivel equivalente a (Leq) diurno = 70 dBA y el nivel equivalente (leq) nocturno = 60 dBA

b) Cálculo: Población expuesta a niveles de ruido ambiental / población total x 100
c) Unidades: %
c) Periodicidad de muestreo: anual
d) Tendencia deseable: Disminuir.
e) Acciones a ejecutar:

- Obligar al causante del ruido a insonorizar la edificación.
- Definir un horario para realizar la actividad.
- Trasladar la actividad a otro emplazamiento si las molestias persisten.
- Si se trata de una infraestructura viaria, utilizar apantallamientos acústicos.
- Decidir delimitar zonas saturadas de ruidos y limitar aperturas de actividades que los provocan.

2. Indicador 2: Quejas por actividades molestas.

a) Descripción: Evalúa el número de quejas por instalaciones o actividades molestas en los diferentes sectores urbanos (ruidos, vibraciones, malos olores, polvo en suspensión)
b) Cálculo: Número de quejas por actividades molestas / Número total de quejas x 100
c) Unidades: %
d) Periodicidad de muestreo: semestral
d) Tendencia deseable: Disminuir
e) Acciones a ejecutar:

- Obligar al titular de la acción a ejecutar medidas correctoras que minimicen los efectos negativos de la actividad.
- Trasladar la actividad molesta a un sector alejado de áreas residenciales si las quejas persisten.
- Decidir delimitar zonas saturadas de ruidos y limitar aperturas de actividades que los provocan.

Artículo 7.6.23. Indicadores en medio rural (OM).
1. Indicador 1: Superficie (m^2) de áreas degradadas recuperadas.

a) Descripción: Evalúa la medida en que se van recuperando y subsanando las zonas degradas por vertidos incontrolados de escombros, residuos sólidos y enseres domésticos.
b) Cálculo: Superficie limpiada o recuperada / superficie total afectada por vertidos x 100.
c) Unidades: %
d) Periodicidad de muestreo: semestral.
e) Tendencia deseable: Disminuir
f) Acciones a ejecutar:

- Controlar periódicamente las vías pecuarias, caminos rurales y cauces públicos con el fin de detectar la presencia de camiones que efectúen vertidos incontrolados de escombros, enseres domésticos, etc.
- Fijar sanciones económicas para quienes efectúen vertidos incontrolados.
- Obligar a los infractores a limpiar la zona afectada.

2. Indicador 2: Deterioro que sufren los sitios de gran concentración de visitantes (la Coriana, Torre de San Antonio, Ribera del Guadiamar).

a) Descripción: Evalúa la afección que produce la afluencia masiva de visitantes a zonas de especial interés ubicadas en suelo no urbanizable (basuras, rotura de señales o mobiliario, pintadas, etc.). En base al número de incidencias y la magnitud de las mismas se determina el grado de afección).
b) Cálculo: Número y magnitud de incidencias por elemento de interés
c) Unidades: Leve, moderado, severo, y crítico.
d) Periodicidad de muestreo: Mensual o con posterioridad a romerías, ferias, etc.
e) Tendencia deseable: Que los bienes de interés no se vean afectados. (Que el número de incidencias tienda a cero).
f) Acciones a ejecutar:

- Incrementar la vigilancia durante los días de afluencia masiva.
- Si el daño es severo o crítico se propone el traslado de la actividad a otra zona de menor valor del municipio.

3. Indicador 3: Pérdida de olivar.

a) Descripción: Variación de la superficie de olivar a causa de la presión humana. Considera la pérdida de masa forestal por el crecimiento urbanístico, implantación de nuevas infraestructuras o actividades en suelo no urbanizable.
b) Cálculo: Superficie de olivar actual - superficie de olivar del año anterior/superficie de olivar del año anterior x 100.
c) Unidades: %
d) Periodicidad de muestreo: Anual
e) Tendencia deseable: Disminuir
f) Acciones a ejecutar:

- La superficie máxima de olivar que se elimine en un año no debe superar el 2% de total de superficie de ocupada por olivos.
- Como medida compensatoria a la eliminación del olivar, el promotor de la actuación deberá forestar, preferentemente con olivar, una superficie igual a la que ha sufrido cambio de uso, en otro sector del suelo no urbanizable.

Sección 6. Determinaciones adicionales del condicionado de la Declaración Previa de Impacto Ambiental

Artículo 7.6.25. Objeto e integración de la Declaración Previa.
1. Se incluyen en esta Sección las determinaciones adicionales derivadas de la Declaración Previa de Impacto Ambiental.
2. Las «Medidas referentes a la compatibilidad de usos», se ajustarán a lo establecido en el artículo 4.3.2., donde sistematizadamente se han integrado las condiciones relativas a industrias a implantar en suelos urbanos y urbanizables de calificación distinta a industrias y de calificación específicamente industrial.
3. Medidas relativas a suelo urbanizable: En el Sector Uz-16 se ha dispuesto una franja de sistema de espacios libres de separación con la zona industrial, que en todo caso es de la calificación I-1, con usos compatibles con el residencial.
4. Medidas relativas al suelo no urbanizable y condiciones derivadas de la normativa de prevención ambiental: Se han integrado en la adaptación del Capítulo 5 del Título 3, en el documento para aprobación provisional.
5. Niveles de ruido en suelo residenciales y sus inmediaciones: Sin perjuicio de lo dispuesto en las normas reguladoras del uso industrial, el procedimiento de Calificación Ambiental se instruirá y resolverá en base a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los niveles de emisión al exterior (NEE), niveles acústicos de evaluación (NAE), y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente, en virtud del Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/96, de 20 de febrero.
- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación de la zona.

6. Medidas correctoras relativas a vías pecuarias: Las Actuaciones Territoriales (AT) propuestas por el PGOU, en tanto afecten a terrenos de vía pecuaria, únicamente podrán ejecutarse actuaciones convenientemente autorizadas y compatibles con la Ley y Reglamento de Vías Pecuarias.

7. Depuración de aguas residuales: La depuración de aguas residuales del municipio, cuya obligatoriedad viene establecida en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, deberá asimismo adecuarse a los plazos establecidos en la citada norma y en el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del anterior. A estos efectos se priorizará a nivel municipal la ejecución y unificación de los colectores necesarios y su conexión a Estación Depuradora.

CAPÍTULO 7

Protección del Património Arqueológico

Artículo 7.7.1. Definición de Patrimonio Arqueológico.

1. De acuerdo con el artículo 40.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, forman parte del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo. Asimismo, integran este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

2. En consecuencia, y a los efectos de las presentes NNUU, queda caracterizado el Patrimonio Arqueológico de la forma siguiente:

a) Subyacente: Constituido por los depósitos arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos, y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquellos que estén ubicados bajo cota de superficie.

b) Emergente: Formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre cota de superficie susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

Artículo 7.7.2. Normas generales de protección del Patrimonio Arqueológico.

1. Las intervenciones constructivas o urbanizadoras que se pretendan realizar sobre alguno de los ámbitos sometidos a protección arqueológica especificadas en el artículo 7.7.3. e incluidos en el Catálogo (o que pudieran incorporarse en el futuro), vienen obligados a salvaguardar el Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su protección, conservación e integración en su caso.

2. Para garantizar la correcta documentación y conservación de los bienes objeto de protección del presente Capítulo, en lo relativo a actividades arqueológicas se atenderá a lo establecido en el Título I del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Una misma intervención podrá englobar varias modalidades de actividades arqueológicas, así como varios tipos de intervenciones arqueológicas.

3. Procedimiento e intervención municipal:

a) Para la solicitud de la correspondiente intervención arqueológica será necesaria la presentación de un proyecto suscrito por técnico arqueólogo competente.

b) Los Servicios Técnicos Municipales informarán sobre la idoneidad y adecuación del proyecto al planeamiento vigente, remitiéndolo posteriormente a la Consejería de Cultura para su autorización conforme a la normativa vigente.

c) Se comunicará a los Servicios Técnicos Municipales el inicio de los trabajos arqueológicos para permitir su previsión y control.

d) Durante el transcurso de los trabajos o a su término y la vista de la importancia de los resultados podrá requerirse la ampliación de la intervención aumentando la superficie de actuación o elevando el grado de protección al inmediatamente superior.

e) Al finalizar los trabajos arqueológicos el técnico arqueólogo director de la intervención hará entrega a los Servicios Técnicos Municipales, en el plazo de siete días, del correspondiente informe donde se recojan de manera sucinta los resultados previos obtenidos, con explícita indicación de aquellas estructuras relevantes susceptibles de conservación o integración en el proyecto de obra.

f) Los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, en función de los resultados obtenidos emitirán el informe oportuno con las condiciones que procedan y que se incorporarán en su caso a las condiciones correspondientes de la licencia de obras.

g) En el caso de la adopción de medidas de conservación, si la naturaleza, extensión y características del hallazgo imposibilitaran, cuando lo tuviere, la concreción del aprovechamiento edificatorio de la parcela, se considerará su viabilidad dentro de la figura de planeamiento que proceda (Estudio de Detalle o Plan Especial).

g) Posteriormente, el técnico arqueólogo director de la intervención dispondrá de un año para entregar la memoria científica de la intervención, que deberá remitirse tanto a los Servicios Técnicos Municipales, para que se adjunte al expediente, como a la Consejería de Cultura.

h) Además de los requisitos establecidos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003), será condición indispensable para la tramitación de una nueva autorización para dirigir una intervención arqueológica en el ámbito, el haber hecho entrega de los correspondientes informes y memorias señalados en los apartados anteriores en los plazos fijados para cada uno de los documentos.

i) En el caso de actuaciones de desarrollo del PGOU afectadas por ZPA delimitadas en el núcleo urbano (Ur-9, y SGEQ-3), previamente a la tramitación del planeamiento, o a la solicitud de licencia de edificación que implique movimiento de tierras para cimentación, se realizará con cargo al promotor un Estudio Arqueológico por el equipo técnico y con el alcance, especificaciones y prospecciones que fije la Comisión Municipal de Patrimonio (o de no estar constituida la Delegación de la Consejería de Cultura), que determinará los condicionantes que se deberán de tener en cuenta en la ordenación y edificación, o las zonas a excluir de la misma porque de acuerdo con la investigación realizada proceda su calificación como ZA o ZSA.

4. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, y 50 de la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4. del Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 7.7.3. Clasificación de los yacimientos arqueológicos.

1. Son Zonas Arqueológicas (ZA) los espacios claramente delimitados en los que se haya comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante que sean declarados Bienes de Interés Cultural o que sean objeto de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como tales. El régimen jurídico al que se hayan sometidos los bienes inmuebles incluidos en las zonas arqueológicas, será el establecido en el artículo 18 y siguientes de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en el artículo 11 y siguientes de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Son Zonas de Servidumbre Arqueológica (ZSA) aquellos espacios claramente determinados en que se presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos de interés y precisen adoptar medidas precautorias, declarados como tales mediante el procedimiento establecido en el Artículo 48 de la Ley 1/1991. Los terrenos incluidos en la delimitación de Zona de Servidumbre Arqueológica quedan sujetos al régimen establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 49 de la citada Ley. Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del mencionado artículo, se aplicarán las normas establecidas en las presentes NNUU para las zonas de protección arqueológica.

3. Son Zonas de Protección Arqueológica (ZPA) aquellas áreas delimitadas en el presente PGOU susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica, y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

4. En el momento de formación del presente PGOU, en el municipio de Olivares no hay delimitada por la Administración competente ninguna de las zonas especificadas en los apartados 1 y 2 de este artículo; en el momento en que sean delimitadas, estarían sometidas al régimen indicado. En el municipio solamente hay identificadas áreas que procede incluir en el apartado 3, y cuyo régimen de protección se desarrolla en el artículo siguiente.

Artículo 7.7.4. Régimen de las Zonas de Protección Arqueológica (ZPA).

1. El régimen jurídico al que se hayan sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de ZPA será el establecido en el presente PGOU según su clasificación y calificación urbanísticas, sin perjuicio de que se respeten las normas de carácter cautelar de este Capítulo.

2. En el municipio de Olivares se determinan las ZPA, cuya ubicación se identifica en los Planos de Ordenación o.1, o.2, o.15 y o.16 del PGOU, y se incluyen en el Documento III Catálogo.

3. Normas de procedimiento aplicables a las Zonas de Protección Arqueológica (ZPA): Las especificadas en el apartado 3 del artículo 7.7.2.

4. Normas cautelares aplicables a las Zonas de Protección Arqueológica (ZPA): Hasta que por iniciativa de la propiedad, del Ayuntamiento o de la Consejería de Cultura no se realice el Estudio Arqueológico sobre las ZPA, éstas quedan sometidas al siguiente régimen:

4.1. Usos prohibidos:

a) Las prospecciones arqueológicas, ya sea con o sin la utilización de aparatos detectores de metales, así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Consejería de Cultura.

b) Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica de la ZPA.

c) En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación de la ZPA.

d) La colocación de vertederos de cualquier naturaleza.

e) Explanaciones y aterrazamientos.

f) Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo

g) Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernadero, establos, etc.

h) Las construcciones residenciales y edificaciones públicas singulares.

4.2. Actuaciones sometidas a autorización previa de la Consejería de Cultura:

a) Las prospecciones superficiales y las excavaciones arqueológicas, así como cualquier otro movimiento de tierra directamente relacionado con la investigación científica del yacimiento.

b) Obras de acondicionamiento y mejora de caminos rurales y vías pecuarias.

c) Tareas de restauración ambiental.

d) Trabajos de reforestación, siembra de arbolado o, en general, cambios de uso, de forestal a agrícola o viceversa.

4.3. Actuaciones permitidas:

a) Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario que vienen soportando los terrenos actualmente.

b) Reparación de vallado, siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.

c) Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas por la legislación vigente.

5. Normas especiales para la protección e intervención sobre el patrimonio arqueológico emergente:

a) La intervención arqueológica sobre el patrimonio emergente se orientará hacia la constatación de los eventos constructivos del inmueble, mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología edilicia, mediante la documentación de los elementos constructivos (aparejos, vanos, cubiertas, solerías acabados, añadidos, etc) y los espacios que lo conforman.

b) El tipo de excavación arqueológica a aplicar será el recogido en el artículo 3.d) del Decreto 168/2003, es decir el denominado análisis arqueológico de estructuras emergentes, cuyas actuaciones atenderán como mínimo a:

- Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado esté contemplado en el proyecto de obra.
- Aperturas de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los recalces contemplados en el proyecto de obra.
- Control de aperturas de zanjas, remociones de solerías o rebajes generalizados exigidos por la intervención sobre las instalaciones.
- Cualquier otro análisis que se estime oportuno para la documentación del Patrimonio Arqueológico emergente.

Artículo 7.7.5. Protección paisajística del patrimonio arqueológico y arquitectónico.

1. En el Planos de Ordenación del Territorio Municipal o.2, se determina el ámbito de protección paisajística de la Torre de San Antonio, en el que aparte de las condiciones derivadas de la zona homogénea de suelo no urbanizable en que está situada, se aplicarán con carácter prevalente y superpuesto las siguientes condiciones:

a) En el ámbito de protección paisajística delimitado no se permite ninguna nueva edificación.

b) En relación con las infraestructuras aéreas que imprescindiblemente por interés público supramunicipal tengan que discurrir por el ámbito delimitado se establecen las siguientes condiciones:

- Las infraestructuras aéreas deberán estar situadas a una distancia del bien protegido superior a un kilómetro. En el tramo de la Torre hacia Gerena dicha distancia será de 750 metros.

- Las torres de soporte de las líneas se procurará que en todo caso estén situadas fuera del perímetro de protección, y en el caso de estar dentro se colocará en los extremos del perímetro paisajístico protegido, acreditando en todo caso que el diseño de soporte específico utilizado en este caso es el de menor impacto posible de entre las soluciones técnicas existentes en el mercado, valorándose mediante montajes fotográficos en las secuencias de aproximación a la Torre en ambos sentidos, la selección de la alternativa más adecuada, por su menor incidencia visual sobre el paisaje de la torre y el entorno delimitado.

- Las infraestructuras dentro del perímetro de protección que tengan que disponerse a distancia inferior a un kilómetro (750 metros en dirección de la Torre hacia Genera), imprescindiblemente deberán de ser subterráneas.

CAPÍTULO 8

Protección del Património Arquitectónico, Urbano, Etnográfico y Elementos Especiales

Artículo 7.8.1. Generalidades.

1. Las presentes normas son de aplicación a los edificios, parcelas, espacios y elementos de interés patrimonial incluidos en el Catálogo del PGOU, o que puedan incorporarse al mismo durante su vigencia.

2. Las determinaciones urbanísticas sobre protección del patrimonio edificado y espacios urbanos se desarrollan por el PGOU con el nivel correspondiente a las exigencias del planeamiento especial, a los efectos previstos en el artículo 20 de la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en el artículo 32.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Las disposiciones de este Capítulo tienen prevalencia sobre el resto de determinaciones de las presentes NNUU que puedan afectar al patrimonio catalogado o a zonas en que se inserten.

4. El Catálogo de Bienes Protegidos de Olivares, es parte integrante del PGOU, en los términos previstos en el artículo 16.2 de la LOUA, por darse en el municipio las circunstancias que requieren dicho desarrollo documental.

5. Cada una de las Fichas del Catálogo especifican las particularidades que la catalogación determina a aquellos casos en que se considera necesario aclarar, matizar o particularizar para el bien protegido la aplicación de estas NNUU.

Artículo 7.8.2. Clasificación del patrimonio y alcance de la protección.

A fin de regular la intervención sobre el patrimonio en el municipio de Olivares conforme a los distintos elementos que lo componen, este se clasifica:

a) Patrimonio arquitectónico: Edificios.

b) Patrimonio etnográfico: Arquitectura vernácula o edificios que contuvieron o contienen actividades tradicionales de interés en la historia del municipio.

c) Patrimonio urbano: Conjuntos y espacios urbanos.

d) Elementos especiales o singulares: Fuentes, arcadas, portadas o similares.

Artículo 7.8.3. Delimitación y subzonas.

1. El área de aplicación de estas Normas de protección se extiende a la totalidad del término municipal, formando un área discontinua. Se representa específicamente en los Planos o.2, o.15 y o.16, sin perjuicio de la superposición de la referencia de protección en otros Planos de Ordenación, para facilitar su aplicación.

2. A los efectos de aplicación de estas Normas a los edificios o elementos protegidos se distinguen los siguientes niveles de protección:

A) Protección integral.
B) Protección estructural.
C) Protección parcial.

3. En el caso de elementos singulares, espacios urbanos, o edificios implantados en entornos de singular paisaje urbano o rural, se regulan las condiciones complementarias para que la intervención en el edificio o entorno proteja el contexto de influencia del inmueble catalogado.

Artículo 7.8.4. Unidad edificatoria.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones se recogen en los Planos de Ordenación y de detalle de Catálogo.

2. No se admitirá Proyecto sobre parte de la parcela, sino que habrá de referirse a unidades catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.

Articulo 7.8.5. Condiciones particulares de parcelación

1. Segregación y parcela mínima edificable.

a) Parcela mínima: Con carácter general la parcela mínima será existente a la entrada en vigor del PGOU.

b) Las parcelas con alguno de los niveles de protección no podrán ser objeto de segregaciones. Se exceptúan los siguientes casos:

- Parcelas que hayan sido objeto de agregación acreditada en los veinticinco (25) últimos años, en cuyo caso se podrá segregar la parte añadida siempre que cumpla las condiciones de parcelación del área en la que se sitúa.

- Parcelas que resultan afectadas por actuaciones puntuales contenidas en este Plan General, tendentes a reestructuración interna y recuperación de espacios públicos.

- Parcelas con edificios de nivel C que en la Ficha de Catálogo se estime viable su segregación.

2. Agregación y parcela máxima.

Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas que sustenten edificación protegida son los siguientes:

a) Las parcelas con protección integral o estructural no podrán agregarse, salvo para operaciones de recuperación de la configuración originaria del inmueble protegido.

b) Las parcelas con nivel de protección parcial podrán agregarse, siempre que la agregación no perjudique ninguno de los valores que justifican la protección y en todo caso cumpliendo los siguientes requisitos:

- Que la agregación no suponga tratamiento unitario del frente de fachada, sino que se conserve la tipología parcelaria de frente fragmentado anterior a la agregación, propia de la imagen urbana a preservar.

- Que la parcela resultante no supere los dieciocho (18) metros de frente de fachada o su superficie seiscientos (600) metros cuadrados.

Artículo 7.8.6. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela y edificabilidad.

1. Alineación: La posición de la edificación será la existente, no admitiéndose variaciones más que en el caso de añadidos recientes, que podrán eliminarse.

2. Fondo edificable y alineación interior: En edificios con protección integral o global, serán los existentes. En edificios con protección parcial, se podrán variar éstos, ajustándose en todo caso a las condiciones particulares de zona, justificando debidamente que no se afectan los valores que motivan la protección. El Ayuntamiento podrá requerir la tramitación previa de un Estudio de Detalle, con el objeto de valorar los efectos de la volumetría pretendida sobre el bien protegido o su entorno inmediato.

3. Edificabilidad: Para los niveles de protección integral y estructural, la edificabilidad será la existente. Para el nivel de protección parcial se podrá alterar en aplicación de las condiciones particulares de zona, con el mismo criterio del apartado 2 de este artículo.

4. Altura de la edificación: La altura máxima que podrá alcanzar la edificación será la existente para los niveles de protección A y B. En el caso del nivel de protección parcial se podrá alcanzar la altura regulada en las condiciones particulares de zona, acreditando que no se afectan a los valores que motivan la protección. A tal efecto, en los edificios de arquitectura popular-tradicional o vernácula catalogados con nivel C, se admite sólo la sobreelevación para la mejora de las condiciones de habitabilidad, hasta una altura máxima interior en fachada de 2,20 metros, debiendo mantenerse la inclinación y características de la cubierta preexistente.

Artículo 7.8.7. Condiciones particulares de estética.

1. Las obras en edificios protegidos, tendrán en cuenta con el máximo rigor, las características estilísticas y constructivas en las que se encuadra la edificación.

2. En la edificación protegida se prohibe expresamente la disposición de contadores de electricidad en fachada, así como la inclusión de cualquier cableado, para el que habrá que disponer conducciones ocultas. Los contadores se dispondrán en el zaguán de la edificación en compartimentos diseñados al efecto. Idénticas normas rigen para la disposición de los contadores de agua, si bien éstos podrán situarse en fachada en los casos de edificios con nivel de parcial, en los que podrán situarse en el zócalo de la fachada y a una altura no superior a 75 centímetros.

3. La regulación del artículo 5.7.10 referente a muestras en fachada se complementará para los edificios catalogados con las siguientes condiciones:

a) No se admitirán anuncios en interferencia con elementos singulares de la composición de la fachada del edificio catalogado, como portadas, molduras y similares.

b) Los textos se compondrán mediante letras sueltas no luminosas adosadas a la fachada. Se recomienda la tipografía clásica o actual de la máxima simplicidad.

Artículo 7.8.8. Condiciones particulares sobre tipos de obras de edificación.

1. Los tipos de obras de edificación regulados en los artículos 5.1.2. a 5.1.5. se complementarán para los edificios catalogados con las siguientes condiciones:

A) Obras en los edificios tendentes a la buena conservación del patrimonio.

a) Obras de restauración:

- Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en la ficha correspondiente.
- Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones documentadas que los alterasen.
- La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.
- Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales.
- Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.
- Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

b) Obras de conservación:

- No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.
- Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

c) Obras de consolidación:

- Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.
- La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá tener en cuenta lo previsto en el anterior apartado.

d) Obras de acondicionamiento:

- Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.).
- Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.

B) Obras de reforma:

- Quedarán limitadas a las zonas permitidas según niveles de protección, tratándose con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, así como los elementos interiores de importancia, según lo señalado para las obras de acondicionamiento.
- No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta inclinada, ni los materiales de ambas. Se podrá cambiar cubierta plana por inclinada. En los edificios de protección parcial de una planta se podrán elevar hasta la altura regulada en zona de ordenanza manteniendo el mismo tipo de cubierta, sin perjuicio de los dispuesto en el apartado 4 del artículo 7.8.6. para la arquitectura popular-tradicional.
- Deberán respetarse la posición de patios y en la medida de lo posible escaleras, como elementos definidores de la tipología a conservar.

C) Obras de demolición: En ningún caso supondrán la desaparición total o parcial del edificio catalogado. Las demoliciones solamente pueden afectar a añadidos o reformas inadecuadas acreditados sobre la edificación o tipología originaria.

D) Obras de nueva edificación:

a) Obras de reconstrucción:

- La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos originales que por una u otra razón hayan desaparecido.
- La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir.
- Cuando en algún edificio con protección en los grados estructural o parcial no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en

origen. Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse debidamente avalada por los informes periciales que los servicios técnicos municipales consideren oportunos y siempre quedará sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente pedir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas.

- No se concederá licencia para este tipo de obra cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado, pudiendo en este caso quedar limitado el régimen de obras autorizable en el edificio al que no ponga en peligro la conservación del elemento protegido.

b) Obras de sustitución: Queda expresamente prohibida la sustitución total o parcial de un edificio catalogado, ni aunque fuera declarado en ruina. En este supuesto, en la reconstrucción de los elementos ruinosos se mantendrá en todo caso la estructura y tipología arquitectónica preexistente y en ningún caso esta situación supondrá variación de las condiciones de aprovechamiento aplicables a los edificios catalogados.

Artículo 7.8.9. Normas particulares de tramitación.

1. Además de los documentos exigidos en las normas generales, la solicitud de Licencia de Obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser presentada y tramitada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio y justificación de que es la alternativa de intervención más adecuada para la preservación del bien catalogado.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

c) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de las obras en relación con el nivel de protección que le afecte.

d) El proyecto del edificio se realizará de forma unitaria sin perjuicio de que su ejecución pueda realizarse por fases. Incluirá el tratamiento de la fachada de la planta baja para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra así como de las medianeras vistas, que deberán acabarse como otra fachada. En caso de intervención parcial, en toda la documentación gráfica se representará la zona de actuación en relación con el resto y se acreditará la coherencia entre ambas.

e) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta. En todo caso comprenderá un tramo de calle que abarque tres edificios a cada lado del propuesto y reportaje fotográfico del frente de manzana. En caso de que el edificio esté ubicado en una plaza se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico de todos los frentes de la plaza.

f) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio existente.

g) Descripción fotográfica del edificio existente.

h) Detalle pormenorizado de usos actuales, y cuadro de superficies de usos previstos.

i) Descripción pormenorizada del estado de la edificación existente.

j) Cumplimiento de lo establecido en el Capítulo 7 de este Título relativo a protección arqueológica, cuando proceda.

2. En el caso de edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural así como aquellos otros de categoría análoga según la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y sus entornos, será preciso Informe positivo de la Comisión Provincial de Patrimonio de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

3. En los demás casos se precisará el Informe de la Comisión Municipal de Patrimonio, órgano colegiado que se formará al efecto de informar sobre la viabilidad de los Proyectos que afecten a los edificios Catalogados. La composición mínima de dicha Comisión en cuanto a titulaciones y cualificación de sus miembros requerirá Informe favorable de la Delegación de la Consejería de Cultura.

Artículo 7.8.10. Informe Urbanístico previo.

Previamente a la solicitud de licencia dentro del Conjunto Histórico, se recomienda a los particulares solicitar al Ayuntamiento un Informe Urbanístico previo de la parcela o edificio sobre el que se pretende actuar, acompañado de estudios previos o anteproyecto justificando el tipo de obra a realizar en función de las características físicas del edificio existente y los usos actuales y futuros a los que se pretende destinar. Dicho informe previo será obligatorio para los edificios catalogados y será emitido por la Comisión Municipal mencionada en el articulo anterior.

Artículo 7.8.11. Situación de ruina en inmuebles protegidos.

1. Los bienes inmuebles protegidos por el PGOU no podrán ser declarados en estado ruinoso, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que en el caso de los Bienes de Interés Cultural (BIC) o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA.), sólo la concederá en los términos que se establece en la vigente legislación del patrimonio de aplicación.

2. Si existiese urgencia en dicha declaración por peligro inminente para terceros, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse sobre inmuebles protegidos, no deberán dar lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, y requerirán la autorización del Ayuntamiento, y en el caso de BIC o elementos inscritos en el CGPHA., la de la administración competente, debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.

Artículo 7.8.12. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.

1. Los edificios catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente PGOU, no siendo de aplicación los supuestos de fuera de ordenación.

2. Tendrán consideración de fuera de ordenación las construcciones, rótulos, cables, antenas o conducciones aparentes o visibles, que alteren los valores de los inmuebles protegidos, que perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos. Quedan también fuera de ordenación las partes, elementos arquitectónicos y cualquier clase de bien, que supongan una evidente degradación de la edificación, o dificulten su interpretación histórica o artística, o estén disconformes con las condiciones de protección fijadas por estas NNUU.

3. En los casos expresados en el anterior número de este artículo, deberán realizarse las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos o bienes discordantes señalados, y que permitan recuperar o adquirir a la edificación las condiciones suficientes de adecuación al nivel de protección fijado por el PGOU. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de mantenimiento y conservación que incumben a los propietarios.

Artículo 7.8.13 Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico.

1. Los edificios catalogados, sus elementos y partes, deberán ser conservados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o poseedores de tales bienes.

2. Los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados, además de las obligaciones genéricas expresadas en el número anterior de este artículo, deberán realizar las obras tendentes a la buena conservación de los inmuebles o, en su caso, de reforma de los mismos, requeridas por las determinaciones del presente PGOU, para adecuarlos a las condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio.

3. Cuando los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones antedichas, el Ayuntamiento, o la administración competente en el caso de tratarse de un BIC o elemento inscrito en el CGPHA., previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. El Ayuntamiento, o la administración competente en caso de BIC o elemento inscrito en el CGPHA, podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos.

4. Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios catalogados, así como de elementos protegidos (portadas, retablos, escudos, emblemas o placas heráldicas, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o, en caso de BIC o elementos inscritos en el CGPHA., de la administración competente.

5. Se prohiben toda clase de usos indebidos de los edificios catalogados, así como los anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción. Igualmente se prohibe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

6. El Ayuntamiento o, la administración competente en el caso de BIC o elementos inscritos en el CGPHA., podrá impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio de uso, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente PGOU.

7. Será causa significativa de interés social para la expropiación por la administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural, el incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección establecidas en este artículo, el peligro de destrucción o deterioro de los mismos, y la implantación de un uso incompatible con sus valores o que pueda dañarlos. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos, según lo señalado en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

8. La enajenación de un BIC o de un elemento inscrito en el CGPHA requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los organismos competentes, en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

9. Cualesquiera obra que hubiese de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizaran en los términos previstos en la normativa del presente PGOU.

10. Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación de protección del patrimonio, sin perjuicios de las responsabilidades a las que pudiesen dar lugar.

11. Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasen los límites del deber de conservación a que se refiere la vigente legislación urbanística y de protección de aplicación, los propietarios podrán recabar para conservarlos la cooperación de las administraciones competentes, sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponde al propietario, quien deberá realizarlas a su costa en la parte imputable a su deber de conservación.

Sección 2. Condiciones del nivel de protección integral

Artículo 7.8.14. Definición y ámbito de aplicación.

1. El «nivel de protección integral» es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. Se asigna a edificios en las confluyen características excepcionales de carácter histórico artístico o simbólico, ya declarados Bien de Interés Cultural (BIC), o que en caso de no serlo, podrían ser merecedores de dicho declaración según lo establecido en la Legislación de Patrimonio Histórico.

2. Se aplicará este nivel de protección a los BIC declarados como tales y a todos los edificios a los que el Catálogo propone la incoación de expediente de declaración, o que se determina el «nivel de protección integral “A”».

3. Asimismo se aplicará este nivel de protección a los espacios públicos y jardines incluidos en Catálogo con este nivel, cuyas especies y disposición de las mismas y de todos los elementos que lo integren habrán de conservarse en su totalidad, o reponerse en la misma situación especie y porte, si por cualquier circunstancia hubiesen desaparecido. Se exceptúan elementos añadidos con posterioridad a su creación.

4. Los elementos especiales o singulares relacionados como tales en el Catálogo, también tienen asignado este nivel de protección, lo cual implica su total mantenimiento en buen estado, forma y disposición en el inmueble o lugar que los sustenta, impidiendo asimismo su traslado o remoción.

Artículo 7.8.15. Condiciones de edificación.

1. Dentro del nivel de protección integral se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 5.1.2. a 5.1.5. y 7.8.8:

a) Conservación y mantenimiento.
b) Consolidación.
c) Acondicionamiento.
d) Restauración.
e) Reforma menor.
f) Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
g) Reconstrucción.
h) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. Las obras impuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, individualizadamente en la ficha de catálogo correspondiente.

3. Previamente a cualquier actuación sobre el edificio o jardín, el titular comunicará al Ayuntamiento el alcance de la

intervención que se pretende acometer, y será preceptiva la visita de inspección del Técnico Municipal, e Informe previo de la Comisión Municipal de Patrimonio sobre su viabilidad y condicionantes de la misma.

4. Se prohibe expresamente la inclusión de todo tipo de rótulos de cualquier carácter. Solo podrán situarse paneles informativos, expresamente en consonancia con el entorno con un diseño y tamaño homogéneo para todo el Conjunto Histórico, en los que se indiquen los datos histórico-artísticos del inmueble y destino actual, en caso de tratarse de un edificio de uso público.

Artículo 7.8.16. Condiciones de uso.

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, a criterio de la Comisión Municipal de Patrimonio.

2. En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

Sección 3. Condiciones del nivel de protección estructural

Artículo 7.8.17. Definición y ámbito de aplicación.

1. El «nivel de protección estructural» es el asignado a edificios con valores significativos de entidad, cuya composición o estado permite modificaciones parciales sin alteración de los mencionados valores, conservando siempre fachadas y todos los elementos tipológicos, estructurales y espaciales configuradores del inmueble.

2. Se aplicará este nivel de protección a los edificios, elementos y espacios en los que en el Catálogo se determina este «nivel de protección estructural (B)».

Artículo 7.8.18. Condiciones de edificación.

1. Dentro del nivel de protección estructural, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 5.1.2 a 5.1.5 y 7.8.8:

a) Conservación y mantenimiento.
b) Consolidación.
c) Acondicionamiento.
d) Restauración.
e) Reforma menor.
f) Reforma parcial.
g) Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original o que no sean esenciales en la configuración del edificio.
h) Reconstrucción.
i) Sustitución parcial.
j) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. Las obras impuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, individualizadamente en la ficha de Catálogo correspondiente.

3. Previamente a cualquier actuación sobre el edificio o jardín, el titular comunicará al Ayuntamiento el alcance de la intervención que se pretende acometer, y será preceptiva la visita de inspección del Técnico Municipal, e Informe previo de la Comisión Municipal de Patrimonio sobre su viabilidad y condicionantes a la misma.

4. En cualquier caso han de mantenerse íntegramente los siguientes elementos de la edificación existente: Fachadas, patio principal, jardines (si existen de interés), escalera principal, estructura arquitectónica del inmueble y todos y cada uno de sus elementos espaciales y tipológicos esenciales.

Artículo 7.8.19. Condiciones de uso.

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, a criterio de la Comisión Municipal de Patrimonio.

2. En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

3. Los usos admitidos serán los siguientes:

- Residencial: Para los edificios catalogados de la tipología «casa», se admiten los usos preferentes de vivienda y alojamiento colectivo:
- Dotacional en cualquiera de las categorías.
- Terciario en las siguientes categorías: Comercial (excepto gran superficie), oficinas y hospedaje.
- Industria artesanal tradicional del municipio.

Sección 4. Condiciones del nivel de protección parcial

Artículo 7.8.20. Definición y ámbito de aplicación.

1. El «nivel de protección parcial» es el asignado a edificios con notables valores arquitectónicos en el contexto histórico del municipio que, se protegen fundamentalmente por su contribución a la formalización de la imagen y paisaje urbano y fundamentales en la percepción del Conjunto Histórico.

2. Se aplicará este nivel de protección a los edificios, elementos y espacios en los que en el Catálogo se determina este «nivel de protección parcial (C)».

Artículo 7.8.21. Condiciones de edificación.

1. Dentro del nivel de protección parcial, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 5.1.2 a 5.1.5 y 7.8.8:

a) Conservación y mantenimiento.
b) Consolidación.
c) Acondicionamiento.
d) Restauración.
e) Reforma menor.
f) Reforma parcial.
g) Reforma general.
h) Demolición parcial, excepto dos primeras crujías de fachada o elementos que se indiquen en catálogo. En el caso de edificaciones aisladas habrá de respetarse la volumetría general, en especial las cubiertas inclinadas y tipología y elementos visibles desde el exterior que justifica la protección
i) Reconstrucción.
j) Sustitución parcial.
k) Ampliación, hasta alcanzar la volumetría permitida por las condiciones particulares de zona, y manteniendo el tipo de cubierta.
l) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. Las obras impuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, individualizadamente en la ficha de Catálogo correspondiente.

3. Previamente a cualquier actuación sobre el edificio o jardín, el titular comunicará al Ayuntamiento el alcance de la intervención que se pretende acometer, y será preceptiva la visita de inspección del Técnico Municipal, e Informe previo

de la Comisión Municipal de Patrimonio sobre su viabilidad y condicionantes a la misma.

Artículo 7.8.22. Condiciones de uso.

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, a criterio de la Comisión Municipal de Patrimonio.

2. Los usos admitidos serán los siguientes:

- Residencial: Para los edificios catalogados de la tipología «casa» se admiten los usos preferentes de vivienda y alojamiento colectivo:

• Dotacional en cualquiera de las categorías.
• Terciario en las siguientes categorías: Comercial (excepto gran superficie), oficinas y hospedaje.
• Industria artesanal tradicional.

Sección 5. Condiciones de protección del patrimonio urbano

Artículo 7.8.23. Definición y ámbito de aplicación.

1. La protección del "patrimonio urbano" tiene por objeto proteger conjuntos o espacios urbanos de los tipos de plazas, calles, y entornos delimitados, que por sus rasgos de homogeneidad formal o singularidades de su trazado, sección y vegetación, tienen una especial contribución en la formación del paisaje urbano.

2. Se aplicará este nivel de protección a los espacios incluidos con el mismo en el Catálogo.

Artículo 7.8.24. Condiciones de intervención.

1. Intervención en los edificios que delimitan el espacio: La catalogación como patrimonio urbano, afecta a los edificios no catalogados que configuran el espacios; respecto a los catalogados basta con la aplicación del régimen ordinario que proceda de acuerdo con su nivel de protección. Respecto a las obras en los no catalogados, se tendrán en cuenta en los Proyectos las siguientes condiciones adicionales respecto a las condiciones particulares de zona:

- Se analizará la incidencia volumétrica y de composición de fachada de la obra propuesta en la secuencia urbana de las fachadas de las dos parcelas colindantes a cada lado de la objeto de intervención, así como en el mismo espacio de la fachada opuesta; acreditándose que no se producirán impactos sobre el paisaje urbano, ni se obstaculizará el fondo escénico de edificaciones con los grado A o B de protección.
- Justificación de las relaciones hueco-macizo, en relación a la visualización próxima de edificios con cualquier nivel de catalogación.
- Análisis de incidencia de vuelos y salientes de fachada.
- Análisis de incidencia de publicidad comercial que se pretenda instalar.

2. Intervención en la red viaria del espacio catalogado: Se realizará mediante Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias cuyo ámbito sea la totalidad del espacio, o analizándose los efectos en el conjunto en el caso de que se trate de una intervención justificadamente parcial.
- Se protegen las secciones actuales de los espacios salvo que quede acreditado que se trata de recuperar la configuración originaria por intervenciones posteriores inadecuadas.
- La sustitución de arbolado por especies y portes diferentes, así como el cambio de sección, materiales y mobiliario urbano de las plazas catalogadas sólo podrá hacerse previa tramitación de un Proyecto de Urbanización integral de la misma.

3. Intervención que afecte a la vegetación de las plazas: Las labores de mantenimiento y sustitución que sean necesarias deberán ir encaminadas al mantenimiento del porte y especie, debiendo justificarse la necesidad de sustituciones con carácter excepcional, previo Informe de técnico competente.

Artículo 7.8.25. Condiciones particulares de protección del espacio urbano de la Plaza de España.

1. La catalogación del espacio urbano "Plaza de España", tiene por objeto la conservación del valor histórico de este espacio emblemático de Olivares, con carácter adicional a las determinaciones derivadas de la protección individualizada de los edificios que dan fachada a dicho espacio y que ya están protegidos como tales. A tal efecto es objeto de este régimen de protección de espacio urbano preservar los siguientes elementos que determinan junto con los edificios la configuración formal de la Plaza de España:

a) Vegetación: Se protegen las especies de vegetación existentes de citrus aurantiun, así como el porte de 3,5 a 5 metros que se entiende el más equilibrado para la escala de la plaza y la visualización de los edificios que la conforman. Las labores de mantenimiento y sustitución que sean necesarias deberán ir encaminadas a al mantenimiento de dicho porte y especie.

b) Sección de la Plaza: Se protege la configuración actual de la sección del pavimento de la plaza con la ligera sobreelevación del área peatonal central.

c) Mobiliario urbano y materiales: Se protegen el mobiliario urbano (bancos y farolas) y texturas de pavimentación existentes.

2. Con carácter general se permiten obras de mantenimiento y conservación de la plaza tendentes a la sustitución de vegetación, pavimento y mobiliario urbano deteriorado por otro de idéntica especie y porte, material y textura. La sustitución de arbolado por especies y portes diferentes, así como el cambio de sección, materiales y mobiliario urbano de la plaza sólo podrá hacerse previa tramitación de un Proyecto de Urbanización integral de la misma, previo Informe favorable de la Consejería de Cultura.

Artículo 7.8.26. Condiciones particulares de protección del espacio urbano «Conjunto Histórico de Olivares».

1. Desde el PGOU se delimita el espacio urbano catalogado como «Conjunto Histórico de Olivares», sobre el que se propone la declaración como Bien de Interés Cultural (BIC).

2. Sobre el espacio urbano del Conjunto Histórico se arbitra la protección a través de la protección individualizada de cada uno de los edificios y espacios urbanos catalogados dentro de su perímetro y de las siguientes determinaciones adicionales para cualquier obra o intervención:

a) Obras de urbanización: Se aplicarán los siguientes criterios:

- Por el Ayuntamiento, previo Informe de la Comisión Municipal de Patrimonio, se elaborará un Pliego específico de condiciones que deben de reunir las obras de urbanización que afecten al viario o espacios públicos del Conjunto Histórico, con criterios de calidad diferenciada respecto al resto del núcleo urbano dotándole de una homogeneidad específica en cuanto a materiales, texturas, vegetación, mobiliario urbano, iluminación y señalización.
- En tanto se elabora el Pliego referido en el párrafo anterior, cualquier obra de urbanización o de obras ordinarias, requerirá Informe favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio.

b) Obras de edificación: Se aplicarán los siguientes criterios:

Cualquier obra sobre edificios no catalogados o de nueva edificación dentro del perímetro del Conjunto Histórico o colindante al mismo, que por la Comisión Municipal de Patrimonio se justifique que puede tener incidencia visual en la percepción del Conjunto o sus hitos más significativos (edificios con catalogación A o B), deberán ajustarse a las determinaciones y medidas correctoras que establezca la citada Comisión en la formalización, materiales o distribución en la parcela del aprovechamiento permitido, introduciéndose dichos condicionantes en la licencia correspondiente.

c) Criterios adicionales de homogeneización formal de Conjunto Histórico.

Por el Ayuntamiento, previo Informe de la Comisión Municipal de Patrimonio se promulgará una Ordenanza especial reguladora de condiciones estéticas y de homogeneización que habrán de cumplir los elementos salientes (permanentes y no permanentes), portadas y escaparates, muestras y banderines, toldos, salidas o aparatos de aire acondicionado y en general cualquier elemento susceptible de provocar impacto visual en la percepción del Conjunto Histórico.

CAPÍTULO 9

Otras protecciones

Artículo 7.9.1. Protección de señales geodésicas.

1. El punto geodésico situado al N del municipio, y localizado en los Planos de Ordenación del territorio municipal, junto con la parcela vinculada identificada afectada por la servidumbre correspondiente, está sometida al régimen de protección de la siguiente legislación sectorial:

- Ley 11/1975, de 12 de marzo, de régimen jurídico de las señales geodésicas y geofísicas.
- Real Decreto 2421/1978,de 2 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1975, de 12 de marzo, sobre señales geodésicas y geofísicas.

TÍTULO 8

ORDENANZAS PARTICULARES DE INTEGRACIÓN DE CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USOS POR ZONAS

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales y ámbito de aplicación

Artículo 8.1.1. Ordenanzas particulares de zonas de ordenación pormenorizada.

Las Ordenanzas particulares reguladas en este Título tienen por objeto la regulación de la integración de las condiciones de edificación y usos en cada una de las zonas de cuya ordenación tiene el carácter de «pormenorizada» en el PGOU.

Artículo 8.1.2. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes Ordenanzas particulares son de aplicación directa y obligada a todo el suelo urbano consolidado (SUrc), así como en el suelo urbano no consolidado (SUrnc) que se ordena pormenorizadamente, sin perjuicio en éste último de la modificación de las mismas a través de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI), que dentro de su capacidad operativa y respetando los parámetros básicos cuantitativos establecidos por el PGOU, introduzca los ajustes de la Ordenanza establecida más adecuados a los objetivos del PERI.

2. En suelo urbano no consolidado sometido a Planeamiento Especial de desarrollo posterior, serán de aplicación preferente cuando así se establezca, la Ordenanza de entre las reguladas en este Título, más acorde con los objetivos del PGOU para dicho ámbito, sin perjuicio de los ajustes de detalle inherentes al área, dentro de las condiciones básicas de desarrollo de la misma establecidas en la ficha correspondiente por la Parte II-B de estas NNUU.

3. En los sectores de suelo urbanizable sectorizado, el Plan Parcial adoptará, de entre las «directrices de ordenanza» fijadas para el sector, las más acordes con los usos globales e intensidad establecida, pudiendo determinar los ajustes de detalle de las que se regulan en el presente Título, en orden a la mayor coherencia con los objetivos de ordenación del Sector.

4. En los ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo, previstos en el PGOU o que pudieran formularse potestativamente en aplicación de la LOUA, prevalecerá la asignación detallada e individualizada por manzana o parcela de superficie edificable que establezcan dichos instrumentos de desarrollo, sobre los índices de las condiciones de edificación de cada una de las Ordenanzas particulares de zona, de modo que sin superar la superficie máxima permitido por el planeamiento para el ámbito, ni los objetivos generales de la Ordenanza en cuanto a separación a linderos o tamaños mínimos de patios, se logre una ordenación de volumen más acorde con el interés público, o simplemente con la más racional distribución de la totalidad del aprovechamiento permitido en el conjunto de parcelas ordenadas detalladamente.

5. En suelo urbano consolidado a la aprobación del presente PGOU, en las licencias de edificación destinada a vivienda protegida se permite aplicar el coeficiente 0,85 a los parámetros de frente y superficie mínima de parcela.

Artículo 8.1.3. Integración de la ordenación de planeamiento pormenorizado anterior.

1. Es objeto de las presentes NNUU formalizar un documento unitario e integrador, tanto respecto a las Ordenanzas particulares del suelo urbano de las NNSS a las que sustituye el PGOU, como de los planeamientos parciales o especiales que se formularon en desarrollo de sus previsiones, y que en este momento se encuentran ejecutados o en curso de ejecución.

2. No obstante lo anterior, hay supuestos de parámetros de ordenación de planeamiento pormenorizado formulado en desarrollo de las NNSS que se revisan, en que no ha sido posible asimilarlos completamente a los de alguna de las Ordenanzas del presente Título, razón por lo que se incorporan a la que sea más parecida en cuanto a regulación de la ordenación, con la variante «Mantenimiento de la Ordenación Actual (M-núm.)», especificándose en cada caso el instrumento de planeamiento anterior al que se refiere, e incorporando los parámetros del básicos de edificación del mismo que se integran en estas NNUU. En todo caso la integración de la ordenación anterior solamente se refiere a las condiciones de edificación, dado que las condiciones particulares de uso en cada zona de Ordenanza serán las establecidas en el PGOU, para toda nueva edificación que solicite licencia a partir de su entrada en vigor.

Artículo 8.1.4. Prevalencia de las determinaciones sectoriales de protección de carácter superpuesto.

Las normas reguladas en el Título 7, de carácter sectorial en relación al elemento afectado o de protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico, son superpuestas y prevalentes en relación a las Ordenanzas del presente Título. En particular, por su trascendencia, deberán de tenerse especialmente en cuenta, las condiciones más restrictivas en cuanto a tipos de obras que es posible acometer, y condiciones compositivas especiales, que se establecen en el Título 7 para edificios catalogados y sus entornos, que prevalecen en todo caso sobre las condiciones reguladas en las Ordenanzas del presente Título 8,

Artículo 8.1.5. Enumeración de Ordenanzas particulares de zonas

1. El PGOU, en función de los objetivos en cada uno de los ámbitos homogéneos del núcleo urbano ordenados porme-

norizadamente, establece las siguientes zonas de Ordenanza, identificadas en el Plano de Ordenación 0.6.:

a) Ordenanza OR-1: Zona Casco Tradicional.
b) Ordenanza OR-2: Zona de Extensión del Casco.
c) Ordenanza OR-3: Zona de Edificación Adosada.
d) Ordenanza OR-4: Zona Ciudad Jardín.
e) Ordenanza OR-5: Zona Terciaria.
f) Ordenanza OR-6: Zona Industrial.
g) Ordenanza OR-7: Sistemas de Equipamiento.

2. La Ordenanza Mantenimiento de la Ordenación Actual (M-núm.), definida en el artículo 8.1.3., se puede incorporar a varias de las Ordenanzas antes definidas, para integrar determinados parámetros edificatorios de planeamiento de desarrollo anterior al Plan.

3. La Ordenanza OR-7, regula las condiciones de edificación de los sistemas destinados a equipamiento y servicios infraestructurales que llevan inherente la necesidad de realizar construcciones para materializar la funcionalidad del sistema.

4. Con carácter general en cualquiera de las zonas de Ordenanza en las que el uso pormenorizado detallado sea el residencial, se permite el destino al uso alternativo de equipamientos, ajustándose a las mismas condiciones de edificación siempre que se resuelvan, las necesidades de accesibilidad, evacuación y aparcamiento, que conlleve el uso alternativo.

CAPÍTULO 2

Condiciones particulares de la ordenanza OR-1: Zona casco tradicional

Artículo 8.2.1. Definición y ámbito.

1. La zona de Casco Tradicional comprende las manzanas de la primitiva implantación del núcleo, con una parcelación heterogénea, en la que se conservan en mayor medida los valores tipológicos y estéticos de la edificación tradicional, siendo objetivo de esta Ordenanza su preservación en compatibilidad equilibrada con la renovación de las edificaciones no catalogadas y sus entornos.

2. El ámbito es el identificado como Zona Casco Tradicional en el Plano de Ordenación o.6.

Artículo 8.2.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado esta zona es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar. Se admite la variante «bifamiliar» en las condiciones generales del apartado 2.A.a) del artículo 4.2.1. de estas NNUU.

2. Usos compatibles en las condiciones del PGOU en cuanto a implantación (Título 4):

a) Alojamientos colectivos.
b) Terciario en las siguientes categorías:

- Comercio.
- Oficinas:

• Despachos profesionales.
• Talleres domésticos y artesanales.
• Oficinas, agencias y servicios.
• Administrativos o profesionales.

- Recreativo.
- Hostelería, en la categoría de instalaciones sin actividad musical.
- Hospedaje.

c) Equipamiento comunitario público o privado en las siguientes categorías:

- Educativo: Categoría de actividades educativas no regladas.
- Servicios de Interés Público y Social en todas las categorías excepto servicios urbanos.
- Deportivo en espacios cerrados, gimnasios, academias deportivas y similares.

d) Aparcamientos asociados al uso pormenorizado o compatibles.
e) Servicios infraestructurales.

Artículo 8.2.3. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 5.1.3. a 5.1.5., con la excepción del apartado 2 siguiente.

2. En edificios catalogados o sus entornos, el tipo de obras están limitados según lo dispuesto en el Título 7 de estas NN.UU.

3. En edificaciones existentes, no se permiten obras de reestructuración y de ampliación contrarias a los parámetros de la presente Ordenanza.

Artículo 8.2.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral constituida a la entrada en vigor del PGOU.

2. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de fachada: Siete (7) metros. Dicha anchura mínima deberá mantenerse en una primera franja paralela a fachada de una profundidad de 10 metros.
b) Superficie mínima: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
c) Número máximo de parcelas resultantes de la segregación: Tres parcelas.

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se podrán agregar parcelas en esta zona con los siguientes requisitos:

a) El frente máximo de la parcela resultante de la agregación será de dieciocho (18) metros.
b) El número máximo de parcelas agregadas será de tres.

Artículo 8.2.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación se alineará obligatoriamente con la alineación de vial establecida, ocupando todo el frente de la parcela, y adosándose a las medianerías colindantes. Se prohiben expresamente los patios abiertos a fachada. Así como la apertura de adarves o calles en fondo de saco públicas o privadas, hacia el interior de las manzanas.

2. Ocupación máxima de la parcela: Setenta por ciento (70%), con las salvedades siguientes:

a) Cuando de la aplicación del parámetro del 70% de ocupación resulte un fondo edificable inferior a doce (12) metros, prevalecerá la condición de ocupación derivada de este fondo, siempre que se cumplan las dimensiones de patios mínimos de parcela regulados en el artículo 5.4.11. (dimensión mínima y diámetro de círculo inscribible de tres metros).

b) En parcelas de fondo superior a treinta (30) metros, el parámetro de ocupación máxima del 70% se aplicará sobre la parte de parcela resultante de trazar una paralela a la fachada a la citada distancia de 30 metros. En el caso de parcelas irregulares, en forma de ele (L), uve (V) abierta, y en general con linderos laterales irregulares no perpendiculares a fachada, la

línea de fondo de treinta metros se trazará perpendicular a la línea quebrada que vaya uniendo los puntos medios de los diferentes anchos de parcela, en el punto de dicha quebrada donde se alcance la distancia de treinta metros respecto al origen en el punto medio en fachada.

c) Las parcelas menores de ciento veinte (120) metros cuadrados podrán ocupar la totalidad de la parcela, siempre que se dejen los patios mínimos imprescindibles para la iluminación y ventilación de las dependencias, en función de los requerimientos de los usos previstos de la edificación, que para el caso de vivienda son los del antes citado artículo 5.4.11.

d) En el caso de uso comercial en planta baja, se podrá ocupar el 100% de dicho nivel de planta, hasta el límite máximo de fondo edificable de 30 metros, en los mismos términos del punto b) de este apartado 2 y en todo caso detrayendo este incremento de superficie edificable del resto de plantas.

3. Altura reguladora de edificación:

a) Número obligado de plantas: Dos (B+1).

b) Altura máxima en unidades métricas: La resultante de la aplicación de los siguientes parámetros:

- La altura de piso de planta baja estará comprendida entre trescientos cincuenta (350) y cuatrocientos (400) centímetros.
- La altura de piso en planta alta estará comprendida entre doscientos setenta (270) y trescientos veinte (320) centímetros.
- La altura máxima de cornisa no podrá superar la cifra de siete (7) metros.
- Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con la mejor coordinación con las colindantes, ya sea nivelación o escalonamiento, que se justificará gráficamente en los Proyectos.
- Excepcionalmente la Administración urbanística municipal podrá autorizar alturas métricas diferentes dentro del número de plantas fijado, en función de la singularidad del uso de equipamiento a implantar, o de la coordinación con las fachadas colindantes de edificaciones catalogadas.

c) Construcciones por encima del número obligado de plantas: Por encima de la planta primera o alta, podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado en su totalidad un mínimo de cuatro (4) metros de la alineación de fachada, de altura máxima tres (3) metros, con ocupación máxima del veinte (20%) por ciento de la superficie de la planta inferior, cuya superficie edificable computa, con excepción de la destinada en exclusiva a servicios de instalaciones y acceso a la azotea, que guarden proporción coherente con las necesidades del uso del edificio.

4. Edificabilidad neta: La superficie máxima edificable y el índice de edificabilidad neta de la parcela en esta zona, será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los puntos anteriores de este artículo para las dos primeras plantas. En caso de optarse por la ocupación adicional permitida en planta baja para uso comercial regulada en el apartado 2d), o la permitida por encima del número obligado de plantas por el apartado 3c), ambos de este artículo, dicha superficie edificable singular deberá detraerse de la resultante de aplicar los parámetros de fondo y ocupación a las dos plantas permitidas en las condiciones y parámetros genéricos.

5. Bajo rasante se admite sótano con destino a garaje, con el 100% de ocupación, resolviéndolo según artículos 5.3.23, y 5.6.11 a 5.6.15.

Artículo 8.2.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Fachadas:

a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.

b) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos dimensionados en coherencia con los huecos de planta alta. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial alcancen hasta las paredes medianeras, respecto a las que deberá dejarse una zona maciza mínima de setenta (70) centímetros.

c) Se recomienda establecer un orden modular en fachada, con zócalo en planta baja, y el empleo del huecos de proporción claramente vertical, con dinteles rectos o, de disponerse arcos, solamente los muy rebajados. En cualquier sección de fachada predominará el macizo sobre el hueco (60%-40%), con las excepciones en planta baja derivadas de cuando se dispongan locales o accesos a garajes, que en todo caso deberán de formar parte de la composición integrada de la fachada.

2. Materiales de fachadas:

a) Se permiten y recomiendan los materiales y acabados tradicionales, de los que los edificios catalogados son la mejor referencia compositiva.

b) El color predominante recomendado será el blanco o pigmentos tradicionales.

c) De utilizarse ladrillo visto, ya sea como construcción general de la fachada o recercados decorativos, será de coloración rojiza o tierra tradicional, lisos, sin hendiduras grietas u oquedades, con llagueado preferentemente a hueso o de espesor máximo cinco (5) milímetros. Se evitarán especialmente las soluciones compositivas pintoresquistas, de ladrillo tejar basto, imitaciones de piedras o materiales naturales y coloreados de llagas con similar finalidad.

d) Se prohibe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada vitrificados (ladrillos o azulejos), salvo recercos tiras o detalles ornamentales tradicionales.

e) Las jambas, molduras, cornisas y zócalos, podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos o la composición. También podrán realizarse en los ladrillos de los tipos recomendados.

f) Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.

g) Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de fundición, ladrillo visto o pintado, aplacados con piezas prefabricadas de hormigón y cantería, quedando expresamente prohibidos los aplacados de azulejos. El realce máximo del zócalo respecto al plano de fachada será de seis (6) centímetros.

h) La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar, prohibiéndose los elementos de aluminio u otros materiales, como vidrios, metacrilatos y similares.

i) En las carpinterías no se admitirán acabados brillantes ni anodizados. Se recomiendan perfiles metálicos o de madera pintadas o lacadas, de los colores tradicionales (blanco, sepias, tierras y similares).

j) Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrrolladas, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

k) Los huecos de garajes tendrán una anchura máxima de tres (3) metros y quedará a una distancia mínima de se-

tenta (70) centímetros de las medianeras, y de metro y medio (1,50) de las esquinas de parcelas en esta situación. Las puertas se dispondrán en el plano de fachada, con giro vertical hacia adentro.

3. Salientes de huecos: Las jambas de las portadas y rejas voladas de planta baja, así como salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, y similares, podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de diez (10) centímetros.

4. Cuerpos salientes:

a) El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será de treinta y cinco (35) centímetros.

b) No se permiten los cuerpos volados cerrados fuera de las alineaciones. Se permiten los cierros de balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, es decir como elementos singulares en la composición de la fachada de la planta alta.

5. Balcones:

a) El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros si no tiene molduras, y veinte (20) centímetros en caso de que las tenga.

b) La anchura máxima del balcón será la correspondiente al hueco, incrementada en treinta y cinco (35) centímetros a cada lado. La solución de balcón corrido deberá estar justificada en base a la composición de la fachada o al entorno en que se sitúe la edificación.

c) La distancia mínima del balcón a la medianera será de cuarenta (40) centímetros.

d) En los cierros, el vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de la cota de la barandilla, podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros del vuelo de aquélla.

6. Cubiertas:

a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.

b) Las cubiertas inclinadas cumplirán las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima será de veinte grados sexagesimales.
- Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural de tonos rojizos o tierras de la zona.
- Se prohiben los acabados de piezas de fibrocemento, plásticos o metalizados.
- Se recomiendan las cubiertas simples a dos o cuatro aguas. No se permiten soluciones de cubiertas quebradas tipo mansardas o similares, soluciones pintoresquistas ajenas a la arquitectura, cultura o clima del municipio.
-Se prohíben los lucernarios de castillete, así como huecos sobre cubiertas inclinadas.

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares de la ordenanza OR-2: Zona de extensión del casco

Artículo 8.3.1. Definición y ámbito.

1. La zona de Extensión del Casco comprende las manzanas del primer ensanche en torno a las manzanas origen del núcleo, con una configuración sensiblemente más regular y con parcelación más homogénea, si bien la edificación, implantada sobre la base de actuaciones individualizadas en cada parcela, presenta diversidad en cuanto a número de una o dos plantas.

2. El ámbito es el identificado como Zona Extensión del Casco en el Plano de Ordenación o.6.

Artículo 8.3.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado esta zona es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar. Se admite la variante «bifamiliar» en las condiciones generales del apartado 2.A.a) del artículo 4.2.1. de estas NNUU.

2. Usos compatibles en las condiciones del PGOU en cuanto a implantación (Título 4):

a) Alojamientos colectivos.

b) Industrial: Solamente en la categoría 1ª, de industrias compatibles con la calificación residencial.

c) Terciario en las siguientes categorías:

- Comercio.
- Oficinas:

• Despachos profesionales.
• Talleres domésticos y artesanales.
• Oficinas, agencias y servicios administrativos o profesionales.

- Recreativo.
- Hostelería, en la categoría de instalaciones sin actividad musical.
- Hospedaje.

d) Equipamiento comunitario público o privado en las siguientes categorías:

- Educativo: Categoría de actividades educativas no regladas.
- Servicios de Interés Público y Social en todas las categorías excepto servicios urbanos.
- Deportivo en espacios cerrados, gimnasios, academias deportivas y similares.

e) Aparcamientos asociados al uso pormenorizado o compatibles.

f) Servicios infraestructurales.

g) En el caso de destino de la planta baja a alguno de los usos compatibles, se admite el uso excepcional de vivienda plurifamiliar en planta alta, con un número máximo de viviendas coincidente con el que resulte a aplicar a la parcela objeto del proyecto las condiciones de frente y parcela mínimas de esta zona.

Artículo 8.3.3. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 5.1.2. a 5.1.5., con la excepción del apartado 2 siguiente.

2. En edificios catalogados o sus entornos, el tipo de obras están limitados según lo dispuesto en el Título 7 de estas NNUU.

3. En edificaciones existentes, no se permiten obras de reestructuración y de ampliación contrarias a los parámetros de la presente Ordenanza.

Artículo 8.3.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos del apartado 3 de este artículo.

2. Ninguna parcela catastral de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cum-

plan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de fachada: Siete (7) metros.
b) Superficie mínima: Ciento veinte (120) metros cuadrados.

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

Artículo 8.3.5. Condiciones de edificación.
edificación: La edificación se alineará obligatoriamente con la alineación de vial establecida, ocupando todo el frente de la parcela, y adosándose a las medianerías colindantes.
2. Ocupación máxima de la parcela: Ochenta por ciento (80%). Con las condiciones siguientes:

a) De la ocupación fijada no podrán resultar patios inferiores a los mínimos de parcela regulados en el artículo 5.4.11. (dimensión mínima y diámetro de círculo inscribible de tres metros).
b) En el caso de uso comercial en planta baja, se podrá ocupar el 100% de dicho nivel de planta, hasta el límite máximo de fondo edificable de 30 metros, y en todo caso detrayendo este incremento de superficie edificable del resto de plantas, de modo que esta opción de uso no suponga incremento de aprovechamiento edificatorio de la parcela.
3. Altura reguladora de edificación:

a) Número máximo de plantas: Dos (B+1).
b) Altura máxima en unidades métricas: Siete (7) metros.
c) Construcciones por encima del número obligado de plantas: Por encima de la planta primera o alta, podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado en su totalidad un mínimo de tres (3) metros de la alineación de fachada, de altura máxima tres (3) metros, con ocupación máxima del veinte (20%) por ciento de la superficie de la planta inferior, cuya superficie edificable computa, con excepción de la destinada en exclusiva a servicios de instalaciones y acceso a la azotea, que guarden proporción coherente con las necesidades del uso del edificio.

4. Edificabilidad neta: La superficie máxima edificable y el índice de edificabilidad neta de la parcela en esta zona, será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los puntos anteriores de este artículo, salvo en Unidades de Ejecución de SUrnc, en que se aplicará un índice de 1,50 m^2t/m^2s. En caso de optarse por la ocupación adicional permitida en planta baja para uso comercial regulada en el apartado 2b), o la permitida por encima del número obligado de plantas por el apartado 3c), ambos de este artículo, dicha superficie edificable singular deberá detraerse de la resultante de aplicar los parámetros de fondo y ocupación a las dos plantas permitidas, o computable dentro de la resultante de aplicar el índice de edificabilidad a la parcela, según el parámetro que proceda.
5. Bajo rasante se admite sótano con destino a garaje, con el 100% de ocupación, resolviéndolo según artículos 5.3.23, y 5.6.11 a 5.6.15.

Artículo 8.3.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.
1. Fachadas:

a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.

b) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos dimensionados en coherencia con los huecos de planta alta. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial alcancen hasta las paredes medianeras, respecto a las que deberá dejarse una zona maciza mínima de setenta (70) centímetros.

2. Materiales de fachadas:

a) El color predominante recomendado será el blanco
b) Se prohibe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada vitrificados (ladrillos o azulejos).
c) Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.
d) Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de fundición, ladrillo visto o pintado, aplacados con piezas prefabricadas de hormigón y cantería, quedando expresamente prohibidos los aplacados de azulejos. El realce máximo del zócalo respecto al plano de fachada será de seis (6) centímetros.
e) En las carpinterías no se admitirán acabados brillantes ni anodizados.
f) Los huecos de garajes tendrán una anchura máxima de tres (3) metros y quedará a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de las medianeras, y de metro y medio (1,50) de las esquinas de parcelas en esta situación.

3. Salientes de huecos: Las jambas de las portadas y rejas voladas de planta baja, así como salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, y similares, podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de diez (10) centímetros.
4. Cuerpos salientes:

a) El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será de treinta y cinco (35) centímetros.
b) No se permiten los cuerpos volados cerrados fuera de las alineaciones. Se permiten los cierros de balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, es decir como elementos singulares en la composición de la fachada de la planta alta.

5. Balcones:

a) La anchura máxima del balcón será la correspondiente al hueco, incrementada en treinta y cinco (35) centímetros a cada lado. La solución de balcón corrido deberá estar justificada en base a la composición de la fachada o al entorno en que se sitúe la edificación.
b) La distancia mínima del balcón a la medianera será de cuarenta (40) centímetros.
6. Cubiertas.
a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.
b) Las cubiertas inclinadas cumplirán las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima será de veinte grados sexagesimales.
- Como material de cubrición se recomienda la teja plana o curva en su color natural de tonos rojizos o tierras de la zona.
- Se prohiben los acabados de piezas de fibrocemento, plásticos o metalizados.
- Se recomiendan las cubiertas simples a dos o cuatro aguas. No se permiten soluciones de cubiertas quebradas tipo mansardas o similares, soluciones pintoresquistas ajenas a la arquitectura, cultura o clima del municipio.
-Se prohiben los lucernarios de castillete, así como huecos sobre cubiertas inclinadas.

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares de la ordenanza OR-3: Zona de edificación adosada

Artículo 8.4.1. Definición y ámbito.

1. La zona de Edificación Adosada comprende las manzanas de desarrollos más recientes o en curso de ejecución, con una configuración de manzanas regular y con parcelación y edificación muy homogénea, sobre manzanas completas o partes significativas de la misma, como consecuencia de deberse a promociones unitarias de edificación. Asimismo es la tipología que se adopta para los nuevos ensanches próximos a la zona de Extensión.

2. El ámbito es el identificado como Zona de Edificación Adosada en el Plano de Ordenación 0.6.

3. Se diferencian dos subzonas:

a) Subzona de régimen genérico de esta Ordenanza OR-4: Edificación Adosada: Es la ordenanza aplicable a las manzanas existentes o previstas en planeamientos recientes que cumplen los requisitos generales establecidos, así como en todo caso a las resultantes de nueva urbanización en base al PGOU.

b) Subzona de Mantenimiento de la Ordenación Anterior (M-1): Son condiciones especiales aplicables a manzanas consolidadas o planeamientos recientes, en los que si bien se dan las condiciones más asimilables a la Ordenanza OR-3, no se cumple alguno de sus parámetros genéricos de edificación, ocupación o parcelación. La asignación en el plano de calificación de esta Subzona M-1, implica la integración en las NNUU del PGOU, de las condiciones de ordenación previstas en los planeamientos o la efectivamente materializada en los Proyectos que amparan las edificaciones existentes con esta calificación.

Artículo 8.4.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado esta zona es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o agrupación de vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles en las condiciones del PGOU en cuanto a implantación (Título 4):

a) Alojamientos colectivos.

b) Terciario en las siguientes categorías:

- Comercio.
- Oficinas:
  • Despachos profesionales.
  • Talleres domésticos y artesanales.
  • Oficinas, agencias y servicios administrativos o profesionales.
- Recreativo.
- Hostelería, en la categoría de instalaciones sin actividad musical.
- Hospedaje.

c) Equipamiento comunitario público o privado en las siguientes categorías:

- Educativo: Categoría de actividades educativas no regladas.
- Servicios de Interés Público y Social en todas las categorías excepto servicios urbanos.
- Deportivo en espacios cerrados, gimnasios, academias deportivas y similares.

d) Aparcamientos asociados al uso pormenorizado o compatibles.

e) Servicios infraestructurales.

f) En el caso de destino de la planta baja a alguno de los usos compatibles, se admite el uso excepcional de vivienda plurifamiliar en planta alta, con un número máximo de viviendas coincidente con el que resulte a aplicar a la parcela objeto del proyecto las condiciones de frente y parcela mínimas de esta zona.

Artículo 8.4.3. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 5.1.2. a 5.1.5., con la excepción del apartado 2 siguiente.

2. En edificios catalogados o sus entornos, el tipo de obras están limitados según lo dispuesto en el Título 7 de estas NNUU.

3. En edificaciones existentes, no se permiten obras de reestructuración y de ampliación contrarias a los parámetros de la presente Ordenanza.

Artículo 8.4.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado 3 de este artículo.

2. Ninguna parcela catastral de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de fachada: Siete (7) metros

b) Superficie mínima: Ciento veinte (120) metros cuadrados.

c) En el supuesto de intervención en la tipología de agrupación de viviendas unifamiliares con un Proyecto unitario para el conjunto, las unidades de ocupación edificatoria adscribibles a cada vivienda cumplirán los siguientes requisitos:

- Frente mínimo: Seis (6) metros.
- Superficie mínima ocupada por cada unidad de vivienda: Cien (100) metros cuadrados.
- El resultado de dividir la superficie total de la agrupación en régimen de propiedad horizontal, incluyendo espacios comunes de las viviendas, entre el número de éstas debe de dar un resultado mínimo de ciento veinte (120) metros cuadrados por vivienda.
- Los requisitos dimensionales mínimos que debe de reunir el espacio libre comunitario de la agrupación de viviendas unifamiliares, son los siguientes:

· Superficie mínima: Quinientos (500) metros cuadrados.
· Diámetro de círculo mínimo inscribible: Quince (15) metros.

d) En la subzona M-1, se aplicarán las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: Siete (7) metros, o el existente en edificación consolidada.
- Parcela mínima: Ciento veinte (120) metros cuadrados, o la existente en edificación consolidada.

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

Artículo 8.4.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación se dispondrá coincidente con la alineación de vial establecida, ocupando todo el frente de la parcela, y adosándose a las medianerías colindantes. En caso de intervención con Proyecto unitario de edificación sobre manzanas completas o frentes completos de la misma, se podrán utilizar retranqueos continuos o discontinuos homogéneos a lo largo de los citados frentes completos. Por retranqueos discontinuos homogéneos se entenderán

aquéllas soluciones de retranqueos alternados de diferente distancia a la alineación de vial, con ritmos homogéneos a lo largo del frente de manzana.

2. Ocupación máxima de la parcela: Setenta por ciento (70%). Con las condiciones siguientes:

a) De la ocupación fijada no podrán resultar patios inferiores a los mínimos de parcela regulados en el artículo 5.4.11. (dimensión mínima y diámetro de círculo inscribible de tres metros).

b) En la zubzona M-1, se permite el ochenta por ciento (80%), o la existente, salvo en el Sector Las Beatas en que se mantendrá la ordenación actual del 50% de ocupación máxima.

c) En el caso de uso comercial en planta baja, se podrá ocupar el 100% de dicho nivel de planta, hasta el límite máximo de fondo edificable de 30 metros, y en todo caso detrayendo este incremento de superficie edificable del resto de plantas, de modo que esta opción de uso no suponga incremento de aprovechamiento edificatorio de la parcela.

3. Altura reguladora de edificación:

a) Número máximo de plantas: Dos (B+1).

b) Altura máxima en unidades métricas: Siete (7) metros.

c) Construcciones por encima del número obligado de plantas: Por encima de la planta primera o alta, podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado en su totalidad un mínimo de tres (3) metros de la alineación de fachada, de altura máxima tres (3) metros, con ocupación máxima del veinte (20%) por ciento de la superficie de la planta inferior, cuya superficie edificable computa, con excepción de la destinada en exclusiva a servicios de instalaciones y acceso a la azotea, que guarden proporción coherente con las necesidades del uso del edificio.

4. Edificabilidad neta general: 1,40 m^2t/m^2s. En la zubzona M-1: 1,50 m^2t/m^2s. En caso de optarse por la ocupación adicional permitida en planta baja para uso comercial regulada en el apartado 2c), o la permitida por encima del número obligado de plantas por el apartado 3c), ambos de este artículo, dicha superficie edificable deberá considerarse comprendida dentro de la resultante de aplicar el índice de edificabilidad a la parcela.

5. Bajo rasante se admite sótano con destino a garaje, con el 100% de ocupación, resolviéndolo según artículos 5.3.23, y 5.6.11 a 5.6.15. En el caso de la tipologías de agrupación de viviendas unifamiliares, se podrá disponer sótano común para todas las viviendas, ocupando la totalidad de la parcela, y con un acceso único.

Artículo 8.4.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Fachadas: La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.

2. Materiales de fachadas:

a) El color predominante recomendado será el blanco.

b) Se prohiben expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada vitrificados (ladrillos o azulejos

c) Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.

d) Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de fundición, ladrillo visto o pintado, aplacados con piezas prefabricadas de hormigón y cantería, quedando expresamente prohibidos los aplacados de azulejos. El realce máximo del zócalo respecto al plano de fachada será de seis (6) centímetros.

e) En las carpinterías no se admitirán acabados brillantes ni anodizados.

3. Salientes de huecos: Las jambas de las portadas y rejas voladas de planta baja, así como salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, y similares, podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de diez (10) centímetros.

4. Cuerpos salientes: Se permiten en las condiciones generales reguladas en el artículo 5.3.24.

5. Balcones: Se permiten en las condiciones generales reguladas en el artículo 5.3.24.

6. Cubiertas:

a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.

b) Las cubiertas inclinadas cumplirán las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima será de treinta (30) grados sexagesimales.
- Se prohiben los acabados de piezas de fibrocemento, plásticos o metalizados.
- Se recomiendan las cubiertas simples a dos o cuatro aguas. No se permiten soluciones de cubiertas quebradas tipo mansardas, lucernarios de castillete y similares soluciones pintoresquistas, ajenas a la arquitectura, a la cultura o clima del municipio.

CAPÍTULO 5

Condiciones particulares de la ordenanza OR-4: Zona ciudad jardín

Artículo 8.5.1. Definición y ámbito.

1. La zona Ciudad Jardín comprende las áreas de la trama urbana que se han desarrollado con edificación aislada o pareada de viviendas unifamiliares, en las que la existencia de una parcelación y edificación claramente de menor densidad y la disposición de espacio libre para jardines es su cualidad formal más característica.

2. El ámbito es el identificado como Zona Ciudad Jardín en el Plano de Ordenación 0.6.

3. Se diferencian varias subzonas de menor a mayor tamaño de parcela:

CJ-1: Ciudad Jardín 1: Tipología pareada.
CJ-2: Ciudad Jardín 2: Tipología pareada o aislada.
CJ-3: Ciudad Jardín 3: Tipología aislada intensiva.
CJ-4: Ciudad Jardín 4: Tipología aislada extensiva.

Artículo 8.5.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado esta zona es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o agrupación de vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles en las condiciones del PGOU en cuanto a implantación (Título 4):

a) Alojamientos colectivos.

b) Terciario en las siguientes categorías:

- Comercio.
- Oficinas:

• Despachos profesionales.
• Talleres domésticos y artesanales.
• Oficinas, agencias y servicios administrativos o profesionales.

- Hostelería, en la categoría de instalaciones sin actividad musical.
- Hospedaje.

c) Equipamiento comunitario público o privado en las siguientes categorías:
- Educativo: Categoría de actividades educativas no regladas.
- Servicios de Interés Público y Social en todas las categorías excepto servicios urbanos.

d) Aparcamientos asociados al uso pormenorizado o compatibles.
e) Servicios infraestructurales.

Artículo 8.5.3. Tipos de obras permitidas.
1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 5.1.2. a 5.1.5.
2. En edificaciones existentes, no se permiten obras de reestructuración y de ampliación contrarias a los parámetros de la presente Ordenanza.

Artículo 8.5.4. Condiciones de parcelación.
1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado 3 de este artículo.
2. Ninguna parcela catastral de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.
3. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de parcela por subzonas:

CJ-1: 12 metros.
CJ-2: 15 metros.
CJ-3: 15 metros.
CJ-4: 20 metros.

b) Superficie mínima por subzonas:

CJ-1: 250 m^2.
CJ-2: 400 m^2.
CJ-3: 600 m^2.
CJ-4: 1.000 m^2.

c) Se podrán realizar agrupaciones de viviendas unifamiliares con participación en un espacio mancomunado de superficie mínima de dos parcelas de las correspondientes subzonas de que se trate y diámetro mínimo inscribible 15 metros, respetando el mismo tamaño de parcela especificado para cada una de las subzonas.

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

Artículo 8.5.5. Condiciones de edificación.
1. Alineación de la edificación: La edificación se retranqueará de la alineación de vial las siguientes distancias mínimas en función de cada subzona:

CJ-1 y CJ-2: 3 metros.
CJ-3 y CJ-4: 5 metros.

En las parcelas edificadas a la entrada en vigor del PGOU se admite el retranqueo existente. Asimismo en nuevas edificaciones en que mayoritariamente en la calle esté consolidado un retranqueo menor, se podrá optar por adaptarse el mismo.

2. Separación mínima a linderos:

CJ-1 y CJ-2: 2 metros.
CJ-3 y CJ-3: 3 metros.

En las parcelas edificadas a la entrada en vigor del PGOU se admite la separación existente.
3. Ocupación máxima de la parcela:

CJ-1: 60%.
CJ-2: 60%.
CJ-3: 50%.
CJ-4: 40%.

En las parcelas edificadas a la entrada en vigor del PGOU se admite la ocupación existente.
3. Altura reguladora de edificación:

a) Número máximo de plantas: Dos (B+1).
b) Altura máxima en unidades métricas: Siete (7) metros.

4. Edificabilidad neta:

CJ-1: 0,80 m^{2}t/m^{2}s.
CJ-2: 0,60 m^{2}t/m^{2}s.
CJ-3: 0,45 m^{2}t/m^{2}s.
CJ-4: 0,30 m^{2}t/m^{2}s.

5. Bajo rasante se admite una planta de sótano, con la misma ocupación de la planta baja, salvo el supuesto de agrupación de viviendas unifamiliares en que se admite ocupación del 100%.

Artículo 8.5.6. Condiciones de configuración de fachadas, volúmenes y espacios libres de parcela.
1. Volúmenes y su integración en el entorno:

a) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros posición de la edificación fijados.
b) El Proyecto obligadamente determinará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Selección de especies de vegetación de acuerdo con criterios de integración ambiental, preferentemente con las especies autóctonas recomendadas para la urbanización de espacios públicos, y en caso de utilizarse especies sensiblemente diferentes se justificará la optimización del consumo de agua.
- Se recomienda no utilizar tapizados de césped, y en caso de estimarse imprescindible se ajustará a las especies recomendadas y como máximo alcanzará el diez (10%) del espacio libre de parcela.

2. Cubiertas:

a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.
b) Las cubiertas inclinadas cumplirán las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima será de treinta grados sexagesimales.
- Se prohiben los acabados de piezas de fibrocemento, plásticos o metalizados.
- Se recomiendan las cubiertas simples a dos o cuatro aguas. No se permiten soluciones de cubiertas quebradas tipo mansardas o similares ajenas a la cultura o clima del municipio.

CAPÍTULO 6

Condiciones particulares de la ordenanza OR-5: Zona terciaria

Artículo 8.6.1. Definición y ámbito.

1. La zona Terciaria comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos terciarios en cualquiera de sus categorías.

2. El ámbito es el identificado como Terciario en el Plano de Ordenación 0.6.

3. No se diferencian subzonas, sin perjuicio de mayor concreción o detalle en el planeamiento de desarrollo, en su caso.

Artículo 8.6.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado esta zona es el terciario en cualquiera de las categorías definidas en el Título 4.

2. Usos compatibles en las condiciones del PGOU en cuanto a implantación (Título 4):

a) Residencial, solo se permite una vivienda destinada a guardería de las instalaciones, en las mayores de 2.000 metros construidos.

b) Industrial: Solamente permitida la categoría 1ª. El porcentaje de este uso compatible en ningún caso puede superar el treinta por ciento (30%) de la zona con calificación terciaria, ni llegar al desvirtuar pos su forma de implantación el carácter de la misma.

c) Equipamiento comunitario público o privado en las siguientes categorías:

- Educativo: Categoría de actividades educativas no regladas.
- Servicios de Interés Público y Social en todas las categorías excepto servicios urbanos.

d) Aparcamientos asociados al uso pormenorizado o compatibles, en el número mínimo para cada uso regulados en el artículo 4.7.5.

e) Servicios infraestructurales.

Artículo 8.6.3. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 5.1.2. a 5.1.5.

2. En edificaciones existentes, no se permiten obras de reestructuración y de ampliación contrarias a los parámetros de la presente Ordenanza.

Artículo 8.6.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado 2 de este artículo.

2. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de parcela: Diez (10) metros.

b) Superficie mínima: Quinientos (500) metros cuadrados.

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten. En caso de superar el tamaño de gran superficie comercial, la instalación de la actividad deberá atenerse a los requisitos de la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.

Artículo 8.6.5. Condiciones de edificación.

1. Alineaciones y ordenación volumétrica.

a) Es objetivo general de esta Ordenanza que los parámetros reguladores de la edificación serán los mismos que los de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada, respetando las alineaciones consolidadas, justificando los retranqueos convenientes a la entrada, para singularizar la misma o para espacio de servicio de aparcamiento o carga y descarga.

b) En caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes, las condiciones concretas de la edificación, quedarán determinadas, en cada caso por el Ayuntamiento, previa redacción de un Estudio de Detalle, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en el objetivo del logro de una adecuada composición urbana, teniendo presente las características y condiciones tipológicas dominantes del entorno.

2. Edificabilidad máxima: 1,00 m^2t/m^2s.

3. La altura máxima será de siete (7) metros.

4. La ordenación de la edificación ocultará las medianeras colindantes en su caso, resolviendo la continuidad formal de edificaciones alineadas a vial próximas, con soluciones de ordenación volumétrica más abierta propias del espacio terciario.

5. Bajo rasante se admite sótano para resolver las dotaciones de aparcamiento establecidas en el artículo 4.7.5 que no se resuelvan en superficie. En planta sótano o por debajo de rasante solamente se admite el uso de aparcamiento y almacenamiento de productos que se comercialicen en el centro.

Artículo 8.6.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

a) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de posición de la edificación fijados.

b) En el Proyecto obligadamente se proyectará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.

2. Cubiertas:

Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.

(Continúa en el fascículo 3 de 3)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 28

Título: Ley Andaluza de Universidades



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2005
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 3,73 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico

B O J A
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 3)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 31 de octubre de 2008, de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 26 de septiembre de 2008, que se cita, y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas. Expte. SE-659/05. (Continuación.) 186

Número formado por tres fascículos

Martes, 16 de diciembre de 2008 **Año XXX** **Número 248 (3 de 3)**

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERIA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA

Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

CAPÍTULO 7

Condiciones particulares de la ordenanza OR-6: Zona industrial

Artículo 8.7.1. Definición y ámbito.

1. La zona Industrial comprende las áreas ocupadas por implantaciones industriales, o destinadas a desarrollarse con similar actividad.

2. El ámbito es el identificado como Industrial en el Plano de Ordenación 0.6.

3. Se diferencian las siguientes subzonas:

a) Subzona I-1: Industria compatible en el entorno residencial.

b) Subzona I-2: Industria compacta en suelo específico.

c) Subzona I-3: Industria aislada en suelo específico.

d) Subzona M-2: Mantenimiento de ordenación actual: Aplicable al Vivero de Empresas de gestión municipal, para la integración de las condiciones de su Plan Parcial vigente.

Artículo 8.7.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado esta zona es el industrial en las categorías 1.ª a 3.ª, de las definidas en el artículo 4.3.2., según la subzona de que se trate. La categoría 4ª, queda expresamente prohibida en el medio urbano. El uso pormenorizado para cada subzona es el siguiente:

a) Subzona I-1: Industria en las categorías 1.ª y 2.ª

b) Subzona I-2: Industria en las categorías 1.ª, 2.ª, y 3.ª

c) Subzona I-3: Industria en las categorías 1.ª, 2.ª, y 3.ª

d) Subzona M-2: Mantenimiento de ordenación actual: Industria en las categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª

2. Usos compatibles en las condiciones del PGOU en cuanto a implantación (Título 4):

a) Residencial, solo se permite una vivienda destinada a guardería de las instalaciones en industrias de más de tres mil (3.000) metros cuadrados.

b) Terciario en las categorías de comercio (vinculado o no a la producción o almacenamiento), oficinas, recreativo y hostelería.

c) Equipamiento comunitario público o privado en las siguientes categorías:

- Educativo: Categoría de actividades educativas no regladas, escuelas taller, de oficios y similares.

d) Servicios urbanos en las categorías de matadero, policía, guardia civil, parques de limpieza, bomberos, tanatorio, recogida de residuos y similares.

e) Aparcamientos asociados al uso pormenorizado o compatibles, en el número mínimo para cada uso regulados en el artículo 4.7.5.

f) Servicios infraestructurales.

Artículo 8.7.3. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 5.1.2 a 5.1.5.

2. En edificaciones existentes, no se permiten obras de reestructuración y de ampliación contrarias a los parámetros de la presente Ordenanza.

Artículo 8.7.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado 2 de este artículo.

2. Condiciones de segregación de parcelas: Se permiten segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo:

Subzona I-1: 10 metros.
Subzona I-2: 10 metros.
Subzona I-3: 20 metros.
Subzona M-2: 15 metros.

b) Superficie mínima:

Subzona I-1: 250 m^2.
Subzona I-2: 250 m^2.
Subzona I-3: 750 m^2.
Subzona M-2: 250 m^2.

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

Artículo 8.7.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación:

a) Subzonas I-1 e I-2: Las fachadas se dispondrán alineadas a vial, salvo que esté consolidado un retranqueo homogéneo en la calle de implantación.

b) Subzona: I-3: Se aplicará un retranqueo mínimo de 5 metros.

c) Subzona: M-2: Se aplicará un retranqueo mínimo de 2,5 metros.

2. Separación mínima a linderos:

a) Subzonas I-1 e I-2: Las edificaciones se adosarán a las medianeras.

b) Subzona: I-3: Se aplicará una separación mínima de 3 metros.

c) Subzona: M-2: Se aplicará la existente. En caso de transformación o sustitución se podrá adosar a medianeras en coordinación con las parcelas colindantes afectadas.

3. Ocupación máxima de la parcela:

a) Subzonas I-1 e I-2: 100%.

b) Subzona: I-3: 75%.

c) Subzona: M-2: Se aplicará la existente y la prevista en el Plan Parcial del Vivero de Empresas.

4. Altura total de edificación:

a) Subzonas I-1 e I-2: 8 metros.

b) Subzona I-3: 10 metros. En esta subzona podrá admitirse excepcionalmente, y por justificadas razones derivadas del proceso técnico de producción, una altura máxima de 15 metros en el 15% de la superficie del edificio, para torres de almacenamiento y transformación, tolvas, y similares; debiendo acreditarse en estudio paisajístico la integración del diseño concreto previsto, y los elementos vegetales utilizados en su caso para atenuar el impacto.

c) Subzona M-2: La existente o prevista en el Plan Parcial del Vivero de Empresas.

5. Edificabilidad neta:

a) Subzonas I-1 e I-2: 1,00 m^2t/m^2s.

b) Subzona I-3: 0,75 m^2s/m^2t.

c) Subzona: M-2: Se aplicará la existente y la prevista en el Plan Parcial del Vivero de Empresas.

6. Bajo rasante se admite sótano para resolver las dotaciones de aparcamiento establecidas en el artículo 4.7.5 que no se resuelvan en superficie. En planta sótano o por debajo

de rasante solamente se admite el uso de aparcamiento y almacenamiento de productos relacionados con la actividad. En ningún caso como lugar de trabajo de permanencia continuada de personas.

Artículo 8.7.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

a) Tanto los edificios de nueva construcción como sus remodelaciones, deberán de adecuarse al entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior. Con el objeto de acreditar estas circunstancias, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en el Proyecto que acompañe a la solicitud de licencia, esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar a edificar, para la justificación de la integración paisajística o con las edificaciones colindantes en su caso.

b) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros posición de la edificación fijados.

c) En el Proyecto obligadamente se proyectará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.

d) En las edificaciones de tipología adosada, se potenciará la coordinación con los elementos fundamentales de las fachadas colindantes, en cuanto a volúmenes, continuidad de elementos de cubierta, tamaños de huecos y demás elementos que contribuyan a la homogeneidad compositiva.

2. Cubiertas:

a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.

b) Se cuidará especialmente la utilización de color y materiales de tonos que no ofrezcan contraste o impacto visual apreciable en el paisaje urbano.

3. Los Proyectos de edificaciones industriales incluirán un estudio de inserción en el medio urbano y en el paisaje rural, especialmente en los bordes del núcleo, con montajes fotográficos expresivos de los colores exactos y volúmenes a utilizar.

Artículo 8.7.7. Condiciones específicas para el establecimiento de minipolígonos industriales.

1. En la subzona I-3, se podrá transformar un área concreta delimitada por viario público total o parcialmente, en un minipolígono industrial.

2. Se define el minipolígono industrial como la zona industrial dentro del ámbito de polígonos mayores donde se desarrolla una actividad industrial de almacenaje, talleres, incubadora de empresas y similares, en locales de pequeño tamaño, incluso inferior a la parcela mínima fijada para la subzona, organizados con elementos urbanos preparados específicamente para los usos previstos, generalmente edificaciones contenedoras de locales de propiedad única o en división horizontal.

3. Se deberán de cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) El tamaño mínimo del ámbito será de 5.000 metros cuadrados, y máximo de 15.000 m^2.

b) No se podrá establecer nuevo viario público. El que sea necesario será privado de simple acceso a las parcelas o lotes de naves. Se deberán de resolver interiormente en los espacios comunes las necesidades de aparcamiento derivadas de la transformación en minipolígono.

c) Los usos industriales admisibles solamente podrán ser de las categorías 1.ª y 2.ª

d) Será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle del ámbito en el que se pretenda una actuación bajo esta modalidad. Asimismo el minipolígono responderá a un proyecto unitario de edificación, con independencia de la posible ejecución en fases, en función de la demanda de implantación de actividades en el mismo.

CAPÍTULO 8

Condiciones particulares de la ordenanza OR-7: Zona de sistemas de equipamiento

Artículo 8.8.1. Definición y ámbito.

1. La zona de Sistemas de Equipamiento comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos dotacionales públicos o privados, integrantes de los sistemas generales y locales, que requieran de edificación para lograr su plena funcionalidad urbanística como tales sistemas

2. El ámbito es el identificado como Sistemas de Equipamiento en el Plano de Ordenación o.6.

Artículo 8.8.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado de esta zona es el equipamiento más pormenorizado en su identificación en el Plano de Calificación. Cuando se especifica el nivel más global, el Ayuntamiento podrá optar por implantar cualquiera de los que consten en la definición de usos pormenorizados en el Título 4 de estas NNUU.

2. Usos compatibles en las condiciones del PGOU en cuanto a implantación (Título 4):

a) Cualquiera de los usos más pormenorizados que contenga al nivel definido.

b) Cualquier uso complementario, que según la legislación o normativa sectorial aplicable, deba de acompañar al uso pormenorizado como condición necesaria para la plena prestación del servicio.

d) Aparcamientos asociados al uso pormenorizado o compatibles, en el número mínimo para cada uso regulados en el artículo 4.7.5.

Artículo 8.8.3. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 5.1.2 a 5.1.5, con la excepción del apartado 2 siguiente.

2. En edificios protegidos o catalogados destinados a equipamiento, prevalecerán las obras permitidas reguladas en el Título 7 de estas NNUU.

Artículo 8.8.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado 2 de este artículo.

2. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo: Diez (10) metros.

b) Superficie mínima: Cuatrocientos (400) metros cuadrados, o el establecido en la legislación sectorial para el tipo de equipo a implantar.

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

Artículo 8.8.5. Condiciones de edificación.

1. Alineaciones y ordenación volumétrica: Es objetivo general de esta Ordenanza que los parámetros reguladores de la

edificación sean similares a los de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada, respetando las alineaciones consolidadas, justificando los retranqueos convenientes para singularizar el carácter público, o la entrada, en su caso.

2. Edificabilidad máxima:

a) Para equipamientos educativos de enseñanzas regladas: La superficie edificable será la necesaria para resolver el programa propio del centro, según la legislación del sistema educativo vigente en cada momento.

b) Para SIPS, Educativo de enseñanzas no regladas y servicios infraestructurales: 1,40 m^2t/m^2s.

3. La altura máxima será de ocho (8) metros y dos plantas.

4. Excepcionalmente para equipamientos que tradicionalmente han tenido una volumetría singular en el medio urbano (iglesias, teatros, pabellones deportivos y similares), el Ayuntamiento, previa tramitación de un Estudio de Detalle determinará la volumetría más idónea desde el equilibrio entre el interés público y la incidencia en el paisaje urbano de la singularidad del hito pretendido.

Artículo 8.8.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

a) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de posición y límites de la edificación fijados.

b) En el Proyecto obligadamente se determinará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.

2. Cubiertas: Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.

TÍTULO 9

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y SISTEMAS

CAPÍTULO 1

Condiciones generales de desarrollo deL PGOU

Artículo 9.1.1. Objeto.

Es objeto de este Título 9 regular las condiciones de desarrollo de los ámbitos de planeamiento, ejecución y obtención de suelo para sistemas que se establecen en el PGOU.

Artículo 9.1.2. Instrumentos de desarrollo.

1. Los ámbitos previstos en el PGOU se desarrollarán mediante los instrumentos establecidos en el Capítulo 2 del Título 1 de estas NNUU, en las fichas de la Parte II-B de estas NNUU y regulación de la LOUA para los mismos. El Ayuntamiento podrá mediante Ordenanza Especial desarrollar la documentación y contenido para cada uno de dichos instrumentos de desarrollo.

2. De todos los instrumentos de ordenación y gestión que se tramiten en desarrollo del PGOU por la iniciativa de los particulares, se aportará para su supervisión junto a los ejemplares de documentos en soporte papel, una copia en soporte digital de toda la documentación gráfica, georreferenciada en coordenadas UTM, integrada en la base cartográfica y de ordenación del PGOU y en formato compatible con el de los Servicios Técnicos Municipales. Asimismo de los documentos de planeamiento aprobados definitivamente se aportará adicionalmente soporte digital en formato PDF o equivalente de difusión general, para facilitar el posterior ejercicio del derecho a acceder a la información urbanística por los ciudadanos.

Artículo 9.1.3. Flexibilidad de los instrumentos de desarrollo en la ordenación pormenorizada.

1. Los instrumentos de desarrollo de los ámbitos previstos en el PGOU, (Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle), ordenarán las Unidades y Sectores, según su capacidad instrumental, y podrán alterar la ordenación pormenorizada establecida directamente desde el PGOU, según la funcionalidad de la LOUA para cada uno de dichos instrumentos de desarrollo y cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Se deberá de respetar la ubicación vinculante de sistemas locales establecida desde el PGOU. Por ubicación vinculante se entenderá que el sistema deberá ubicarse en la situación en relación al viario y en la cuantía de superficie especificada; pudiendo reajustarse la delimitación en función de la mejor coordinación con la ordenación pormenorizada del Plan de desarrollo.

b) Se deberán respetar las conexiones vinculantes y secciones mínimas de viario establecidas en el Plano de Ordenación 0.9.

c) Respecto a los sistemas generales la flexibilidad para el planeamiento de desarrollo es la siguiente:

- Respecto a la nueva ronda de circunvalación: Los Planes Parciales de los Sectores (o Planes Especiales en su caso) por los que discurre podrán reajustar su trazado intermedio para el mejor ajuste a la realidad física de los terrenos, respetando las conexiones con los Sectores colindantes.

- Respecto a los sistemas generales de dotaciones, espacios libres e infraestructuras: Los Planes de desarrollo deberán de respetar la ubicación y cuantía de superficie, pudiendo reajustar el trazado de su perímetro para la mejor coordinación con la ordenación pormenorizada. De mismo modo, los sistemas generales de espacios libres de carácter lineal y continuo en el PGOU se podrán fragmentar en porciones (manteniendo la superficie total) separadas por viario local que propicie la mejor integración y funcionalidad con la ordenación pormenorizada.

Artículo 9.1.4. Sistemas generales de infraestructuras.

1. Los nuevos sistemas generales de infraestructuras cuyos esquemas se definen en los Planos de Ordenación o.10, o.11 y o.13, deberán ser sufragados por todos los nuevos Sectores y Unidades en relación a los aprovechamientos edificatorios representativos de la intensidad de uso de las mismas. Asimismo deberán costearse por los propietarios afectados en el momento en el que surja la necesidad de su implantación, con independencia del orden de prioridad en que sus Sectores sean urbanizados.

2. El Ayuntamiento en función de las necesidades, podrá formular un Plan Especial de infraestructuras generales, o bien un Proyecto de Urbanización específico, en coordinación con las compañías suministradoras de los diferentes servicios, para desarrollar las previsiones del PGOU, su programación y costes, en relación con los órdenes de prioridad establecidos, y las cuotas de contribución de cada uno de los Sectores y Unidades.

3. Todos los propietarios de los nuevos desarrollos incluidos en el orden de prioridad 2, o los de Sectores y Unidades de desarrollo posterior, deberán facilitar el paso de las infraestructuras generales definidas por el PGOU, o sus instrumentos de dearrollo que funcionalmente sean necesarias para los ámbitos que se desarrollen con anterioridad y deban de discurrir por sus terrenos. Los costes de ocupación temporal que sean necesarios se incorporarán a los de las correspondientes infraestructuras generales, a sufragar según el apartado 1 de este artículo.

Artículo 9.1.5. Orden de prioridades.

1. En coherencia con el alcance legal del PGOU como instrumento de planeamiento, se han definido dos órdenes de prioridad en la ejecución de sus previsiones:

a) Prioridad 1: Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones de desarrollo que se consideran de especial importancia para el logro del modelo de ordenación estructural y para la previsión de suelo para las necesidades básicas de la población actual y su normal evolución en el plazo de 6 años desde la aprobación definitiva, sin perjuicio de que en las Fichas de cada actuación se regule detalladamente el plazo dentro de este orden de prioridad.

b) Prioridad 2: Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones previstas en el Plan con criterios de necesidad de crecimiento normal del municipio para el periodo de 6 a 12 años desde la aprobación definitiva, sin perjuicio de que estas actuaciones puedan anticiparse por razones de y de incremento y diversificación de la oferta de suelo, en coherencia equilibrada con el modelo territorial, y anticipando los costes de infraestructuras generales o conexiones viarias que sean precisas para su funcionalidad..

Artículo 9.1.6. Plazos.

1. El desarrollo del PGOU se realizará dentro de los plazos establecidos en función de su orden de prioridad. El incumplimiento del plazo determinará las siguientes consecuencias, en función de la iniciativa de desarrollo fijada por el PGOU:

a) Actuaciones de iniciativa privada: El Ayuntamiento podrá cambiar a un sistema de actuación gestión pública (cooperación o expropiación), en cualquier momento a partir del incumplimiento. La actuación del Ayuntamiento podrá ser directa o bien indirecta a través de agente urbanizador.

b) Actuaciones de iniciativa pública: Los particulares interesados con mayoría suficiente podrán solicitar al Ayuntamiento el cambio a sistema de compensación y suscribir los compromisos de plazos y condiciones que garanticen la viabilidad de su desarrollo, manteniendo en todo caso el Ayuntamiento la facultad de la redacción del planeamiento cuando así estuviera previsto.

2. Plazos de desarrollo de las actuaciones urbanísticas previstas en la en el PGOU, a computar a partir de la publicación de su aprobación definitiva (salvo que en Fichas se indique una programación que implique plazos inferiores):

a) Actuaciones de prioridad 1:

- Plazo para formular el instrumento de planeamiento: 2 años.
- Plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 4 años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, salvo excepción siguiente.
- Las actuaciones en suelo urbano no consolidado excedentarias de aprovechamiento en relación al susceptible de apropiación por los particulares, deberán tener aprobado e inscrito el instrumento de equidistribución en el plazo de dos años a partir de aprobación definitiva del PGOU.

b) Actuaciones de prioridad 2:

- Plazo para formular el instrumento de planeamiento: 6 años.
- Plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 4 años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

3. Plazos de edificación: 4 años a partir de que la parcela tenga la condición de solar.

Artículo 9.1.7. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

1. El PGOU determina las áreas de reparto de beneficios y cargas que se delimitan en el Plano de Ordenación o.8. La superficie (S) de cada área de reparto (Ar) y su aprovechamiento medio (Am) en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m^2) se fija en los apartados siguientes.

2. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado (SUrnc):

- Ar-1: S: 236.268,75 (Ur-1 a Ur-8, Ur-10 a Ur-16, Ur-18 a Ur-26)/Am: 0,6485.
- Ar-2: S: 59.448,00 m^2 (Ur-17)/Am: 0,3200.
- Ar-3: S: 9.553,64 m^2 (Ur-9)/Am: 0,88906.
- Ar-4a: S: 11.271,39 m^2 (Ur-16)/Am 0,6674.
- Ar-4b: S: 18.592,36 m^2 (Ur-18)/Am: 0,7203.

3. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable ordenado transitorio (SUzot):

- Ar-5: S: 27.487,00 m^2 (Uzt-1)/Am: 0,39997.

4. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable sectorizado (SUzs):

- Ar-6: S: 1.021.540,27 m^2 (Uz-1 a Uz-11, SG incluidos y SG exteriores adscritos SGEQ-2, SGEL-2 y SGEQ-3)/Am: 0,37007.
- Ar-7: S: 361.384,70 m^2 (Uz-12 a Uz15, SG incluidos y SG exterior adscrito SGEL-10)/Am: 0,32960.

Artículo 9.1.8. Aprovechamiento subjetivo.

1. El aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación por los propietarios incluidos en cada área de reparto, será el resultado de aplicar a su superficie el noventa por cien (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto.

2. Los excesos y defectos en cada ámbito de gestión, se gestionarán por el Ayuntamiento en la forma prevista en los artículos 62 a 65 de la LOUA.

3. Los instrumentos de planeamiento y equidistribución resolverán preferentemente la adscripción a terrenos aptos para ello la totalidad del aprovechamiento edificatorio permitido. En el caso de se optara por no agotar el dicho aprovechamiento, en todo caso, se localizarán en parcelas susceptibles de aprovechamiento privado la superficie edificable y aprovechamiento exactamente correspondiente a los excedentes sobre el subjetivo, distribuido homogéneamente entre todos los usos pormenorizados; a efectos de que siempre quede garantizada la materialización del aprovechamiento por los propietarios de las Unidades o Sectores en situación deficitaria.

CAPÍTULO 2

Condiciones particulares de gestión de los sistemas

Artículo 9.2.1. Régimen de gestión de los sistemas.

1. La regulación de la gestión de los sistemas es la del régimen general contenida en los artículos 3.2.1. a 3.2.13, complementada con las condiciones particulares de este Capítulo.

2. La localización de los sistemas cuya gestión se programa en el PGOU, es la establecida directamente en su ordenación (según Plano o.7), o la que resulte del planeamiento de desarrollo, cuando procede.

Artículo 9.2.2. Gestión de los sistemas y orden de prioridad en la gestión de los sistemas.

1. En suelo urbano: En su totalidad prioridad 1.

2. En suelo urbanizable:

a) Sistemas locales: Coincide con la prioridad que se establezca para el desarrollo del Sector en que estén incluidos.

b) Sistemas generales: La que se especifica en el artículo 9.2.5. para cada caso.

3. Suelo no urbanizable: La que se especifica en el artículo 9.2.6. para cada caso.

4. En todo caso, para los sistemas generales incluidos en la Prioridad 2, con independencia del sistema de gestión previsto, el Ayuntamiento podrá adelantar su adquisición mediante expropiación, compra o permuta y subrogarse en los derechos de propiedad de dicho sistema cuando se gestionen los Sectores incluidos en la Prioridad 2.

Artículo 9.2.3. Gestión de los sistemas en suelo urbano consolidado (SUrc).

1. Sistemas generales en SUrc: Se gestionarán mediante el sistema de expropiación, a través de las actuaciones localizadas en el Plano o.7. y en la relación de Actuaciones simples de gestión de la Parte II-B.

2. Sistemas locales en SUrc: Se gestionarán mediante el sistema de expropiación, a través de las actuaciones simples siguientes localizadas en el Plano o.7 y cuyas características se especifican en la relación de Actuaciones simples de gestión de la Parte II-B.

Artículo 9.2.4. Gestión de los sistemas en suelo urbano no consolidado (SUrnc).

1. Sistemas generales en SUrnc: No se programan nuevos sistemas generales en esta clase de suelo.

2. Sistemas locales en SUrnc: El suelo gestionará en su totalidad mediante cesión obligatoria y gratuita con cargo a las Unidades de Ejecución en las que están incluidas, y equidistribución de la carga mediante la técnica del aprovechamiento medio de las áreas de reparto.

Artículo 9.2.5. Gestión de los sistemas en suelo urbanizable (SUz).

1. Sistemas generales:

a) Sistemas generales incluidos en los Sectores: Su obtención se gestionará mediante compensación, adjudicando a sus propietarios el aprovechamiento subjetivo que les corresponda, en el instrumento de equidistribución del Sector. A través de esta técnica se planifica la obtención de los sistemas que especificados en el apartado correspondiente de las Fichas de Actuaciones de la Parte II-B de estas NNUU, coincidiendo su orden de prioridad y programación con los del ámbito que los incluye.

b) Sistemas generales exteriores adscritos a las áreas de reparto y no incluidos en Sectores: Obtención mediante compensación de su aprovechamiento subjetivo en los Sectores del área de reparto que los incorpore. Mediante esta técnica se gestionan los siguientes:

- Prioridad 1: SGEQ-2 (12.688,33 m²).
  SGEL-2 (11.592,25 m²).
  SGEQ-3 (55.501,45 m²).
- Prioridad 2: SGEL-10 (19.552,00 m²).

c) Sistemas generales exteriores no adscritos a las áreas de reparto y no incluidos en Sectores: Obtención mediante expropiación. Mediante esta técnica se gestionan los siguientes:

- Prioridad 2: SGEL-19 (10.097,29 m²).

2. Sistemas locales: Se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita, a través de los instrumentos de equidistribución de las Unidades de cada uno de los Sectores.

Artículo 9.2.6. Gestión de sistemas en suelo no urbanizable (SNU).

Con carácter general se fija el sistema de expropiación para la obtención de cualquier suelo necesario para sistemas en SNU. Su situación y descripción se incluye en el Plano de Ordenación 0.3 y 0.7 Desarrollo y Gestión.

CAPÍTULO 3

Condiciones de desarrollo. Interpretación de las fichas de la parte II-B de las NN.UU.

Artículo 9.3.1. Condicionantes de desarrollo de las Unidades de Ejecución en SUrnc.

1. Es objeto de este artículo establecer las condiciones de desarrollo de las actuaciones sistemáticas en suelo urbano no consolidado, cuyo ámbito se determina en los Planos o.4 y 0.7.

2. En la Parte II-B de estas NNUU se establecen las Fichas de características básicas de cada Unidad, con carácter normativo y vinculante, con las particularidades y criterios interpretativos de los apartados siguientes para cada uno de los parámetros:

2.1. Determinaciones de ordenación estructural:

a) Uso global: El establecido en el Plano o.5. y en las Fichas en los casos en los que no se establece la ordenación pormenorizada desde el PGOU

b) Superficie: Indica la superficie real del ámbito según medición en la cartografía base del PGOU. En los instrumentos de desarrollo podrá indicarse la resultante de medición real o sobre cartografía de mayor detalle, pero en ningún caso se incrementarán las superficies edificables ni se disminuirán las reservas de sistemas.

c) Datos de aprovechamiento y área de reparto: Se especifican en la Ficha el área de reparto, su aprovechamiento medio, aprovechamiento objetivo, subjetivo, 10% de cesión urbanizado al Ayuntamiento y excesos o déficits en su caso.

2.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada:

a) Zonificación: La Ficha desglosa y cuantifica la calificación pormenorizada que consta en el Plano de Ordenación. La zonificación establecida desde el PGOU se podrá alterar para su mejora mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior, entendiendo por "mejora", los criterios del artículo 1.1.5, en aplicación del artículo 36 de la LOUA. En función de los usos pormenorizados modificados se deberán reajustar los aspectos que coherentemente procedan, como secciones de viario y dotaciones de aparcamientos de acuerdo con estándares del PGOU.

b) El instrumento de planeamiento de desarrollo, distribuirá toda la superficie edificable permitida entre los suelos en función de la calificación, teniendo en cuenta los criterios de los apartados 4 y 5 del artículo 8.1.2. Adicionalmente, para las Unidades de uso mayoritario residencial:

- Se podrá destinar un 15% a usos terciarios y dotacionales privados resolviendo las reservas adicionales de aparcamiento.
- Se podrá destinar el 10 % del número máximo de viviendas del ámbito a la tipología plurifamiliar, para dar respuesta a demandas especiales de menor tamaño, garantizando y justificando desde la ordenación la integración de esta tipología sin afectar a la imagen urbana en las zonas de contacto con el núcleo consolidado, mayoritariamente de tipología unifamiliar.

b) Reservas mínimas de sistemas locales: Son parámetros que no podrán disminuirse en el planeamiento de desa-

rrollo, ni disponerlos en una situación de menor relevancia en la ordenación.

2.3. Objetivos y criterios de ordenación.

Se establecen los parámetros orientadores de los objetivos a conseguir con el desarrollo del ámbito de actuación, así como parámetros y criterios particulares a tener en cuenta.

2.4. Determinaciones de desarrollo, gestión y programación:

a) Planeamiento de desarrollo: se especifica la figura, así como la iniciativa de su redacción.

b) Otros instrumentos: Se relacionan las figuras a tramitar.

c) Sistema: En el caso de sistema de gestión privada (compensación), necesariamente irá precedido de Convenio Urbanístico que establezca las garantías suficientes de desarrollo en la programación del PGOU y pago de los costes de urbanización interior y participación en sistemas generales.

d) Orden de prioridad y programación: Establece el orden y plazos de desarrollo dentro de la coherencia secuencial de desarrollo del PGOU. Si actuaciones previstas en el orden de prioridad 2 los propietarios desean anticipar su ejecución deberán asumir los costes financieros del anticipo de los sistemas generales de infraestructuras y conexiones viarias que sean necesarios para la plena funcionalidad de la actuación.

e) Cuota de participación en sistemas generales y estimación de costes: La cuota se establece con carácter vinculante, en relación con las superficies edificables y con los criterios definidos en el Estudio Económico de la Memoria de Ordenación. Mediante Plan Especial de Infraestructuras, se podrán reajustar las cuotas acreditando un ajuste más preciso a la intensidad de utilización de cada infraestructura por los diferentes usos globales y pormenorizados. La estimación de costes se actualizará mediante los presupuestos de cada uno de los instrumentos de planeamiento o proyectos que las desarrollen, así como por el transcurso del tiempo.

Artículo 9.3.2. Condicionantes de desarrollo de los Sectores de suelo urbanizable ordenado transitorio (SUzot).

1. Es objeto de este artículo establecer las condiciones de desarrollo de los Sectores en suelo urbanizable ordenado transitorio, cuyo ámbito se determina en los Planos o.4 y o.7.

2. Estos Sectores continuarán su desarrollo de acuerdo con las determinaciones y plazos de los Planes Parciales aprobados definitivamente, que han justificado la clasificación como SUzot.

Artículo 9.3.3. Condicionantes de desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUzs).

1. Es objeto de este artículo establecer las condiciones de desarrollo de los Sectores en suelo urbanizable sectorizado, cuyo ámbito se determina en los Planos o.4 y o.7.

2. En la Parte II-B de estas NNUU se establecen las Fichas de características básicas de cada Sector, con carácter normativo y vinculante, con las particularidades y criterios interpretativos de los apartados siguientes para cada uno de los parámetros:

2.1. Determinaciones de ordenación estructural:

a) Uso global: El establecido en el Plano o.5. y en las Fichas.

b) Superficie: Indica la superficie real del ámbito según medición en la cartografía base del PGOU. En los instrumentos de desarrollo podrá indicarse la resultante de medición real o sobre cartografía de mayor detalle, pero en ningún caso se incrementarán las superficies edificables ni se disminuirán las reservas de sistemas.

c) Datos de aprovechamiento y área de reparto: Se especifican en la Ficha el área de reparto, su aprovechamiento medio, aprovechamiento objetivo, subjetivo, 10% de cesión urbanizado al Ayuntamiento y excesos o déficits en su caso.

d) La ficha determina las superficies de sistemas generales incluidos así como los sistemas generales exteriores a los que con carácter preferente se adscriben los excesos de aprovechamiento, cuando procede.

2.2. Determinaciones y criterios a tener en cuenta en la ordenación pormenorizada:

a) El Plan ordena pormenorizadamente los sistemas generales, respecto a los cuales el planeamiento de desarrollo podrá reajustar sus ámbitos manteniendo superficies y ubicación.

b) Zonificación: La Ficha desglosa y cuantifica la calificación de los usos globales que consta en el Plano de Ordenación y que sirve de base para la cuantificación de los aprovechamientos aplicando las densidades de edificación y de viviendas, así como unas directrices preferentes de ordenanzas. El planeamiento de desarrollo podrá en la ordenación pormenorizada tener los límites entre usos globales como simple referencia de criterios generales sobre dónde ubicar las tipologías de mayor y menor densidad para coadyuvar a la imagen general perseguida por el PGOU en las áreas de contacto con el núcleo consolidado y con el medio rural, e incluso utilizar puntualmente, tipologías más densas o más extensivas que las directrices de ordenanza, para resolver adecuadamente la sutura con los bordes.

c) En los casos en los que desde el PGOU se establece la ordenación pormenorizada (Uz-10), la zonificación establecida desde el PGOU se podrá alterar para su mejora mediante Plan Parcial, entendiendo por "mejora", los criterios del artículo 1.1.5, en aplicación del artículo 36 de la LOUA. En función de los usos pormenorizados modificados se deberán reajustar los aspectos que coherentemente procedan, como secciones de viario y dotaciones de aparcamientos de acuerdo con estándares del PGOU.

d) El Plan Parcial, distribuirá toda la superficie edificable permitida entre los suelos en función de la calificación, teniendo en cuenta los criterios de los apartados 4 y 5 del artículo 8.1.2. Adicionalmente, para los Sectores de uso mayoritario residencial:

- La superficie no destinada a uso residencial se podrá destinar a usos terciarios y dotacionales privados resolviendo las reservas adicionales de aparcamiento.

- Se podrá destinar el 10 % del número máximo de viviendas del ámbito a la tipología plurifamiliar, para dar respuesta a demandas especiales de menor tamaño, garantizando y justificando desde la ordenación la integración de esta tipología sin afectar a la imagen urbana en las zonas de contacto con el núcleo consolidado, mayoritariamente de tipología unifamiliar.

b) Reservas mínimas de sistemas locales: Son parámetros que no podrán disminuirse en el planeamiento de desarrollo, ni disponerlos en una situación de marginalidad en la ordenación. Deberán de respetarse las directrices de ubicación del Plano de Ordenación o.6 colindantes para el logro de dotaciones de tamaños funcionalmente adecuados

2.3. Objetivos y criterios de ordenación:

Se establecen los parámetros orientadores de los objetivos a conseguir con el desarrollo del ámbito de actuación, así como parámetros y criterios particulares a tener en cuenta.

2.4. Determinaciones de desarrollo, gestión y programación:

a) Planeamiento de desarrollo: se especifica la figura, así como la iniciativa de su redacción. Desde el Plan se da prioridad a la iniciativa pública de redacción del planeamiento de desarrollo, aún en los casos en los que se establece el sistema de compensación. Cada Sector delimitado en el Plano o.7., será objeto de un Plan Parcial; no obstante en caso de iniciativa municipal de redacción del planeamiento, el Plan Parcial podrá referirse a varios Sectores para un área estructu-

ralmente homogénea, si bien a efectos de gestión y ejecución se seguirán diferenciado las determinaciones individualizadas para cada uno de ellos.

b) Otros instrumentos: Se relacionan las figuras a tramitar.

c) Sistema: En el caso de sistema de gestión privada (compensación), necesariamente irá precedido de Convenio Urbanístico que establezca las garantías suficientes de desarrollo en la programación del PGOU y pago de los costes de urbanización interior y participación en sistemas generales.

d) Orden de prioridad y programación: Establece el orden y plazos de desarrollo dentro de la coherencia secuencial de desarrollo del PGOU. Si actuaciones previstas en el orden de prioridad 2 los propietarios desean anticipar su ejecución deberán asumir los costes financieros del anticipo de los sistemas generales de infraestructuras y conexiones viarias que sean necesarios para la plena funcionalidad de la actuación.

e) Cuota de participación en sistemas generales y estimación de costes: La cuota se establece con carácter vinculante, en relación con las superficies edificables y con los criterios definidos en el Estudio Económico de la Memoria de Ordenación. Mediante Plan Especial de Infraestructuras, se podrán reajustar las cuotas acreditando un ajuste más preciso a la intensidad de utilización de cada infraestructura por los diferentes usos globales y pormenorizados. La estimación de costes se actualizará periódicamente mediante los presupuestos de cada uno de los instrumentos de planeamiento o proyectos que las desarrollen, así como por el transcurso del tiempo.

2.5. Avances de planeamiento.

a) Aparte del cumplimiento de las condiciones cuantitativas y de desarrollo de las Fichas de la Parte II-B de estas NNUU para cada uno de los Sectores, es competencia exclusiva municipal en los Planes Parciales que se redacten por iniciativa particular, la decisión sobre los criterios de ordenación, jerarquía de red viaria y su relación con la red general, y ubicación más idónea de las reservas de dotaciones de sistemas locales, para el mejor servicio al interés público.

b) A efectos de orientar a los particulares sobre los criterios de ordenación referidos en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá redactar Avances de Planeamiento que sirvan de directrices para la redacción de los Planes Parciales, la coordinación de la ordenación de Sectores colindantes, y la agrupación de reservas de sistemas.

c) Por parte de los propietarios de los Sectores en los que se establece la iniciativa particular en la redacción del Plan Parcial, y previamente a su tramitación, se podrán presentar Avances de Planeamiento, con la finalidad de recabar un pronunciamiento del Ayuntamiento, o consulta previa sobre la idoneidad de la ordenación pretendida para el Sector.

Artículo 9.3.4. Condicionantes de desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable no Sectorizado (SUzns).

1. Es objeto de este artículo establecer las condiciones de desarrollo de los Áreas de suelo urbanizable no sectorizado, cuyo ámbito se determina en los Planos 0.4 y 0.7.

2. En la Parte II-B de estas NNUU se establecen las Fichas de características básicas de cada Área de suelo urbanizable no sectorizado (Ans), con carácter normativo y vinculante, con las particularidades y criterios interpretativos de los apartados siguientes para cada uno de los parámetros:

2.1. Determinaciones de ordenación estructural:

a) Uso global incompatible: El establecido en el Plano o.5. y en las Fichas.

b) Sistemas generales incluidos: Se especifican aquéllos que ya están determinados por el PGOU. Además deberán de reservarse en el Plan de Sectorización como mínimo los estándares de calidad urbana del PGOU y que se establecen como mínimos en el artículo 1.1.5 para las innovaciones de planeamiento.

2.2. Requisitos y condiciones para proceder al desarrollo de esta clase de suelo:

a) Requisitos de grado de urbanización del suelo sectorizado:

- En áreas de uso incompatible residencial: Que se haya urbanizado el 50% del suelo de uso industrial.
- En áreas de uso incompatible industrial: Que se haya urbanizado el 60 % del suelo residencial.

b) Requisitos de oportunidad: Por el Ayuntamiento se podrán valorar otras circunstancias de oportunidad de la activación anticipada de estos suelos como alternativa al grado de desarrollo del suelo sectorizado, entre las que se establecen las siguientes:

- Tratarse de actuaciones de especial interés público para el municipio, por la generación de actividad y empleo o previsión de vivienda protegida.

2.3. Ámbito mínimo de Plan de Sectorización: Los delimitados en los Planos de Ordenación o.4 y o.7, así como los identificados en las Fichas de la Parte II-b, como Ans-1, Ans-2 y Ans-3. Podrá formularse conjuntamente para varios de dichos ámbitos.

2.4. Tamaño mínimo de Sectores a delimitar en los Planes de Sectorización:

-Se recomienda que los Sectores abarquen áreas no sectorizadas completas.

- No obstante se podrán establecer varios Sectores de tamaño mínimo 8 has, siempre que se garantice la coherencia y agrupación de las reservas de sistemas locales para garantizar su funcionalidad.

TÍTULO 10

ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Régimen Jurídico, Licencias y Desarrollo del Planeamiento

Sección 1. Régimen jurídico

Artículo 10.1.1. Ámbito territorial.

La normativa contenida en este Título es de aplicación al territorio del término municipal clasificado como suelo no urbanizable que se determina en el Plano de Ordenación o.1.del PGOU.

Artículo 10.1.2. Legislación y normativa básica.

1. En el suelo no urbanizable, los actos de edificación y uso del suelo se regularán por lo establecido en el presente Título, en el que se concretan, para el territorio definido en el artículo anterior, las determinaciones de la siguiente legislación y normativa de régimen del suelo y ordenación urbana:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV).
- Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA).
- Ley 7/2002, de 7 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo (RD 2159/1978 de 23 de Junio, RD 3288/1978 de 25 de Agosto y RD 2187/1978 de 23 de Junio).

- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla, aprobado por el Consejero de Obras Públicas y Transportes el 7 de Julio de 1986 (en adelante PEPMF).

2. Las determinaciones de este Título se aplicarán sin perjuicio de las determinaciones más restrictivas de carácter superpuesto, derivadas de la legislación y normativa sectorial, que será prevalente, en los términos regulados en el Título 7.

3. Toda esta legislación y normativa o la que la sustituya en el futuro, y cualquier otra con incidencia en el territorio considerado, será de aplicación, con carácter subsidiario, en aquellos aspectos no recogidos por los artículos del presente Título y del Título 7.

Artículo 10.1.3. Clasificación urbanística de los terrenos.

1. Los terrenos regulados en este Título tendrán la consideración urbanística de suelo no urbanizable, por reunir las características y valores que para esta clase de suelo se establecen en el artículo 9 de la LRSV y artículo 46 de la LOUA y por estar así clasificados en el PGOU en aplicación de estos textos legales.

2. El suelo no urbanizable de Olivares se adscribe a las siguientes categorías, definidas y enumeradas en el artículo 3.5.1:

a) Suelo no urbanizable de especial protección (SNUep):

-Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística (SNUep-p).

-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l).

b) Suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

Artículo 10.1.4. Régimen del suelo no urbanizable.

1. En virtud de lo establecido en los artículos 20 de la LRSV y 68 de la LOUA, en el suelo no urbanizable quedan prohibidas, bajo pena de nulidad absoluta, las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

2. En virtud de lo establecido en el artículo 20 de la LRSV y los artículos 50 y 52 de la LOUA , los propietarios de terrenos en el suelo no urbanizable de especial protección, podrán realizar los siguientes actos, cuando estén previstos y permitidos por el PGOU o Plan Especial y sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometida la zona en la que se pretendan realizar:

A) Las obras o instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos, conforme a su naturaleza y con medios técnicos adecuados y ordinarios, que no tengan como consecuencia la transformación de su destino ni de las características de la explotación, ni comporten un riesgo previsible y significativo directo o indirecto de inundación, erosión o degradación del suelo; quedando sujetos a las limitaciones que establezcan las leyes y el planeamiento urbanístico.

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el planeamiento urbanístico, vengan exigidas por:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La conservación, rehabilitación o reforma de las construcciones o instalaciones existentes.

c) La ejecución, mantenimiento y servicio de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos, teniendo en cuenta las limitaciones sobre carácter provisional de las obras e instalaciones y otras que establece el párrafo 3 del artículo 52 de la LOUA.

d) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de edificios de vivienda, del correspondiente Proyecto de Actuación de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA . Se exceptúan las segregaciones de naturaleza rústica para las que se haya obtenido la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia de división de terrenos en la forma que se establece en el artículo 10.1.7.

C) Las Actuaciones de Interés Público, considerándose como tales a las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social y de procedencia o necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, que sean compatibles con el régimen de la correspondiente categoría de esta clase de suelo y que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos; pudiendo tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras o edificaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos. Estas actuaciones estarán sujetas a las condiciones y trámites establecidos en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

3. Los actos de edificación , obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, forestal, pecuaria o análoga estarán sujetos a las limitaciones temporales y a la prestación de garantías y compensaciones que se establecen en los apartados 4 y 5 del artículo 52 de la LOUA.

4. En cualquier caso, en la ejecución de los actos a los que se refieren los apartados anteriores se deberá:

a) Asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo, la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, y la adopción de medidas en orden a corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos. A estos efectos, se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación en relación con asentamientos residenciales o de otro tipo de usos urbanísticos, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo..

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Sección 2: Condiciones de las divisiones y segregaciones de terrenos

Artículo 10.1.5. Concepto de parcelación urbanística.

A los efectos de la prohibición que se establece en el apartado 1 del artículo 10.1.4 de estas Normas, se considerará parcelación urbanística cualquier división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la formación de un nuevo asentamiento de población, en la forma como se define en el artículo 10.1.8 y se regula en el artículo siguiente.

Artículo 10.1.6. Condiciones de las divisiones y segregaciones de terrenos.

1. En el suelo no urbanizable, las divisiones y segregaciones de terrenos deberán cumplir las determinaciones en cuanto a tamaños mínimos u otras condiciones de las divisiones de terrenos que establezca la legislación agraria, forestal u otras que sean de aplicación en razón de su destino, y que

se relacionan en el Título 7. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que, en virtud de la LOUA y del PGOU, se señala en cada zona del suelo no urbanizable. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrales y civiles en las transmisiones de propiedad.

2. Además, y con el fin de no constituir parcelación urbanística, las divisiones de terrenos en suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No dar como resultado lotes cuya superficie sea menor a la unidad mínima de cultivo, excepto cuando se realicen para agregarlas a fincas colindantes con el fin de cumplir este tamaño mínimo u otros establecidos por esta normativa o la legislación aplicable, en un acto simultáneo al de la segregación. El cumplimiento de este tamaño mínimo no eximirá del cumplimiento de los que establezca la legislación a la que se alude en el apartado 1 de este artículo, prevaleciendo el que implique una mayor exigencia de superficie.

b) No ser objeto de la partición terrenos en los que existan infraestructuras, obras o edificios ilegales, salvo que la segregación se realice para paliar las circunstancias determinantes del incumplimiento de la legislación.

c) Cuando se trate de terrenos en los que exista una edificación legal, tener una superficie suficiente para que, una vez realizada la segregación, la edificación quede situada en una finca de superficie igual o mayor a la mínima establecida para cada tipo de edificación en el presente Título, sin perjuicio de las condiciones más restrictivas reguladas en el Título 7.

3. En virtud de lo establecido en el artículo 66 de la LOUA, también se considerarán reveladores de una posible parcelación urbanística los actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior.

4. Quedan excepcionados, por su propia naturaleza, de los parámetros de parcelación en suelo no urbanizable las parcelaciones de terrenos destinados a la implantación de:

- Segregaciones para implantación de infraestructuras.
- Segregaciones para usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- Segregaciones para la protección de yacimientos arqueológicos.
- Segregaciones para la recuperación de vías pecuarias y sus elementos funcionales.
- Segregaciones para la mejora o implantación de caminos rurales.
- Segregaciones para la implantación de equipamientos públicos, o la ordenación y uso público en el Corredor Verde y Parques Rurales.

5. No se admitirán segregaciones en suelo no urbanizable, de las que en cada una de las zonas homogéneas de normativa, resulten parcelas inferiores a las siguientes:

- Aljarafe: ALJ-1: 20 ha.
  ALJ-2: 10 ha.
  ALJ-3: 3 ha.
  ALJ-4: 5 ha.
  ALJ-6: 5 ha.
- El Campo: CAM-1: 10 ha.
  CAM-2: 20 ha.
- Guadiamar: GUA-1: Sólo supuestos apartado 4 este art.
  GUA-2: 20 ha.
  GUA-3: Sólo supuestos apartado 4 este art.

Artículo 10.1.7. Intervención de los Ayuntamientos y de los Notarios y Registradores de la Propiedad en los actos de división y segregación de terrenos en el suelo no urbanizable.

1. En virtud de lo establecido en el artículo 66 de la LOUA, no se podrá autorizar o inscribir escritura pública alguna de actos de división o segregación de terrenos en el suelo no urbanizable, si no se aporta la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. Asimismo, los Notarios y Registradores deberán inscribir o anotar en las escrituras y en el Registro de la Propiedad las condiciones relativas a carácter indivisible o inedificable de las fincas resultantes, condiciones de las posibles edificaciones e instalaciones u otras que figuren en la mencionada declaración.

2. La Declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación por tratarse de suelo no urbanizable, se solicitará por el interesado al Ayuntamiento y tendrá el mismo contenido y tramitación que la licencia de parcelación en suelo urbano o urbanizable. En el acto de otorgamiento el Ayuntamiento comprobará si la división o segregación cumple las condiciones de no constitución de parcelación urbanística y otras establecidas en estas Normas y en la legislación aplicable, y hará constar las condiciones a la división, el uso y la edificación de las fincas resultantes que establezca el planeamiento, y en su caso su carácter indivisible o inedificable.

3. La declaración de innnecesariedad de licencia de parcelación se entenderá expedida legalmente bajo la condición de la presentación en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a su expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación, so pena de caducidad por ministerio de la Ley sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo podrá ser prorrogado por razones justificadas. Se podrá dar por cumplida esta exigencia con la remisión por el Notario al Ayuntamiento, por conducto reglamentario, de una copia autorizada de la escritura que contenga el acto de segregación junto con la oportuna declaración de innecesariedad testimoniada.

Sección 3. Condiciones para la no formación de nuevos asentamientos

Artículo 10.1.8. Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos.

1. A efectos de las garantías a las que alude el párrafo 4.a del artículo 10.1.4 de estas Normas, se considerarán actos susceptibles de generar demandas de servicios o infraestructuras impropios del suelo no urbanizable, los siguientes:

a) Realización de divisiones o fraccionamientos de fincas que incumplan las condiciones que se establecen en el artículo 10.1.6. o las de zona homogénea de SNU, o con una distribución, forma parcelaria o tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se inserte.

b) Existencia de publicidad referente a parcelación o venta de parcelas o edificios situados en el suelo no urbanizable sin advertencia de dicha situación y de las limitaciones o trámites a los que estén condicionadas las parcelas o los edificios, o con advertencia que no sea veraz.

c) Se establezcan o pretendan establecer infraestructuras conjuntas de acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, centro de transformación común, energía eléctrica

o alumbrado público propias de las zonas urbanas por su carácter comunal al servicio de las parcelas o edificaciones afectadas.

d) Se construyan o pretendan construir edificios o instalaciones que incumplan las condiciones de distancia a los núcleos urbanos, distancia a otros edificios, tamaño mínimo de finca afecta a la edificación u otras que para los distintos tipos o zonas se establecen en estas Normas.

e) Cualquier otro acto de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que entre en la definición que se establece en el párrafo segundo del apartado 4.a) del artículo 10.1.4.

Sección 4. Instrumentación básica de la ordenación del suelo no urbanizable

Artículo 10.1.9. Definición de los instrumentos de ordenación del suelo no urbanizable.

La ordenación del suelo no urbanizable del territorio municipal de Olivares, de acuerdo con la operatividad reglamentaria que la legislación urbanística otorga al planeamiento general municipal constituido por el presente PGOU, se realiza a través de los siguientes instrumentos:

a) Subclasificación del suelo no urbanizable en las categorías que se determinan en el artículo 3.5.1. y 10.1.3. y que implican el régimen básico de la propiedad del artículo 3.5.2.

b) Calificación del suelo no urbanizable, delimitando zonas homogéneas de normativa.

c) Régimen de protecciones de carácter sectorial, de carácter superpuesto y prevalente sobre el derivado del régimen de subclasificación y de calificación, de resultar éstos dos últimos menos restrictivos que el de la protección sectorial superpuesta.

d) Delimitación de actuaciones propositivas desde el PGOU, de intervención en este tipo de suelo, tendentes a la consecución de la estructura del modelo territorial propuesto, y a coadyuvar a los objetivos de protección perseguidos en determinados ámbitos, y a la consecución de la sostenibilidad ambiental.

Artículo 10.1.10. Calificación del suelo no urbanizable. Zonas homogéneas de normativa.

1. Como técnica reguladora complementaria al régimen de subclasificación, el PGOU (Plano de Ordenación o.1.), establece, zonas homogéneas de normativa en SNU, como instrumento de concreción del régimen de usos y, en especial, de las condiciones de segregación y de implantación de construcciones o instalaciones, cuando las mismas son compatibles con el régimen de protección establecido.

2. Las zonas homogéneas de normativa establecidas en SNU son las siguientes, delimitadas en el Plano de Ordenación o.1.:

A) Zona Aljarafe (ALJ): Territorio del entorno del núcleo urbano caracterizado paisajísticamente por su sobreelevación topográfica apreciable desde un entorno territorial muy amplio, y en cuanto a usos por albergar prácticamente los únicos restos de olivar en el municipio. Incluye las siguientes subzonas:

a) Aljarafe 1 (ALJ-1): Cornisa Norte del Aljarafe: Integra el régimen de protección establecido para el espacio catalogado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla (en lo sucesivo PEPMF), denominado «Paisaje sobresaliente PS-4, Cornisa Norte del Aljarafe».

b) Aljarafe 2 (ALJ-2): Cornisa Oeste del Aljarafe: Integra el régimen de protección establecido para el espacio catalogado por el PEPMF, denominado «Paisaje sobresaliente PS-5, Cornisa Oeste del Aljarafe».

c) Aljarafe 3 (ALJ-3): Rubiales: Zona de SNU al sur del núcleo, caracterizada por su aprovechamiento agrícola de frutales, intercalados de huerta y olivares, de objetivo interés paisajístico y con notable incidencia de parcelación y edificación.

d) Aljarafe 4 (ALJ-4): Almendrales: Zonas alomada de olivar en cornisa al norte del núcleo, de especial incidencia paisajística desde las carreteras hacia Gerena y Salteras.

e) Aljarafe 5 (ALJ-5): Heliche-Palomar: Zona baja de llanura, especialmente antropizada con múltiples infraestructuras.

f) Aljarafe 6 (ALJ-6): Vaguada de la Coriana: Vaguada de interés paisajístico por el mosaico de olivar mezclado con pequeñas huertas familiares a lo largo de la misma.

B) Zona el campo (CAM): Territorio intermedio entre el entorno del núcleo y el Valle del Guadiamar, caracterizado por su paisaje suavemente alomado de campiña y el cultivo del cereal de secano. Incluye las siguientes subzonas:

a) Campo 1 (CAM-1): San Antonio-Bartolas: Territorio alomado muy perceptible desde la carretera a Gerena, caracterizado por unas parcelaciones rectangulares de escaso frente apoyado en carreteras y caminos.

b) Campo 2 (CAM-2): Valdegallinas-Soberbina: Territorio alomado en vertiente hacia el Corredor Verde del Guadiamar, que se diferencia de la zona CAM-1, por su parcelación, en este caso de fincas del mayor tamaño en el municipio.

C) Zona Valle del Guadiamar (GUA): Territorio caracterizado por constituir el lecho del río del mismo nombre, y albergar en una pequeña parte del mismo el Corredor Verde del Guadiamar, espacio ecológico de escala regional, que tendrá una fuerte incidencia futura en el entorno y en particular en esta zona. Incluye las siguientes sobzonas:

a) Guadiamar 1 (GUA-1): Corredor Verde del Guadiamar: Incluye exactamente el ámbito del proyecto de Corredor Verde que afecta al municipio. Sus rasgos más característicos serán los derivados de su declaración como terrenos forestales, y la prohibición indefinida del uso agrícola. Asimismo este espacio integra el régimen de protección establecido para el espacio catalogado por el PEPMF, denominado "Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-12, Palmares"".

b) Guadiamar 2 (GUA-2): Ribera del Guadiamar: Incluye una franja de 500 metros, de protección cautelar del Corredor Verde, así como el resto del lecho del Guadiamar en el municipio.

c) Guadiamar 3 (GUA-3): Cerro de las Cabezas-Soberbina: Caracterizado paisajísticamente por el promontorio del Cerro de las Cabezas, espacio arqueológico con vocación de integración e itinerarios cultural-recreativo ligado al Corredor Verde.

Artículo 10.1.11. Régimen de protecciones superpuestas de carácter sectorial.

1. El objeto de este instrumento de ordenación no exclusivo del SNU, es la integración en la ordenación del PGOU, de las áreas superpuestas de protección o limitación de propiedad, de carácter lineal o zonal, en razón del elemento o la afección objeto de protección, derivados de las legislaciones sectoriales con incidencia en el municipio.

2. Las protecciones superpuestas al régimen de protección o preservación derivados de la clasificación y la calificación expuestas en artículos anteriores, pueden afectar a cualquier clase de suelo de forma superpuesta y prevalente en cuanto a limitaciones de la propiedad frente al resto de las regulaciones de uso y edificación establecidas a través de la clasificación y calificación.

3. Cuando estas protecciones superpuestas vienen motivadas por una legislación sectorial o urbanística que determina unívocamente la clasificación como «suelo no urbanizale de especial protección», desde el PGOU se les asigna la subclasificación de «suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica».

4. Cuando las protecciones superpuestas vienen motivadas por una legislación sectorial, que no determina una determinada clasificación del suelo, sino simplemente protecciones sectoriales y limitaciones particulares de propiedad o servidumbres en las proximidades del elemento, el PGOU, se limita a integrar en sus NNUU el régimen de la legislación sectorial afectada, particularizado para el municipio.

5. El régimen de ordenación y las limitaciones de uso y edificación de las protecciones sectoriales de carácter prevalente y superpuesto, se regula en el Título 7, para todo el territorio municipal, con las precisiones inherentes, en su caso, a cada clase de suelo.

Artículo 10.1.12. Actuaciones Territoriales (AT).

1. El objeto de este instrumento de ordenación es la determinación de actuaciones propositivas de intervención sobre el territorio municipal, en orden tanto a la consecución del modelo estructural previsto en el PGOU, como en cuanto a actuaciones de mejora y protección medioambiental o para la corrección de impactos o disfuncionalidades existentes.

2. La previsión expresa en el PGOU de estas AT, tiene la finalidad de coadyuvar a la planificación urbanística del modelo territorial propuesto, sin perjuicio de que cada una de dichas AT, en desarrollo del mismo, deba de someterse a los trámites que procedan, en aplicación de la LOUA (aprobación previa de Plan Especial, Proyecto de Actuación o sometimiento a simple licencia) y legislación sectorial afectada. No obstante, la previsión por el PGOU de estas AT, facilitará en el Plan Especial o Proyecto de Actuación, la justificación de su utilidad pública o interés social, que se fundamentará en la simple coherencia con el desarrollo de una previsión expresa del planeamiento general municipal.

3. Las actuaciones territoriales (AT) expresamente planificadas por el PGOU se refieren a los siguientes grupos temáticos y se identifican en el Plano de Ordenación o.3:

a) AT-CVG: Corredor Verde del Guadiamar: Actuación en proyecto por parte de la Administración Autonómica, que incluye las siguientes finalidades básicas: Descontaminación de suelos, restauración ecológica y forestación.

b) AT-RV: Reserva de corredor para alternativas de nuevo trazado de la carretera A-8077.

c) AT-CA: Actuaciones de restauración de canteras: Se prevé una actuación asociada al Corredor Verde del Guadiamar, AT-CA-1.

d) AT-VP: Actuaciones sobre vías pecuarias: Su objeto es dar prioridad al deslinde y adecuación naturalística de determinadas vías pecuarias y descansaderos en el municipio para la creación de un sistema rural de espacios libres complementario y alternativo al urbano, para su integración en una red estructurante municipal y de interés regional por su relación con el Corredor Verde. Se planifican las actuaciones AT-VP-1 a AT-VP-4.

e) AT-CR: Actuaciones sobre caminos rurales: Su objeto es el deslinde, mejora de sección y adecuación de caminos existentes, o creación de nuevos, para su integración en la red de itinerarios del medio rural previstos en el modelo territorial del PGOU. Se planifican las actuaciones AT-CR-1 a AT-CR-5.

f) AT-RS: Actuaciones de eliminación de vertederos de residuos sólidos: Se planifican las actuaciones AT-RS-1 a AT-RS-9.

g) AT-ER: Actuaciones de adecuación de espacios para usos recreativos y parques rurales: AT-ER-1 y AT-ER-2.

CAPÍTULO 2

Regulación General de Usos y Edificación en SNU

Sección 1. Condiciones generales de uso y edificación

Artículo 10.2.1. Condiciones generales de uso del SNU.

1. Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, en el SNU se permite con carácter general la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, mediante el empleo de medios técnicos a instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones y obras, deben realizarse, además, do conformidad con la ordenación urbanística y el PGOU.

2. En el SNU en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia quedará condicionada a los requisitos del artículo 52.3 de la LOUA.

3. Clases de usos: Según su posibilidad de implantación en suelo no urbanizable, los usos se clasifican en:

a) Usos permitidos: Aquéllos que previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos autorizables: Son aquéllos que, con la previa tramitación de la LOUA, legislación sectorial afectada (en su caso) y del presente PGOU, y posterior licencia municipal, pueden implantarse en los terrenos afectados.

c) Usos prohibidos: son aquéllos cuya implantación está expresamente prohibida o por exclusión por no estar permitido.

Artículo 10.2.2. Condiciones generales de uso y edificación del SNU de carácter rural o natural.

1. En la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural o natural (SNUcr), pueden realizarse los siguientes actos:

a) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo anterior, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable en razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de las Provincia de Sevilla, otros Planes Especiales, o por las presentes NNUU para la zona homogénea de que se trate. En todo caso están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significado, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo y el subsuelo (acuíferos).

b) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por las presentes NNUU, o Plan Especial en su caso, para la zona homogénea de que se trate, sean consecuencias de:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales y ganaderos.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos

c) Actos de edificación, construcción obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, sólo en los casos en los que en las presentes NNUU se otorga dicha posibilidad y para la zona de que se trate.

2. La realización de los actos enumerados en el apartado 1 de este artículo están sujetos a los siguientes condicionantes:

a) Los enumerados en el apartado 1.b) de este artículo requerirán licencia municipal, salvo cuando tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la explotación, en que requerirán la previa aprobación de Proyecto de Actuación, por el procedimiento de los artículos 42 y 43 de la LOUA.

b) Los enumerados en el apartado 1.c) de este artículo, previa aprobación de Plan Especial, Proyecto de Actuación y, en su caso, obtención de licencia, por el procedimiento de los artículos 42 y 43 de la LOUA. Este tipo de actos tendrán que cumplir los siguientes requisitos adicionales:

- Tendrán una duración limitada, aunque renovable, si a criterio municipal es previsible la continuidad de la justificación del interés público que motivó la primera autorización.
- El propietario deberá prestar la garantía mínima del 10 por ciento de la inversión, y una prestación compensatoria del 10 por ciento de la inversión excluida maquinaria y equipos.

Artículo 10.2.3. Condiciones generales de uso y edificación del SNU de especial protección.

En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente PGOU, o Plan Especial, para la zona homogénea de que se trate, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso licencia.

Artículo 10.2.4. Condiciones generales de protección e integración de las implantaciones en SNU.

1. Para poder llevar a cabo los actos a los que se refieren los dos artículos anteriores, deberán asegurarse en todo caso las siguientes condiciones generales de protección:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos; adoptar las medidas que sean necesarias para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

2. Para garantizar dichas condiciones de preservación de la naturaleza del SNU, la realización de dichos actos deberá ir acompañada de las medidas de las presentes NNUU para cada una de las actuaciones y zonas en que se ubican, sin perjuicio de las adicionales que pudieran establecerse en el trámite del Plan Especial o Proyecto de Actuación, o en el de la legislación ambiental. En todo caso se cumplirán las de los apartados siguientes de este artículo con carácter general.

3. El Proyecto justificará la integración paisajística de la edificación o instalación a implantar desde los corredores visuales desde los que será habitualmente observado, a media y larga distancia. El análisis se referirá como mínimo a la vista desde las carreteras, vías pecuarias y caminos públicos desde los que sea visible a menos de 500 metros.

4. En el caso de que la implantación sea en terrenos de escasa vegetación el Proyecto justificará que las edificaciones quedarán atenuadas en un mínimo de un 30% de su volumen en su visión desde los principales corredores visuales de observación.

5. Movimiento de tierras: Cuando la topografía del terreno exija, para la implantación de la edificación, la realización de movimientos de tierras, éstos no podrán dar lugar a desmontes o terraplenes de altura mayor de 3 metros, ni exigirán la formación de muros de contención de altura superior a 1,5 metros.

6. Cercas y cerramientos: En el caso de que las parcelas precisen cierre, su parte de fábrica maciza, de disponerse, no superará los 80 cm de altura medidos en la parte exterior. Por encima de dicha altura podrá completarse con cerramientos transparentes (reja, malla vegetal, empalizadas, setos, arbolado). Solamente se autorizarán excepcionalmente vallados macizos de altura superior en el caso de edificios o instalaciones en las que se justifique por sus especiales requerimientos de protección y seguridad; en cuyo caso a dichas cercas les será aplicable lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo para la atenuación de las edificaciones en el paisaje.

7. Condiciones estéticas: Todas las paredes tendrán tratamiento de fachada, con acabados, materiales y colores adecuados al entorno; prohibiéndose las medianerías y acabados de fábrica de bloques y ladrillos (salvo de cara vista).

Artículo 10.2.5. Condiciones generales de infraestructuras de las implantaciones en SNU.

1. Acceso: Las implantaciones en SNU deberán tener acceso rodado mediante carretera o camino público existente. En caso de ser necesario camino de nuevo trazado, deberá proyectarse junto con la instalación.

2. Abastecimiento de agua: Las implantaciones que requieran agua de consumo humano garantizarán en el Proyecto el caudal mínimo necesario, en las condiciones sanitarias del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

3. Saneamiento: Las implantaciones en SNU deberán prever un sistema autónomo de depuración de aguas residuales mediante alguno de los sistemas homologados, tal que los vertidos posteriores al terreno o cauces se ajusten a la capacidad de autodepuración de los mismos y a las previsiones de la Legislación de Aguas. Quedan prohibidos los vertidos directos sin la depuración previa necesaria, y los pozos negros u otros sistemas no homologados.

4. Eliminación de residuos: Los Proyectos evaluarán si se generan residuos por la actividad y, en este caso se preverá el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero público de residuos sólidos. Si se precisa instalar un vertedero, se incluirá en el Proyecto o Plan y se someterá al trámite previsto en la legislación de residuos y de protección ambiental.

5. Otras infraestructuras: En los Proyectos se evaluarán las necesidades de infraestructuras de energía eléctrica y telefonía, hasta su conexión a los puntos de acometida, corrigiéndose su impacto ambiental. Se justificará la imposibilidad para la actividad de funcionar con sistemas autónomos de energía eléctrica (fotovoltaico o eólico) y de telefonía móvil, que tendrán carácter preferente frente a los tendidos de infraestructuras aéreas.

Sección 2. Regulación de los tipos de edificaciones e instalaciones en SNU

Artículo 10.2.6. Enumeración de los tipos de edificaciones e instalaciones en SNU.

1. Relación de actos de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, y de ejecución y mantenimiento de

infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos (régimen del artículo 52.1.A y B de la LOUA):

a) Edificaciones y construcciones agrícolas.
b) Vivienda vinculada a la explotación.
c) Implantaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
d) Infraestructuras y edificaciones vinculadas.

2. Relación de actos de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga ni a dotaciones e infraestructuras públicas (régimen del artículo 52.1.4 de la LOUA):

a) Explotaciones agropecuarias.
b) Industria incompatible con su ubicación en núcleo urbano.
c) Instalaciones turísticas, recreativas y de servicio de carreteras.
d) Otras dotaciones de carácter privado.

3. Obras en edificaciones existentes.
4. Las implantaciones no permitidas expresamente para cada una de las zonas homogéneas de SNU de estas NNUU, y en las condiciones establecidas, se entenderá prohibidas.

Artículo 10.2.7. Edificaciones y construcciones agrícolas.
1. Definición: Se consideran edificaciones, construcciones, obras e instalaciones agrícolas, aquéllas que estén vinculadas a una explotación agraria, forestal o análoga y que guarden relación coherente con su naturaleza, extensión y utilización; considerándose como tales las siguientes:

a) Cercas y vallados.
b) Captaciones de agua, depósitos, canales, transformadores y otras instalaciones similares al servicio de una sola explotación.
c) Invernaderos.
d) Construcciones auxiliares al servicio de la edificación principal de la explotación para guarda de aperos y maquinaria agrícola.
e) Edificios de almacén de productos agrarios generados en la explotación, envasado y primera transformación de los mismos, de una superficie máxima de 1.000 m^2.
f) Edificios de cuadras, establos y picaderos de ganado equino de hasta 50 cabezas de ganado y superficie máxima 1.000 m^2.
g) Edificios de establos, cuadras, vaquerías y granjas vinculadas a una sola explotación que guarden una dependencia y proporción adecuada con los aprovechamientos de la finca, de superficie máxima de 1.000 m^2 y con número de cabezas inferior al afectado por el Anexo 2.º, de la Ley 7/1994 de Protección ambiental.
h) Cuando la instalación incorpore vivienda familiar vinculada a la explotación se regulará por el artículo siguiente.

2. Condiciones de implantación:

a) Distancia mínima a borde de núcleo urbano (suelo urbano y urbanizable): 250 metros, excepto las de los apartados f) y g) que se situarán a distancia mínima de 1.000 m.
b) Distancia mínima a los edificios de otras parcelas: 250 metros para las de los apartados d), e), f) y g).
c) Parcela mínima: La que se establezca en las condiciones particulares de cada una de las zonas homogéneas de SNU.
e) Separación mínima a linderos: 15 metros.
3. Condiciones de edificación:
a) Altura máxima: Una planta y 7 metros.
b) Ocupación máxima: 5% de la superficie de la parcela.
c) Los invernaderos y las casetas de aperos tendrán el carácter de construcciones efímeras fácilmente desmontables, carecerán de cimentación y su construcción se resolverá con estructuras y materiales ligeros.
d) Salvo justificación expresa, la implantación de las construcciones o edificaciones formará una agrupación volumétricamente continua y arquitectónicamente coherente.

4. Condiciones especiales de vinculación de explotación a varias parcelas: A efectos de cumplimiento de las condiciones de tamaño de parcela mínima para poder edificar construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria, se podrá asimilar el concepto de parcela mínima al de agrupación de parcelas inferiores a la mínima pertenecientes a la misma explotación, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Pertenecer a un mismo propietario, dado de alta administrativamente desde el punto de vista laboral y fiscal en la actividad agropecuaria.
b) En el caso de que alguna(s) de las fincas que se proponga(n) formar parte de la agrupación no sea(n) colindantes, las fincas en discontinuidad deberán de estar situadas a una distancia inferior a doscientos metros (250) entre sus linderos y tener posibilidad de estar relacionadas fácilmente entre sí con caminos públicos existentes que justifiquen la unidad de la explotación.
c) Aparte de la constancia municipal a efectos urbanísticos, Inscribir en el Registro de la Propiedad la condición de inedificables de las fincas vinculadas en la agrupación de explotación en las que no se sitúe la edificación, carga que deberá inscribirse por un periodo mínimo de quince (15) años y transmitirse en actos sucesivos de compraventa. Hasta transcurrido dicho plazo, las fincas en las que recaiga la carga de «inedificables» no podrán ser computadas con otras fincas a efectos de constitución de otra agrupación de explotación mínima a efectos de edificación.

5. Condiciones de tramitación: Proyecto técnico y licencia de obras, sin perjuicio de trámites que procedan por afecciones de legislación sectorial. Cuando incorporen vivienda vinculada se someterá previamente a Proyecto de Actuación.

Artículo 10.2.8. Vivienda vinculada a la explotación.
1. Definición: Se entiende como tal al edificio residencial aislado o integrado en una edificación agrícola de las reguladas en el artículo anterior, de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotación agropecuaria, forestal o análoga. En el SNU del municipio de Olivares se prohiben expresamente las viviendas no vinculadas a explotación agropecuaria o forestal.
2. Condiciones de implantación:

a) Distancia mínima a borde de núcleo urbano (suelo urbano y urbanizable): 250 metros.
b) Distancia mínima a los edificios de otras parcelas: 250 metros.
c) Parcela mínima: La que se establezca en las condiciones particulares de cada una de las zonas homogéneas de SNU.
d) Separación mínima a linderos: 15 metros.

3. Condiciones de edificación:

a) Altura máxima: Dos plantas y 7 metros.
b) Ocupación:

- Máxima: 5% de la superficie de la parcela.
- Mínima: 125 m^2. Esta condición solo operará en el supuesto de que la única edificación a implantar en la parcela sea la de vivienda.

4. Condiciones especiales de vinculación de explotación a varias parcelas: Se aplicarán los mismos criterios del apartado 4 del artículo anterior.

5. Condiciones de tramitación: Estas implantaciones están sometidas a licencia municipal, previa tramitación de Proyecto de Actuación, según artículo 42 y 43 de la LOUA, sin perjuicio de trámites que procedan por afecciones de legislación sectorial.

Artículo 10.2.9. Implantaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

1. Definición: Se entienden como tales los edificios e instalaciones que alberguen usos dotacionales y servicios públicos que, siendo de titularidad pública, hayan de emplazarse en el medio rural para satisfacer sus necesidades funcionales o que en la propia ordenación del PGOU esté prevista su ubicación en SNU. Se incluyen en este grupo las siguientes:

A) Implantaciones públicas que precisan de edificación:
a) Cementerios y tanatorios.
b) Equipamiento social.
c) Centros docentes o de investigación vinculados al medio rural o natural.
d) Instalaciones deportivas cubiertas.
e) Instalaciones militares o policiales.
f) Centros penitenciarios o de rehabilitación.
g) Residencias de ancianos asistenciales y albergues juveniles.

B) Implantaciones públicas que no precisan edificación, o de muy escasa entidad:
a) Adecuaciones recreativas y parques rurales.
b) Instalaciones deportivas descubiertas.
c) Camping público.

2. Condiciones de implantación:
a) Distancia mínima a borde de núcleo urbano (suelo urbano y urbanizable): 150 metros, salvo que en la propia ordenación del PGOU se establezca una distancia menor.
b) Distancia mínima a los edificios de otras parcelas: 150 metros.
c) Separación mínima a linderos: 15 metros.

3. Condiciones de edificación:
A) Implantaciones del apartado 1A de este artículo:
a) Altura máxima: Dos plantas y 7 metros.
b) Ocupación máxima 25%.
B) Implantaciones del apartado 1B de este artículo:
a) Altura máxima: Una planta y 4 metros.
b) Ocupación máxima 5%:

4. Condiciones especiales:
a) Reserva mínima de aparcamientos en función de la actividad: Según artículo 4.7.5.

5. Condiciones de tramitación: Estas implantaciones están sometidas a licencia municipal, sin perjuicio de trámites que procedan por afecciones de legislación sectorial. Para más de 1.000 m^2 construidos se someterán a Proyecto de Actuación. Para más de 2.000 m^2 construidos se someterán a Plan Especial.

Artículo 10.2.10. Infraestructuras y edificaciones vinculadas.

1. Definición: Se incluyen en esta regulación todas las infraestructuras, tanto de superficie, como aéreas y subterráneas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las mismas. Se clasifican según el desglose siguiente:

A) Infraestructuras interurbanas:

A.1. De superficie:
a) Carreteras.
b) Ferrocarriles.
c) Canales.

A.2. Aéreas:
a) Líneas eléctricas de alta tensión.
b) Líneas de telefonía.

A.3. Subterráneas:
a) Redes de agua.
b) Líneas telefónicas.
c) Colectores y emisarios de saneamiento.

A.4. Especiales:
a) Aerogeneradores de energía eólica.

B) Edificación e instalaciones vinculadas a infraestructuras:

B.1. Vinculadas a redes viarias y ferroviarias:
a) Edificaciones para mantenimiento de carreteras, casetas de peones camineros, plantas asfálticas, y similares.
b) Estaciones y apeaderos.

B.2. Vinculadas a infraestructuras:
a) Estaciones y subestaciones de energía eléctrica, centros de transformación.
b) Construcciones vinculadas a conducciones hidráulicas, depósitos reguladores, canalizaciones de riego y a colectores de saneamiento.
c) Edificaciones e instalaciones vinculadas a los sistemas generales de telecomunicaciones.

2. Condiciones de implantación:

a) Las nuevas líneas eléctricas aéreas de alta tensión de tensión superior a 66 Kv, deberán situarse a distancias mínimas de 250 metros del núcleo urbano.
b) Las instalaciones vinculadas a sistemas generales de telecomunicaciones deberán situarse a distancias mínimas de 250 metros del núcleo urbano.
c) En el caso de que la edificación o instalación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial significación paisajística, se justificarán las medidas adoptadas para corregir su impacto.
d) Distancia mínima a linderos para el caso de edificaciones: 15 metros.

3. Condiciones de edificación:
A) Implantaciones del apartado 1B de este artículo:

a) Altura máxima: La que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 metros, deberá justificarse dicha necesidad.
b) Ocupación máxima 30%.

4. Condiciones de tramitación: Estas implantaciones están sometidas a licencia municipal, sin perjuicio de trámites que procedan por afecciones de legislación sectorial y en particular la ambiental. Las que superen la altura de 7 metros o superficie construida superior a 1000 m^2 requerirán la previa tramitación de Proyecto de Actuación. Las que por sus características incurran en los supuestos del apartado 4 del artículo 42 de la LOUA requerirán la previa formulación de Plan Especial.

Artículo 10.2.11. Explotaciones agropecuarias.

1. Definición: Se consideran como tales aquéllas instalaciones vinculadas a la explotación de los recursos vivos, que exceden de las necesidades o servicio de una explotación agraria en relación al tamaño de la finca, o produzcan un impacto que no pueda ser corregido por los medios normales. Su singularidad respecto a las implantaciones reguladas en el artículo 10.2.7. y que determina la adscripción a este apartado son la inclusión en el Anexo 2.º, de la Ley 7/1994 de Protec-

ción Ambiental, o bien superar el tamaño máximo indicado en el citado artículo 10.2.7. Se incluyen las siguientes:

a) Edificios de establos de ganado, vaquerías y cebaderos, con número de cabezas que implica su inclusión en el Anexo 2 de la Ley 7/1994, o de superficie construida superior a 1.000 m².
b) Edificios de granjas avícolas y cunículas afectadas por el Anexo 2 de la Ley 7/1994, o de superficie construida superior a 1.000 m².
c) Silos y almacenes de abonos y herbicidas.
d) Industrias de primera transformación de productos agrarios, tales como almazaras, lagares, bodegas, secaderos y similares.
e) Aserraderos y explotaciones forestales.
f) Cuando la instalación incorpore vivienda familiar vinculada a la explotación dicha vivienda se regulará por el artículo 10.2.8.

2. Condiciones de implantación:

a) Distancia mínima a borde de núcleo urbano (suelo urbano y urbanizable): 250 metros, excepto las de los apartados a) y b) que se situarán a distancia mínima de 1.500 metros del núcleo.
c) Distancia mínima a los edificios de otras parcelas: 250 metros. Para las de los apartados a) y b), la distancia a edificios próximos de vivienda o de dotaciones que implique la permanencia habitual de personas será de 500 metros.
d) Parcela mínima: 4 hectáreas.
e) Separación mínima a linderos: 25 metros.

3. Condiciones de edificación:

a) Altura máxima: Una planta y 7 metros. La altura superior para elementos singulares deberá justificarse en la imprescindible funcionalidad de la instalación y en la corrección de su impacto paisajístico.
b) Ocupación máxima: 10% de la superficie de la parcela.

5. Condiciones de tramitación: Proyecto de Actuación y licencia municipal, sin perjuicio de trámites que procedan por afecciones de legislación sectorial, y en especial de la ambiental.

Artículo 10.2.12. Industria incompatible con ubicación en núcleo urbano.
1. Definición: Edificación o instalación destinada a la fabricación, manufacturación o elaboración y almacenamiento de productos que por su naturaleza no pueden situarse en núcleo urbano. Podrán albergar una vivienda de guarda cuando la vigilancia de la actividad lo justifique. Las actividades extractivas, con independencia de los trámites de autorización que procedan en aplicación de la legislación de Minas, se asimilarán a este tipo de industria y requerirán autorización municipal.
2. Condiciones de implantación:

a) Distancia mínima a borde de núcleo urbano (suelo urbano y urbanizable): 2.000.
b) Distancia mínima a los edificios de otras parcelas: 500 metros.
c) Parcela mínima: 5 hectáreas.
e) Separación mínima a linderos: 50 metros, salvo que por razones de seguridad o naturaleza de la actividad, en el trámite ambiental se dedujera la necesidad de una distancia mayor.

3. Condiciones de edificación:

a) Altura máxima: La que precise la industria. La altura superior a dos plantas y 7 metros deberá justificarse en la imprescindible funcionalidad de la instalación y en la corrección de su impacto paisajístico.
b) Ocupación máxima 20%.
c) Si de la aplicación de las condiciones de implantación y de edificación resultare una superficie construida superior a 5.000 m², la idoneidad de la implantación será valorada discrecionalmente por el Ayuntamiento, en función de las medidas correctoras de impacto y compensatorias para el municipio de la instalación de la actividad.

4. Condiciones de tramitación (sin perjuicio de los adicionales de legislación sectorial y en especial la ambiental):

a) Industrias de superficie construida inferior a 2.000 m² y actividades extractivas sin edificación: Proyecto de Actuación y licencia municipal
b) Industrias de superficie construida igual o superior a 2.000 m², y actividades extractivas que requieran edificación: Plan Especial y licencia municipal.

Artículo 10.2.13. Instalaciones turísticas, recreativas y de servicio de carreteras.
1. Definición: Instalaciones destinadas a actividades privadas relacionadas con el turismo no residencial, ocio, esparcimiento, servicios de carreteras, que por su carácter son susceptibles de justificarse la idoneidad de su implantación en medio rural. Comprende las siguientes:

A) Implantaciones privadas que precisan de edificación:
a) Restauración: Ventas, bares, restaurantes.
b) Discotecas.
b) Gasolineras.
c) Hoteles rurales en construcciones existentes.

B) Implantaciones privadas que no precisan edificación, o de muy escasa entidad:
a) Camping.
b) Clubes deportivos.
2. Condiciones de implantación:
a) Distancia mínima a borde de núcleo urbano (suelo urbano y urbanizable): 250 metros.
b) Distancia mínima a los edificios de otras parcelas: 250 metros.
c) Separación mínima a linderos: 15 metros. A carreteras según legislación sectorial.

3. Condiciones de edificación:

A) Implantaciones del apartado 1A de este artículo:
a) Altura máxima: Una planta y 7 metros. En el caso de gasolineras, se admiten hitos o postes publicitarios habituales en estas instalaciones, de una altura máxima de 9 metros.
b) Ocupación máxima 25%:
c) En construcciones existentes se admite la ampliación de un 30% con destino a hotel rural.

B) Implantaciones del apartado 1B de este artículo:
a) Altura máxima: Una planta y 4 metros.
b) Ocupación máxima 5%:

4. Condiciones especiales:
a) Reserva mínima de aparcamientos en función de la actividad: Según artículo 4.7.5.

5. Condiciones de tramitación: Estas implantaciones están sometidas a Proyecto de Actuación y licencia municipal, sin perjuicio de trámites que procedan por afecciones de legislación sectorial.

Artículo 10.2.14. Otras dotaciones de carácter privado.

1. Definición: Se entienden como tales los edificios e instalaciones que alberguen usos dotacionales y servicios de carácter privado, de manifiesto interés social que hayan de emplazarse en el medio rural para satisfacer sus necesidades funcionales. Se incluyen los siguientes:

a) Residencias no asistenciales de personas mayores, dotadas de servicios comunes de comedores, lavandería, actividades deportivas o de ocio, consultorio médico y similares.

b) Residencias de rehabilitación de colectivos especiales (tratamiento de drogodependencias, minusvalías o similares)

c) Albergues juveniles vinculados al disfrute del medio rural o natural, granjas escuela y similares.

d) Edificaciones de carácter religioso asociadas tradicionalmente al medio rural (ermitas, monasterios).

2. Condiciones de implantación:

a) Distancia mínima a borde de núcleo urbano (suelo urbano y urbanizable): 250 metros.

b) Distancia mínima a los edificios de otras parcelas: 250 metros.

c) Separación mínima a linderos: 15 metros.

3. Condiciones de edificación:

a) Altura máxima: Dos plantas y 7 metros.

b) Ocupación máxima 20%.

4. Condiciones especiales:

a) Reserva mínima de aparcamientos en función de la actividad: Según artículo 4.7.5.

5. Condiciones de tramitación: Estas implantaciones están sometidas a Proyecto de Actuación y licencia municipal, sin perjuicio de trámites que procedan por afecciones de legislación sectorial. Las implantaciones de más de 5 has o de 2.000 m² construidos se someterán a Plan Especial en vez de Proyecto de Actuación, por entenderse desde el PGOU que por la escala del municipio tendrían incidencia significativa en su territorio.

Artículo 10.2.15. Obras en edificios o instalaciones existentes.

1. Se permiten las obras de conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes en SNU compatibles con la ordenación de cada una de las zonas homogéneas de normativa. Dichos actos estarán sujetos a licencia municipal.

2. Las obras de reforma o rehabilitación de implantaciones reguladas por el apartado 2 del artículo 10.2.6. que afecten a más del 50% de la edificación existente se someterán a los requisitos de los apartados 4 y 5 del artículo 52 de la LOUA.

3. Las ampliaciones de edificaciones existentes en SNU compatibles con la ordenación de cada una de las zonas de SNU, se someterán a los requisitos de tramitación regulados en los artículos 10.2.7. a 10.2.14, según el tipo de implantación de que se trate.

CAPÍTULO 3

Normativa particular para cada zona de suelo no urbanizable

Sección 1. Zonas de suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística

Artículo 10.3.1. Normativa particular de la zona Aljarafe-1 (ALJ-1): Cornisa Norte del Aljarafe.

1. Delimitación y definición general.

La zona identificada como ALJ-1 en el Plano de Ordenación o.1. Integra el espacio catalogado por el PEPMF, denominado «Paisaje sobresaliente PS-4, Cornisa Norte del Aljarafe», siendo el objeto principal del PGOU en esta zona la integración de las normas de protección del citado PEPMF, preservando adicionalmente mediante la regulación de estas NNUU el mantenimiento del paisaje, los usos y coberturas actuales de olivar.

2. En esta zona se permiten los siguientes usos y actuaciones:

a) Explotación agraria y forestal que no implique transformación del uso agrícola del suelo, y en particular del olivar que se protege por su interés paisajístico.

b) Edificaciones y construcciones agrícolas y vivienda familiar vinculada a la explotación con las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: 20 has.
- Si incluye vivienda, la distancia mínima al núcleo será de 2 km.
- El punto más elevado de cubierta de las construcciones o instalaciones debe de quedar por debajo de la línea de cota +150 m, que se fija como cota de protección paisajística de las cumbres más altas de este espacio.

c) Servicios, dotaciones y equipamientos públicos: Solamente se admiten la categoría de «adecuaciones recreativas y parques rurales» vinculados a la zona Sur y colindante al Cordel de los Carboneros.

d) Infraestructuras:

- De superficie: No se admiten de nueva construcción.
- Subterráneas: En cualquiera de sus categorías.
- Aéreas: Habrá de justificarse la imposibilidad de otra alternativa de trazado.

3. En esta zona se prohiben los siguientes usos y actuaciones:

a) Las reguladas en la Sección 4 de este Capítulo que no estén expresamente permitidas en el anterior apartado 2.

b) Se prohiben expresamente las siguientes actuaciones por integración de las determinaciones del PEPMF:

- La tala de árboles que implique transformación de la vegetación característica de olivar de la mayoría de este espacio.
- Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos, salvo labores de restauración de suelo erosionados.
- En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.
- Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

Artículo 10.3.2. Normativa particular de la zona Aljarafe-2 (ALJ-2): Cornisa Oeste del Aljarafe.

1. Delimitación y definición general.

La zona identificada como ALJ-2 en el Plano de Ordenación o.1. Integra el espacio catalogado por el PEPMF, denominado «Paisaje sobresaliente PS-5, Cornisa Oeste del Aljarafe», siendo el objeto principal del PGOU en esta zona la integración de las normas de protección del citado PEPMF, preservando adicionalmente mediante la regulación de estas NNUU el mantenimiento del paisaje, los usos y coberturas actuales.

2. En esta zona se permiten los siguientes usos y actuaciones:

a) Explotación agraria que no implique transformación del uso del suelo.

b) Edificaciones y construcciones agrícolas sin vivienda familiar vinculada a la explotación con las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: 10 has.

c) Instalaciones turísticas y recreativas, sólo en la categoría «a) Restauración (ventas, bares, restaurantes», y limitada su implantación a edificaciones existentes.

d) Infraestructuras:

- De superficie: No se admiten de nueva construcción.
- Subterráneas: En cualquiera de sus categorías.
- Aéreas: Habrá de justificarse la imposibilidad de otra alternativa de trazado.

3. En esta zona se prohíben los siguientes usos y actuaciones:

a) Las que no estén expresamente permitidas en la enumeración del anterior apartado 2.

b) Se prohíben expresamente las siguientes actuaciones por integración de las determinaciones del PEPMF:

- La tala de árboles que implique transformación de la vegetación característica de olivar de la mayoría de este espacio.
- Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos, salvo labores de restauración de suelo erosionados.
- En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.
- Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

Artículo 10.3.3. Normativa particular de la zona Aljarafe-6 (ALJ-6): Vaguada de La Coriana.

1. Delimitación y definición general:

La zona identificada como ALJ-6 en el Plano de Ordenación o.1. Integra la Vaguada de La Coriana, de interés paisajístico por el mosaico de pequeñas huertas alternadas de olivar a lo largo de la misma.

2. En esta zona se permiten los siguientes usos y actuaciones:

a) Explotación agraria que no implique transformación del uso del suelo.

b) Edificaciones y construcciones agrícolas y vivienda familiar vinculada a la explotación con las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: 5 ha.
- Las construcciones se separarán un mínimo de 50 metros del eje de la vaguada. En las proximidades de cauce público se aplicarán las condiciones superpuestas del artículo 7.2.1.

c) Infraestructuras:

- De superficie: No se admiten de nueva construcción.
- Subterráneas: En cualquiera de sus categorías.
- Aéreas: Habrá de justificarse la imposibilidad de otra alternativa de trazado.

3. En esta zona se prohiben los siguientes usos y actuaciones:

a) Las que no estén expresamente permitidas en la enumeración del anterior apartado 2.

b) Se prohiben expresamente las siguientes actuaciones:

- La tala de árboles que implique transformación de la vegetación característica de olivar de la mayoría de este espacio.
- Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos, salvo labores de restauración de suelo erosionados.
- En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.
- Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

Artículo 10.3.4. Normativa particular de la zona Guadiamar 1 (GUA-1): Corredor Verde del Guadiamar.

1. Delimitación y definición general.

La zona identificada como GUA-1 en el Plano de Ordenación o.1. Integra el ámbito de la parte del Proyecto de Corredor Verde del Guadiamar que afecta al municipio de Olivares. Su rasgo más característico es su declaración como terrenos forestales y la prohibición del uso agrícola. Asimismo integra el régimen de protección establecido por el PEPMF para el espacio catalogado denominado "Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-12, Palmares", no obstante dicho régimen es sustituido por el aplicable al Corredor Verde, normativamente más restrictivo.

2. En esta zona se permiten los siguientes usos y actuaciones:

a) Uso forestal y de protección ambiental. Dentro del mismo se entenderán comprendidas las siguientes actuaciones:

- Labores de recuperación ambiental, descontaminación y recuperación de suelos y reforestación.
- Restauración ecológica de los terrenos afectados por el vertido de minas de Aznalcóllar.
- Investigación científica, especialmente la relacionada con el conocimiento de los ecosistemas y de los procesos naturales que se desarrollan en este espacio, el ensayo de técnicas de recuperación ambiental.
- Educación ambiental.
- Uso recreativo y turismo ecológico compatible con la finalidad del Corredor Verde: Senderismo, observatorios, miradores.

b) Implantaciones de servicios dotaciones y equipamientos públicos: Se admiten con carácter general todas las construcciones necesarias para las actuaciones del apartado a), de carácter provisional o permanente, que formen parte de los Proyectos y actuaciones de cualquiera de las Administraciones comprometidas en la gestión y ejecución del Corredor Verde del Guadiamar, y en particular las siguientes:

- Equipamiento social de centros de recepción y acogida de visitantes.
- Centros docentes (aulas de la naturaleza) y de investigación del medio natural.

c) Infraestructuras:

- De superficie: No se admiten de nueva construcción.
- Subterráneas: En cualquiera de sus categorías.
- Aéreas: Habrá de justificarse la imposibilidad de otra alternativa de trazado.

3. En esta zona se prohiben los siguientes usos y actuaciones:

a) Las que no estén expresamente permitidas en la enumeración del anterior apartado 2.

b) Se prohibe expresamente el uso agrícola y ganadero.

Artículo 10.3.5. Normativa particular de la zona Guadiamar-3 (GUA-3): Cerro de las Cabezas- Soberbina.

1. Delimitación y definición general.

La zona identificada como GUA-3 en el Plano de Ordenación o.1. caracterizada paisajísticamente por el promontorio

del Cerro de las Cabezas, espacio arqueológico con vocación de integración en itinerario de carácter cultural-recreativo ligado también al Corredor Verde.

2. En esta zona se permiten los siguientes usos y actuaciones:

a) Explotación agraria que no implique transformación del uso del suelo.

b) Implantaciones de dotaciones públicas: Solamente en la categoría de adecuaciones recreativas y parques rurales con edificaciones no permanentes y fácilmente desmontables, vinculadas a recepción y guía de visitantes al Corredor Verde o itinerarios arqueológicos.

c) Infraestructuras:

- Subterráneas: En cualquiera de sus categorías.
- Aéreas: Habrá de justificarse la imposibilidad de otra alternativa de trazado.

3. En esta zona se prohiben los siguientes usos y actuaciones:

a) Las que no estén expresamente permitidas en la enumeración del anterior apartado 2.

b) Se prohiben expresamente las siguientes actuaciones:

- La tala de árboles o arbustos de ladera que implique transformación de uso del suelo.
- Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos, salvo labores de restauración de suelo erosionados para consolidación de laderas.
- En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.
- Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

Sección 2. Zonas de suelo no urbanizable de carácter rural o natural

Artículo 10.3.6. Normativa particular de la zona Aljarafe-3 (ALJ-3): Rubiales.

1. Delimitación y definición general.

La zona identificada como ALJ-3 en el Plano de Ordenación o.1. Integra el espacio de la zona Sur del núcleo, caracterizado por el aprovechamiento de frutales, intercalados de huerta y olivares, de objetivo interés agrícola y paisajístico, y en proceso de transformación por parcelación y edificación que es objetivo del PGOU restringir al máximo.

2. En esta zona se permiten los siguientes usos y actuaciones:

a) Agrícola y forestal.

b) Edificaciones y construcciones agrícolas y vivienda familiar vinculada a la explotación con las siguientes limitaciones:
- Parcela mínima: 3 ha.

c) Implantaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

d) Infraestructuras y edificaciones vinculadas.

e) Instalaciones turísticas, recreativas y de servicio de carreteras.

f) Otras dotaciones de carácter privado.

3. En esta zona se prohíben los siguientes usos y actuaciones: Las que no estén expresamente permitidas en la enumeración del anterior apartado 2.

Artículo 10.3.7. Normativa particular de la zona Aljarafe-4 (ALJ-4): Almendrales.

1. Delimitación y definición general.

La zona identificada como ALJ-4 en el Plano de Ordenación o.2. Integra zonas alomadas de olivar del N del núcleo, de especial incidencia paisajística desde las carreteras de Gerena y Salteras.

2. En esta zona se permiten los siguientes usos y actuaciones:

a) Agrícola y forestal.

b) Edificaciones y construcciones agrícolas y vivienda familiar vinculada a la explotación con las siguientes limitaciones:
- Parcela mínima: 5 ha.

c) Implantaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

d) Infraestructuras y edificaciones vinculadas.

e) Explotaciones agropecuarias: Solamente en las categorías c), d) y e) del artículo 10.2.11. Cuando se incorpore vivienda vinculada a la explotación, la parcela mínima será de 5 ha.

f) Instalaciones turísticas, recreativas y de servicio de carreteras.

g) Otras dotaciones de carácter privado.

3. En esta zona se prohiben los siguientes usos y actuaciones: Las que no estén expresamente permitidas en la enumeración del anterior apartado 2.

Artículo 10.3.8. Normativa particular de la zona Aljarafe-5 (ALJ-5): Heliche-Palomar.

1. Delimitación y definición general.

La zona identificada como ALJ-5 en el Plano de Ordenación o.1. Integra zona baja de llanura al N del núcleo, con fuerte antropización y con múltiples infraestructuras.

2. En esta zona se permiten los siguientes usos y actuaciones:

a) Agrícola y forestal.

b) Edificaciones y construcciones agrícolas y vivienda familiar vinculada a la explotación con las siguientes limitaciones:
- Parcela mínima: 5 ha.

c) Implantaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

d) Infraestructuras y edificaciones vinculadas.

e) Instalaciones turísticas, recreativas y de servicio de carreteras.

f) Otras dotaciones de carácter privado.

3. En esta zona se prohiben los siguientes usos y actuaciones: Las que no estén expresamente permitidas en la enumeración del anterior apartado 2.

Artículo 10.3.9. Normativa particular de la zona El Campo 1 (CAM-1): San Antonio-Bartolas.

1. Delimitación y definición general.

La zona identificada como CAM-1 en el Plano de Ordenación o.1. Integra la mitad norte del término municipal, constituido por un territorio suavemente alomado de campiña, caracterizado por una parcelación intensiva.

2. En esta zona se permiten los siguientes usos y actuaciones:

a) Agrícola y forestal.

b) Edificaciones y construcciones agrícolas y vivienda familiar vinculada a la explotación con las siguientes limitaciones:
- Parcela mínima: 10 ha.

c) Implantaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

d) Infraestructuras y edificaciones vinculadas.

e) Explotaciones agropecuarias. Cuando incluyan vivienda vinculada la parcela mínima será de 10 has.

f) Industria incompatible con su ubicación en núcleo urbano.

g) Instalaciones turísticas, recreativas y de servicio de carreteras.

h) Otras dotaciones de carácter privado.

3. En esta zona se prohiben los siguientes usos y actuaciones: Las que no estén expresamente permitidas en la enumeración del anterior apartado 2.

Artículo 10.3.10. Normativa particular de la zona El Campo 2 (CAM-2): Valdegallinas-Soberbina.

1. Delimitación y definición general.

La zona identificada como CAM-2 en el Plano de Ordenación o.1. Integra parte de la zona noroeste del término municipal, constituido por un territorio suavemente alomado de campiña, caracterizado por una parcelación muy extensiva.

2. En esta zona se permiten los siguientes usos y actuaciones:

a) Agrícola y forestal.

b) Edificaciones y construcciones agrícolas y vivienda familiar vinculada a la explotación con las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: 20 ha. Cuando incluyan vivienda vinculada, 30 ha.

c) Implantaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

d) Infraestructuras y edificaciones vinculadas.

e) Explotaciones agropecuarias. Cuando incluyan vivienda vinculada la parcela mínima será de 30 ha.

f) Instalaciones turísticas y recreativas: Sólo se admite la categoría de hotel rural en cortijos existentes, y una ampliación máxima del 30% de la superficie construida para le mejora de servicios a tal fin.

g) Otras dotaciones de carácter privado.

3. En esta zona se prohiben los siguientes usos y actuaciones: Las que no estén expresamente permitidas en la enumeración del anterior apartado 2.

Artículo 10.3.11. Normativa particular de la zona Guadiamar-2 (GUA-2): Ribera del Guadiamar.

1. Delimitación y definición general.

La zona identificada como GUA-2 en el Plano de Ordenación o.1. integrada por una franja de 500 metros de protección cautelar del Corredor Verde, así como el resto del lecho del Guadiamar en el municipio, por ser una zona homogénea ambientalmente equiparable en cuanto a su capacidad de acogida.

2. En esta zona se permiten los siguientes usos y actuaciones:

a) Agrícola y forestal.

b) Edificaciones y construcciones agrícolas y vivienda familiar vinculada a la explotación con las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: 20 ha. Cuando incluyan vivienda vinculada, 50 ha.

c) Implantaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos: Solamente las siguientes categorías: Adecuaciones recreativas, parques rurales y camping público.

d) Infraestructuras:

- De superficie: No se admiten de nueva construcción.
- Subterráneas: En cualquiera de sus categorías.
- Aéreas: Habrá de justificarse la imposibilidad de otra alternativa de trazado.

3. En esta zona se prohíben los siguientes usos y actuaciones: Las que no estén expresamente permitidas en la enumeración del anterior apartado 2.

NORMAS URBANÍSTICAS

Fichas de actuaciones de desarrollo

1. Tabla de actuaciones simples de gestión de suelo, reurbanización y equipamiento en suelo urbano consolidado.

2. Fichas de Actuaciones en suelo urbano no consolidado.

3. Fichas de Actuaciones en suelo urbanizable sectorizado.

4. Fichas de condiciones de desarrollo de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado.

FICHAS URBANÍSTICAS

ACTUACIONES SIMPLES DE GESTION DE SUELO, REURBANIZACION Y EQUIPAMIENTO					
CLASIFICACIÓN	TIPO ACTUACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE m²	SISTEMA ACTUACIÓN	OBSERVACIONES / OBJETIVOS
SUELO URBANO CONSOLIDADO	VIARIO	ASV-1	194,40	Expropiación	Mejora de accesibilidad desde el casco al Parque Urbano SGEL-11
		ASV-2	167,90	Expropiación	Mejora de Sección de viario en C/ San Nicolás
		ASV-3	133,38	Expropiación	Mejora de Sección de viario en C/ García Morato
		ASV-4	34,85	Expropiación	Mejora de sección de viario en C/ Constitución
		ASV-5	37,05	Expropiación	Mejora de sección de viario en Avda. de Andalucía.
		ASV-6	388,14	Expropiación	Conexión de C/ Virgen del Pilar con Serafín Jiménez
		ASV-7	409,20	Expropiación	Mejora de espacio público o conexión viaria en C/ Campito
		ASV-8	761,80	Expropiación	Mejora de viario de conexión con Albaida
		Total ASV	2.126,72		
	ESPACIOS LIBRES	ASEL-1	262,41	Suelo público	Urbanización de espacios libres en esquina de colegio Eucaliptos
		ASEL-2	2.114,89	Expropiación	Gestión de suelo de espacio libre existente en C/ Ramón y Cajal
		Total ASEL	2.377,30		
	EQUIPAMIENTO	SGEQ-1	1.782,90	Expropiación	Obtención de suelo para equipamiento general, conexión peatonal entre C/ Inés de Guzmán y C/ Larga, y mejora de entorno urbano de Plácio Ducal.
		Total ASEQ	1.782,90	Expropiación	
SUELO URBANIZABLE	ESPACIOS LIBRES	SGEL-9	10.097,29	Expropiación	Obtención de suelo para sistema general de espacios libres
		Total SGEL	10.097,29		
SUELO NO URBANIZABLE	VIARIO	SGRV-5	5.285,29	Expropiación	Obtención de suelo para sistema general de red viaria de bulevar hacia Villanueva del Ariscal. Su gestión y ejecución no se realizará hasta que esté definido el trazado de la carretera A-8077, y mediante Informe del Servicio de Carreteras quede acreditada la compatibilidad con la misma.
		SGRV-6	21.480,42	Expropiación	Obtención de suelo para sistema general de red viaria de ronda urbana. Su gestión y ejecución no se realizará hasta que esté definido el trazado de la carretera A-8077, y mediante Informe del Servicio de Carreteras quede acreditada la compatibilidad con la misma.
		Total SGRV	26.765,71		
TOTALES			43.149,92		

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: Ur-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
9.083,33	0,6485	3.948,24	5.301,49	394,82	-1748,07

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial I2:	4.564,97	1,00	4.564,97		3.948,24
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	4.564,97		4.564,97		3.948,24

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	1.021,85
		Docente + SIPS	
		Viario	3.496,51
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	4.518,36
Adscripción preferente excesos:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 46	

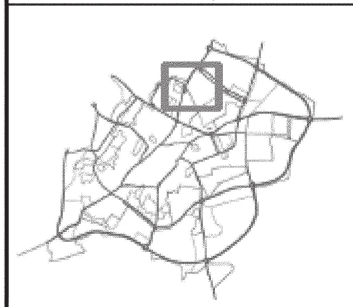
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

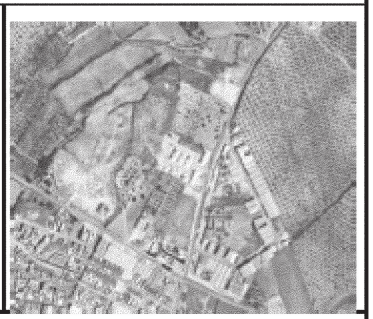
-Ordenación de acabado formal del borde N del núcleo.
-Continuidad del viario y espacios libres con las Unidades colindantes Ur-2 y Ur-3.
-Incluye carga de conexión viaria por borde Oeste con Vivero de Empresas, de 348 m2.

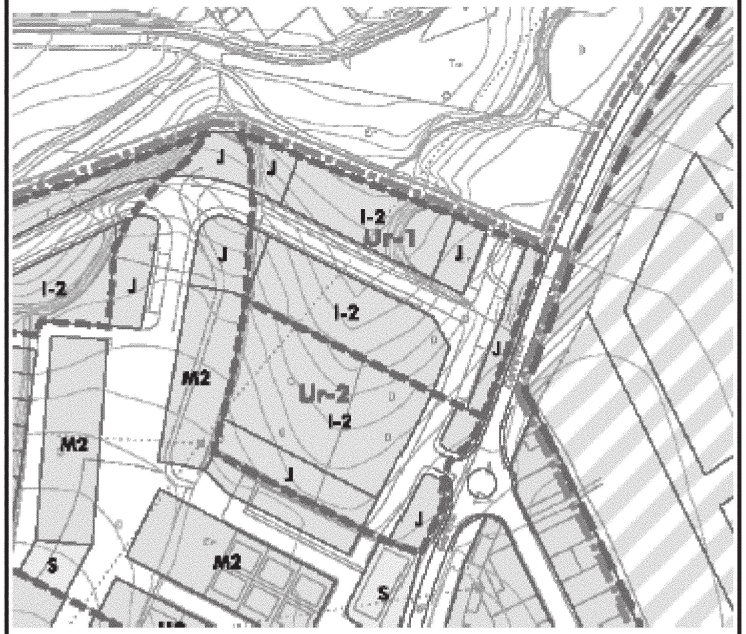
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Ayto. con cargo a propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Cooperación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,5848 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 67.789,80 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: **Ur-2**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
7.055,81	0,6485	4.161,97	4.118,12	416,20	-372,35

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial I2:	4.303,11	1,00	4.303,11		4.161,97
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	4.303,11		4.303,11		4.161,97

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	1.795,79
		Docente + SIPS	
		Viario	956,91
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	2.752,70
Adscripción preferente excesos:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 44	

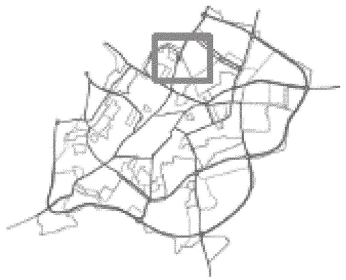
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

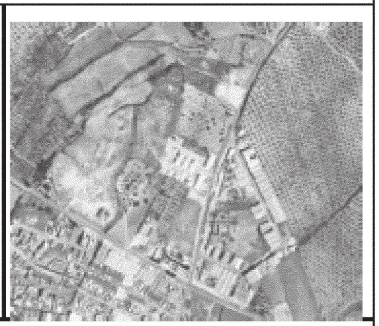
-Coordinación de viario y espacios libres con Unidades colindantes Ur-1 y Ur-3.
-Carga de ejecución de viario exterior a la Unidad de 400 m2 consistente en rotonda de enlace con carretera de Gerena.

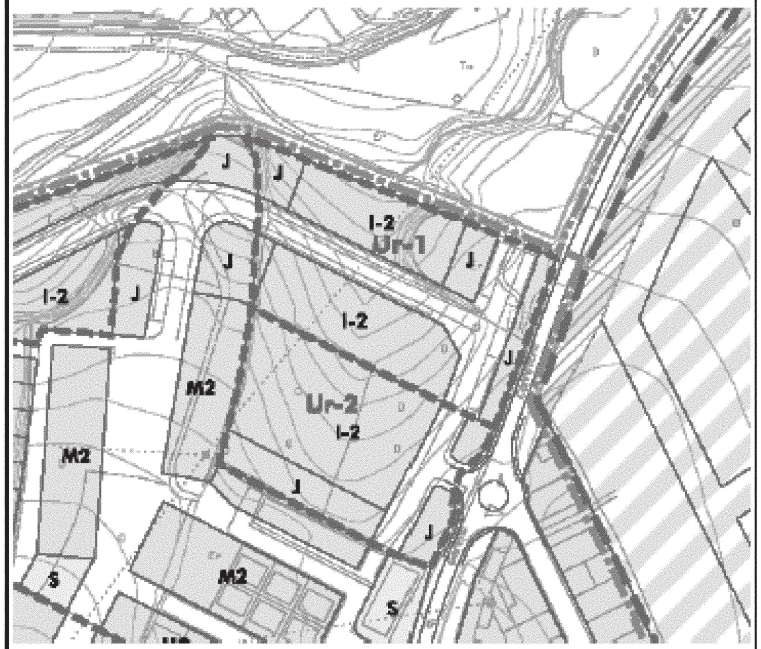
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,5513 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 63.901,18 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: Ur-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
8.016,40	0,6485	1.589,96	4.678,77	159,00	-3.247,81

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m²)	Edific (m²t/m²s)	Sup. Edif (m²t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial I2:	2.551,70	1,00	2.551,70		1.589,96
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	2.551,70		2.551,70		1.589,96

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	2.849,12
		Docente + SIPS	
		Viario	2.617,78
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	5.466,90
Adscripción preferente excesos:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos): 26	

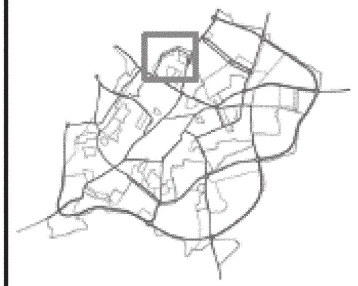
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

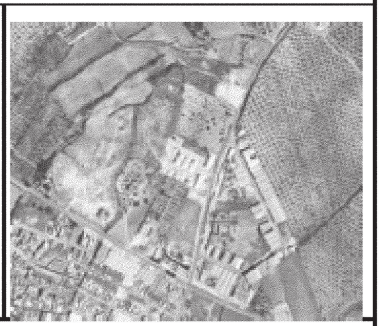
-Coordinación de viario y sistema de espacios libres con áreas industriales colindantes.
-Carga de ejecución de viario exterior de enlace con el Viviero de Empresas, con una superficie de 944,66 m2.
-Cuidar especialmente el tratamiento y acabado formal de espacios libres de borde con suelo no urbanizable de especial protección.

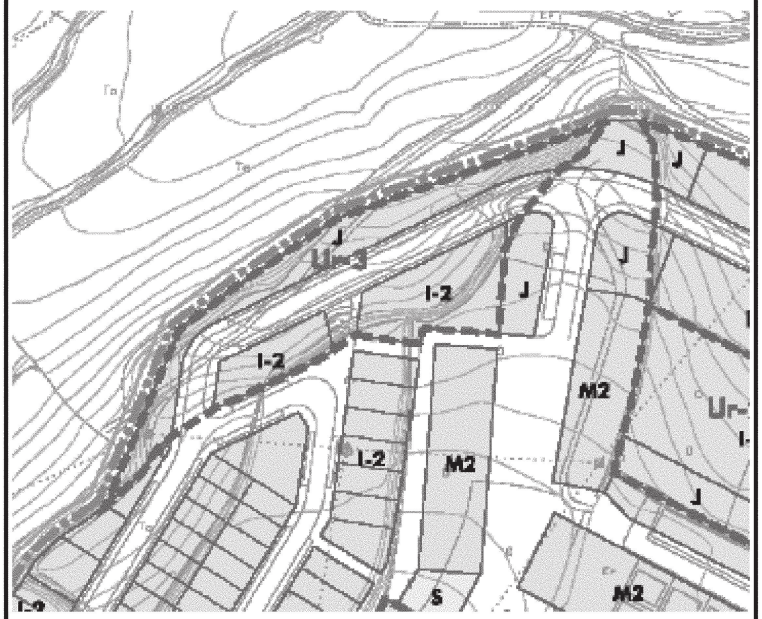
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,3269 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 37.892,75 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: **Ur-4**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
11.572,43	0,6485	7.151,83	6.754,25	715,18	-317,60

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial I2:	7.394,37	1,00	7.394,37		7.151,83
Adosada EA:			0,00		
Terciario:			0,00		
Totales zonas	7.394,37		7.394,37		7.151,83

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	1.524,42
		Docente + SIPS	
		Viario	2.653,64
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	4.178,06
Adscripción preferente excesos:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 74	

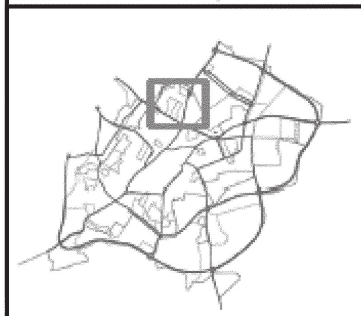
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Coordinación de enlace viario con Vivero de Empresas y Unidad Ur-5.

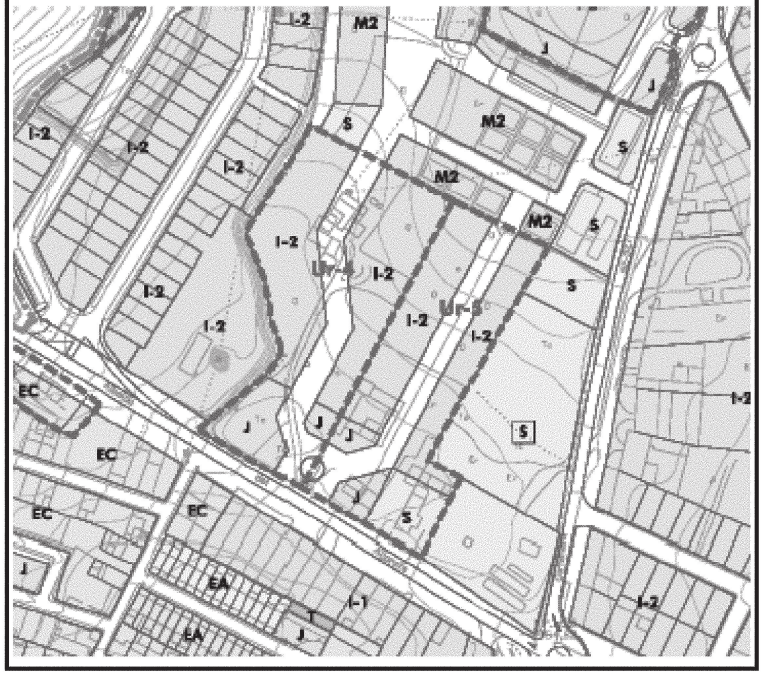
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,9473 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 109.806,39 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: **Ur-5**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
10.080,68	0,6485	5.251,43	5.883,59	525,14	-1.157,30

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial I2:	5.429,52	1,00	5.429,52		5.251,43
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	5.429,52		5.429,52		5.251,43

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	802,47
		SIPS	1.158,33
		Viario	2.690,36
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	4.651,16
Adscripción preferente excesos:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 55	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Coordinación de viario y espacios libres con Vivero de Empresas y Unidad colindante Ur-4

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,6956 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 80.628,37 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: **Ur-6**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
3.181,33	0,6485	2.009,49	1.856,78	200,95	-48,24

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Extensión Casco EC:	1.339,66	1,50	2.009,49	11	2.009,49
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	1.339,66		2.009,49	11	2.009,49

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	1.211,35
		Docente + SIPS	
		Viario	630,32
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	1.841,67
Adscripción preferente excesos:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 20	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Actuación de reformalización de borde con carretera de Albaida.
-Coordinación de espacio libre con sistema general

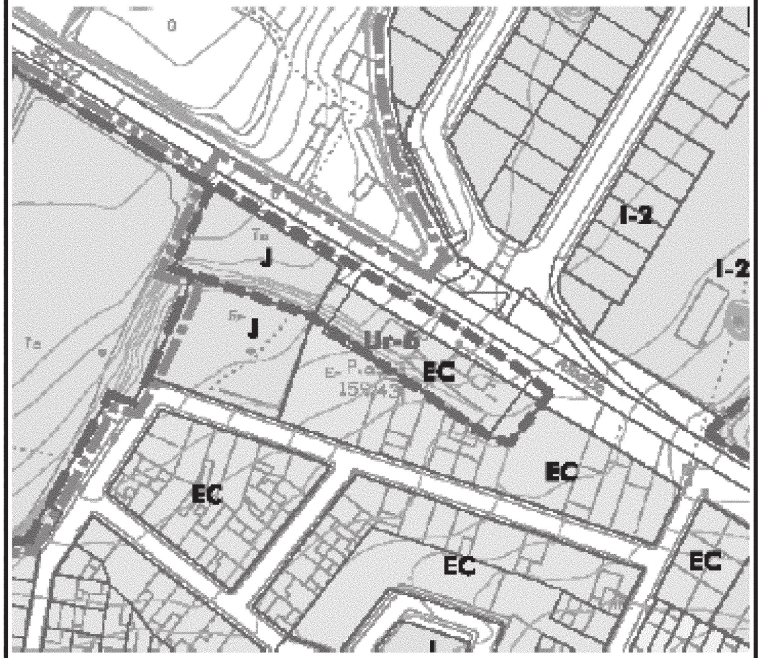
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,2574 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 29.840,93 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: **Ur-7**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
9.153,65	0,6485	8.281,10	5.342,53	828,11	2.110,46

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Extensión Casco EC:	5.466,07	1,50	8.199,11	33	8.281,10
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	5.466,07		8.199,11	33	8.281,10

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	1.122,45
		Docente + SIPS	
		Viario	2.565,13
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	3.687,58
Adscripción preferente excesos:: Ayto para compensación UEs deficitarias		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 82	

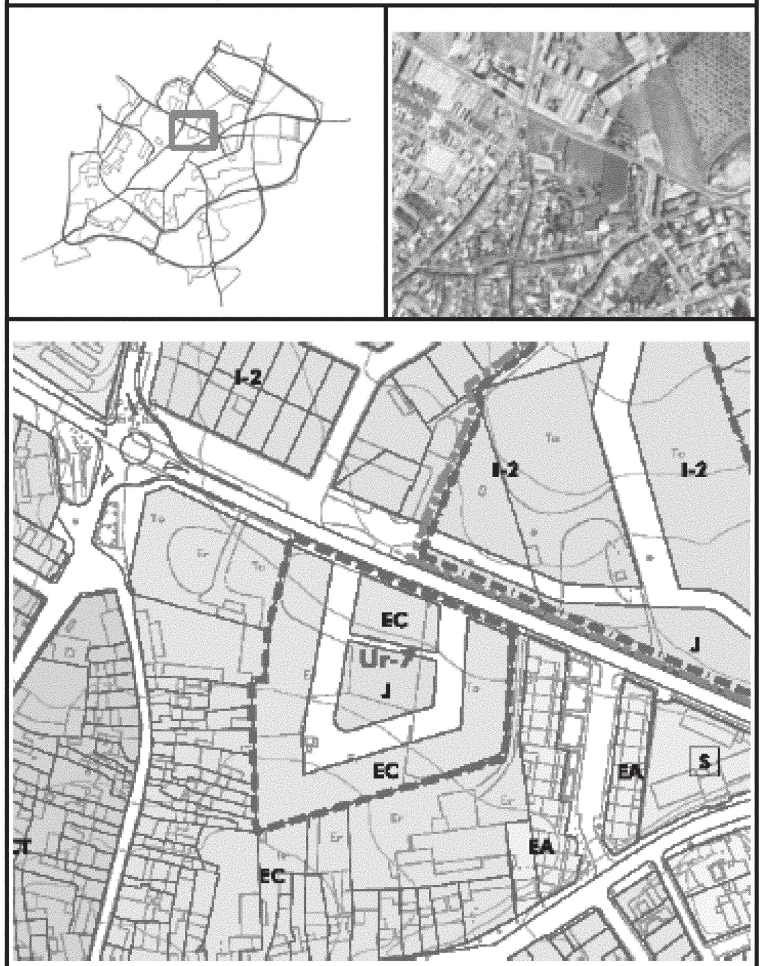
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Actuación de formalización de borde con carretera de Albaida y de sutura de vacío urbano actual.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,0504 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 121.756,78 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: **Ur-8**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
2.926,86	0,6485	2.057,59	1.708,26	205,76	143,57

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Extensión Casco EC:	936,09	1,50	1.404,14	8	1.362,03
Terciario:	564,63	1,00	564,63		695,57
			0,00		
Totales zonas	1.500,72		1.968,77	8	2.057,60

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	453,64
		Docente + SIPS	
		Viario	972,50
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	1.426,14
Adscripción preferente excesos: Ayto para compensación UEs deficitarias		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 14 + necesidades de terciario según uso en aplicación de NNUU	

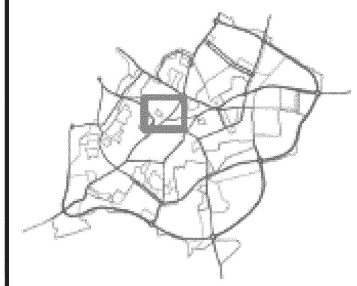
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Actuación de sutura de vacío urbano existente, reconfigurando calle y espacio público.

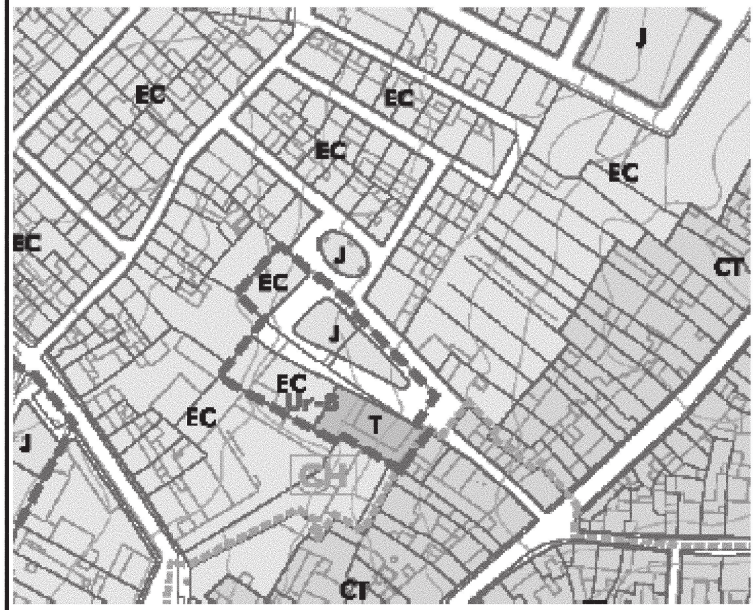
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,2522 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 29.236,23 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-3	Unidad: Ur-9

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
9.593,64	0,8863	8.503,10	7.652,79	850,31	0,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Extensión Casco EC:	5.668,73	1,50	8.503,10	36	8.503,10
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	5.668,73		8.503,09	36	8.503,10

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	2.087,33
		Docente + SIPS	
		Viario	1.837,58
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	3.924,91
Adscripción preferente excesos:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos)	

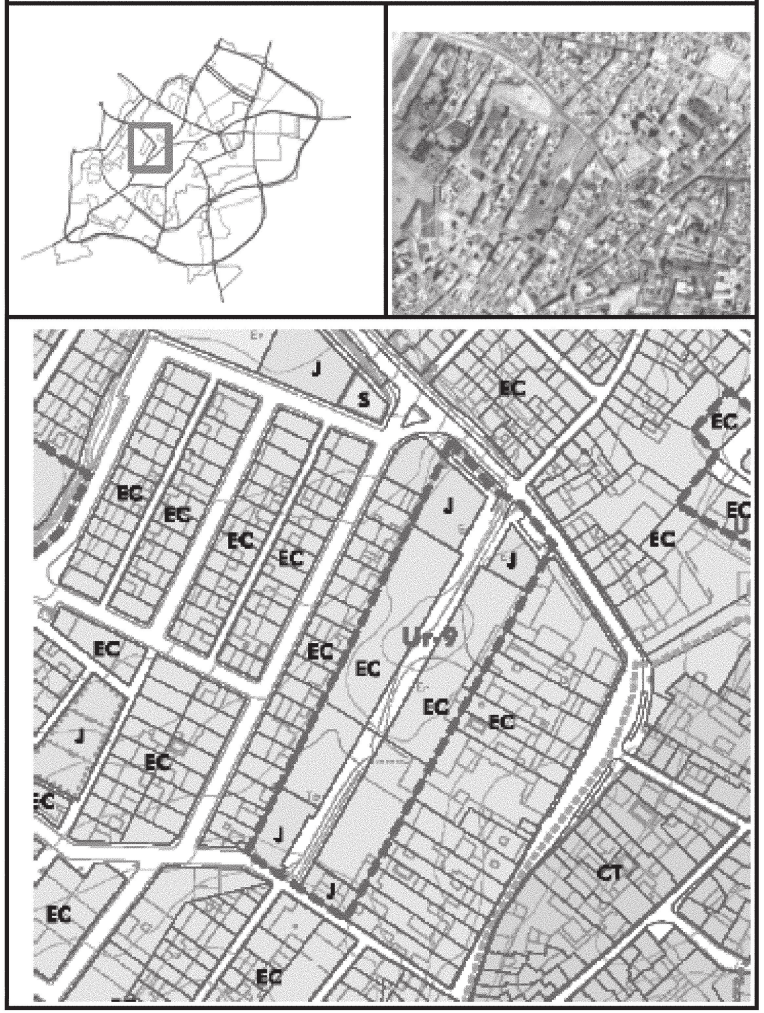
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Actuación Para el enlace de las calles de bordes N y S.	-En desarrollo según las NNSS vigentes con anterioridad al PGOU y de acuerdo con ED aprobado definitivamente

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2006
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,00 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 0,00 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: Ur-10

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
16.738,04	0,6485	9.530,33	9.769,16	953,03	-1.191,86

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Extensión Casco EC:	2.024,14	1,50	3.036,21	16	3.096,93
Ciudad Jardín CJ2	7.351,11	0,60	4.410,67	16	6.433,40
			0,00		
Totales zonas	9.375,25		7.446,88	32	9.530,00

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	3.292,71
		Docente + SIPS	
		Viario	4.070,08
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	7.362,79
Adscripción preferente excesos:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 75	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

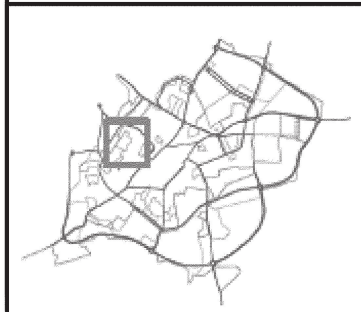
-Actuación de sutura de borde urbano de Extensión del Casco y de formalización de borde con la vaguada de la Coriana.

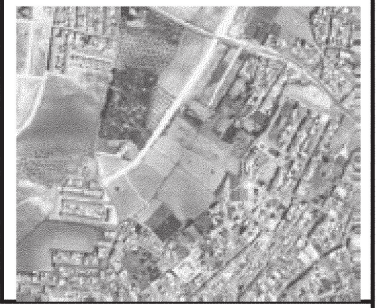
-Coordinación de viario y espacios libres con Unidad colindante Ur-11

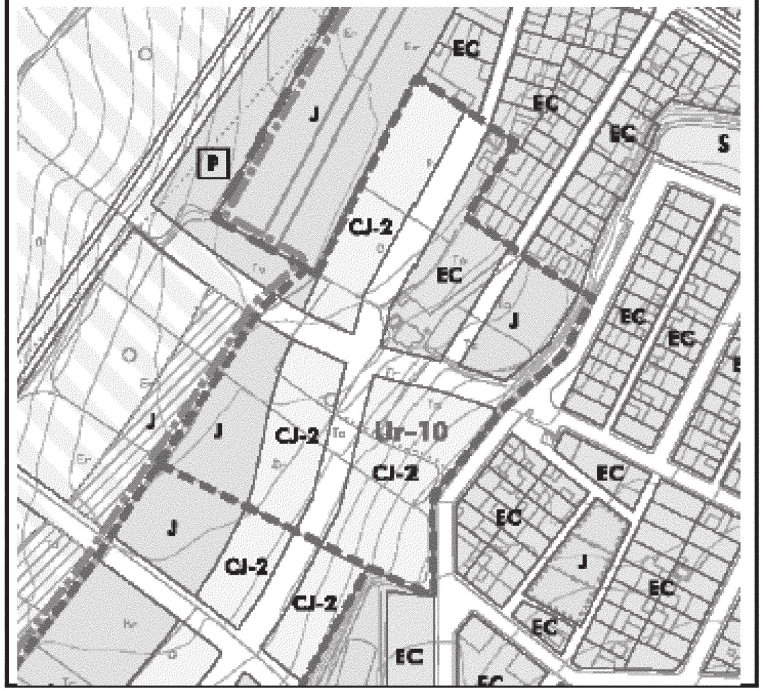
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,9540 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 110.586,17 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: Ur-11

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
19.101,10	0,6485	9.208,98	11.148,36	920,90	-2860,28

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m²)	Edific (m²t/m²s)	Sup. Edif (m²t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Extensión Casco EC:	3.849,90	1,50	5.774,85	30	5.601,60
Ciudad Jardín CJ2:	4.334,43	0,60	2.600,66	10	3.607,38
			0,00		
Totales zonas	8.184,33		8.375,51	40	9.208,98

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	6.198,18
		Docente + SIPS	
		Viario	4.718,59
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	10.916,77
Adscripción preferente excesos:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos): 84	

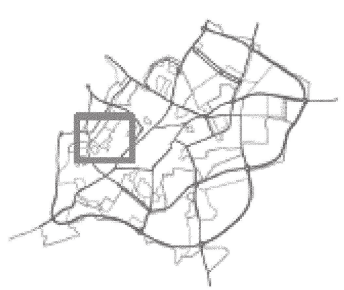
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Actuación de formalización de borde con extensión del casco por el E y con espacios libres de la vaguada de La Coriana por el O.
-Coordinación de viario y sistema de espacios libres con Unidades colindantes Ur-10 y Ur-12

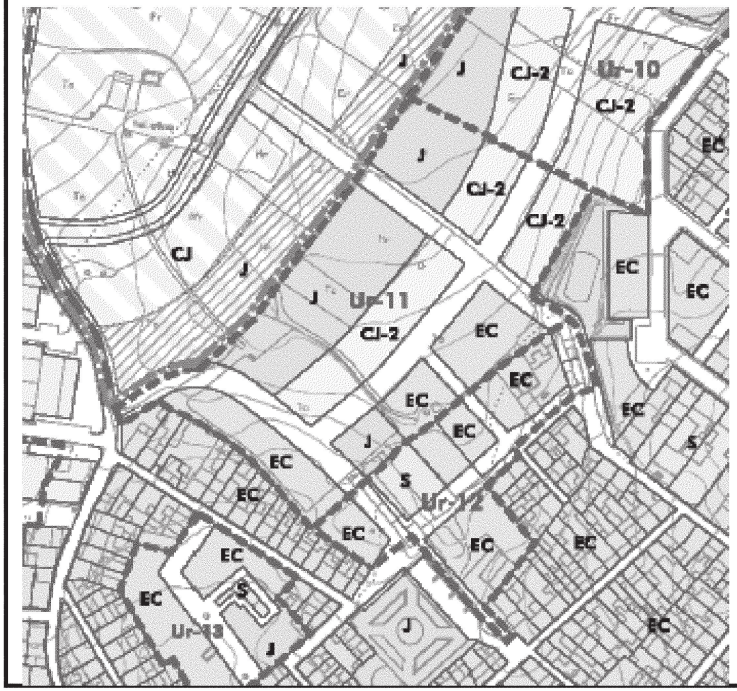
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,0730 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 124.376,32 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: Ur-12

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
6.893,31	0,6485	6.056,11	4.023,28	605,61	1.427,22

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m²)	Edific (m²t/m²s)	Sup. Edif (m²t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Extensión Casco EC:	3.997,43	1,50	5.996,15	26	6.056,11
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	3.997,43		5.996,15	26	6.056,11

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	
		SIPS	686,78
		Viario	2.209,10
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	2.895,88

Adscripción preferente excesos: Ayto para compensación UEs deficitarias

Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos): 60

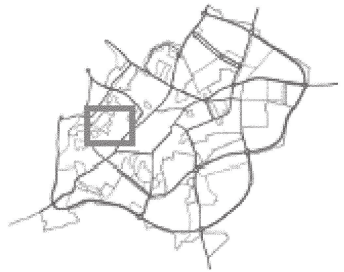
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Actuación de sutura con el borde O de la zona de Extensión del Casco, y con la Unidad colindante Ur-11.
-Coordinación de viario con la Unidad Ur-11

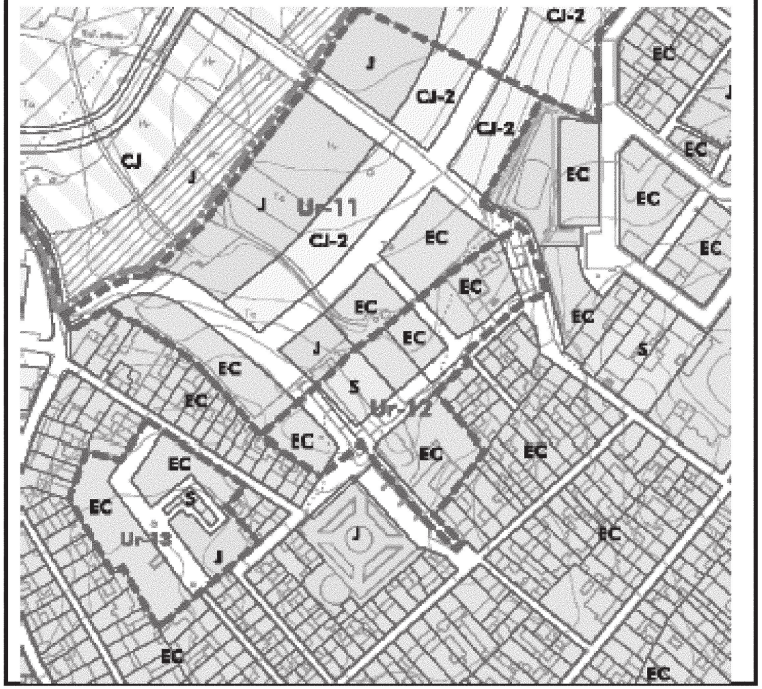
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,7682 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 89.042,83 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: Ur-13

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
4.656,60	0,6485	3.871,86	2.717,82	387,19	766,85

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Extensión Casco EC:	2.581,24	1,50	3.871,86	18	3.871,86
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	2.581,24		3.871,86	18	3.871,86

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	684,94
		SIPS	140,14
		Viario	1.250,28
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	2.075,36
Adscripción preferente excesos: Ayto para compensación UEs deficitarias		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 39	

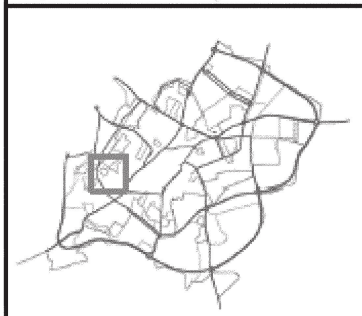
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

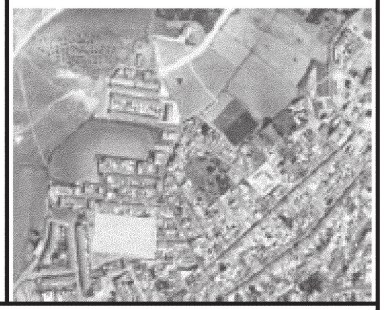
-Actuación de sutura de vacío urbano existente, mejorando la permeabilidad viaria y dotaciones del entorno.

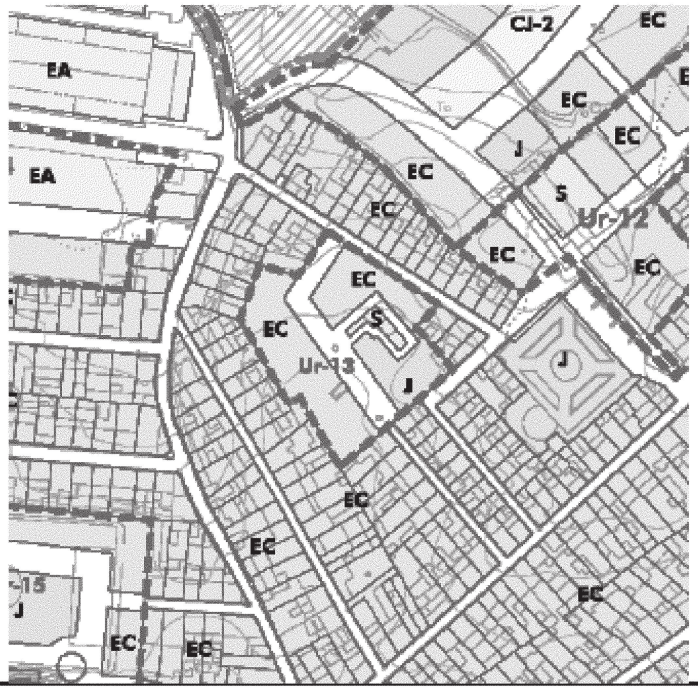
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Ayto. con cargo a propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Cooperación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,4960 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 57.497,12 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: Ur-14

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
12.533,84	0,6485	10.870,75	7.315,38	1.087,08	2.468,29

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Extensión Casco EC:	4.751,89	1,50	7.127,84	38	7.127,84
Adosada EA:	2.673,51	1,40	3.742,91	20	3.742,91
			0,00		
Totales zonas	7.425,40		10.870,75		10.870,75

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	1.129,85
		Docente + SIPS	
		Viario	3.978,59
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	5.108,44
Adscripción preferente excesos: Ayto para compensación UEs deficitaria		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 108	

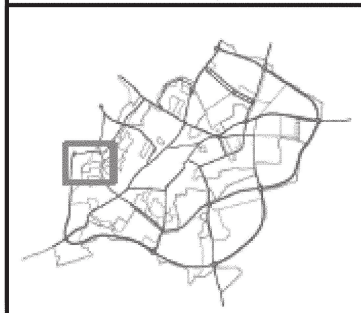
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

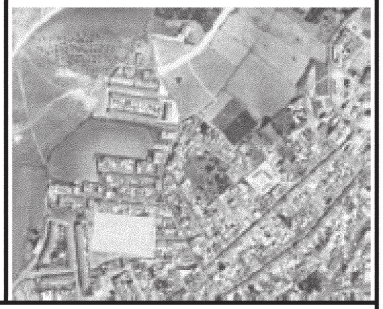
-Actuación de formalización de borde urbano con municipio colindante de Albaida y de sutura con áreas de reciente desarrollo.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,3927 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 161.430,64 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: Ur-15

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
10.170,78	0,6485	6.367,98	5.936,18	636,80	-205,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Extensión Casco EC:	4.170,24	1,50	6.255,36	34	5.817,48
Terciario:	466,09	1,00	466,09		550,50
Terciario:			0,00		
Totales zonas	4.636,33		6.721,45		6.367,98

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	1.373,20
		Docente + SIPS	
		Viario	4.161,25
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	5.534,45
Adscripción preferente excesos:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 68	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

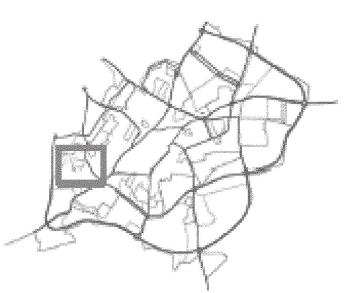
-Actuación de reforma interior del área urbana ocupada por el actual campo de fútbol municipal, con el objetivo de la mejora de la permeabilidad urbana y recualificación del entorno, generando un espacio libre central.

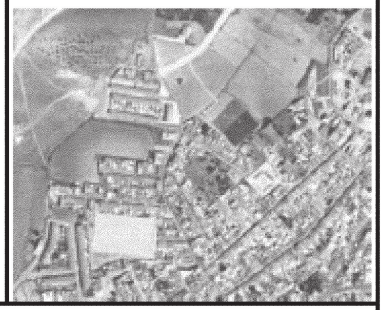
-Se recomienda vincular este desarrollo a la previa gestión y ejecución del nuevo recinto deportivo general situado al N del núcleo (SGEQ-3)

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Ayto.
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,8611 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 99.813,53 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN






J
EC
EC
EC

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: Ur-16

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
8.934,43	0,6485	5.627,30	5.214,58	562,73	-150,01

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Ciudad Jardín CJ2:	5.703,15	0,60	3.421,89	11	5.627,30
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	5.703,15		3.421,89	11	5.627,30

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	3.231,28
		Docente + SIPS	
		Viario	
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	3.231,28
Adscripción preferente excesos:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 34	

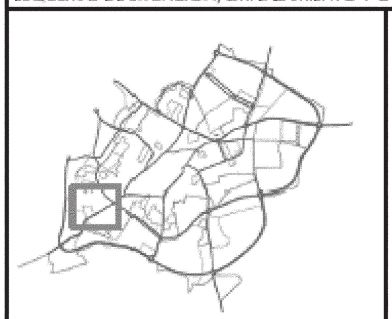
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

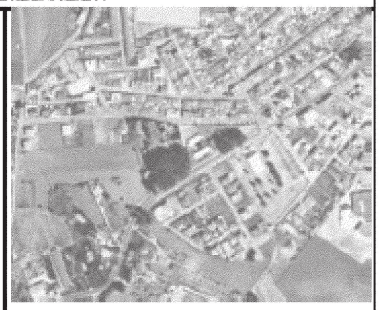
-Ordenación de vacío urbano existente, aprovechando la masa de vegetación existente para la localización del sistema de espacios libres

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,4384 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 50.815,07 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-2	Sector: Ur-17

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
59.448,00	0,3200	19.023,36	17.121,02	1.902,34	0,00

ORDENACIÓN GLOBAL Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial BD-2:	59.448,00	0,32	19.023,36	89	19.023,36
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	59.448,00		19.023,36		19.023,36

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	3.424,14
		SIPS	3.424,14
		Viario estimado a concretar en PERI	11.889,61
Total SG incluidas	0,00	Total Sistemas locales	18.737,89
Adscripción preferente excesos:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 190	

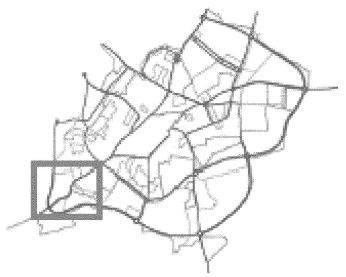
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

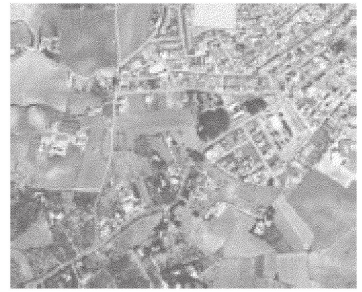
-Ordenación de un área muy condicionada por preexistencia de parcelación y de edificación.

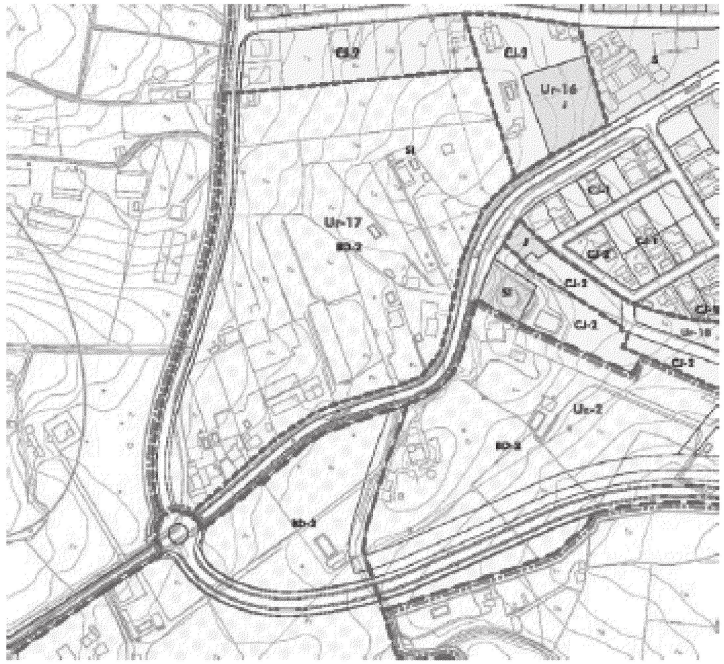
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Especial de Reforma Interior	INIC. REDACCIÓN: Ayto. con cargo a propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Cooperación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 2,4371 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 282.496,90 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: Ur-18

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
7.738,39	0,6485	4.902,84	4.516,51	490,28	-103,95

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Ciudad Jardín CJ2	5.390,82	0,60	3.234,49	12	4.902,84
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	5.390,82		3.234,49	12	4.902,84

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	573,13
		Docente + SIPS	
		Viario	1760,44
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	2.333,57
Adscripción preferente excesos:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 32	

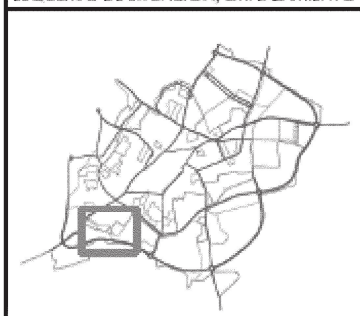
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Actuación de acabado de borde Sur del núcleo actual con tipología ciudad jardín de baja densidad

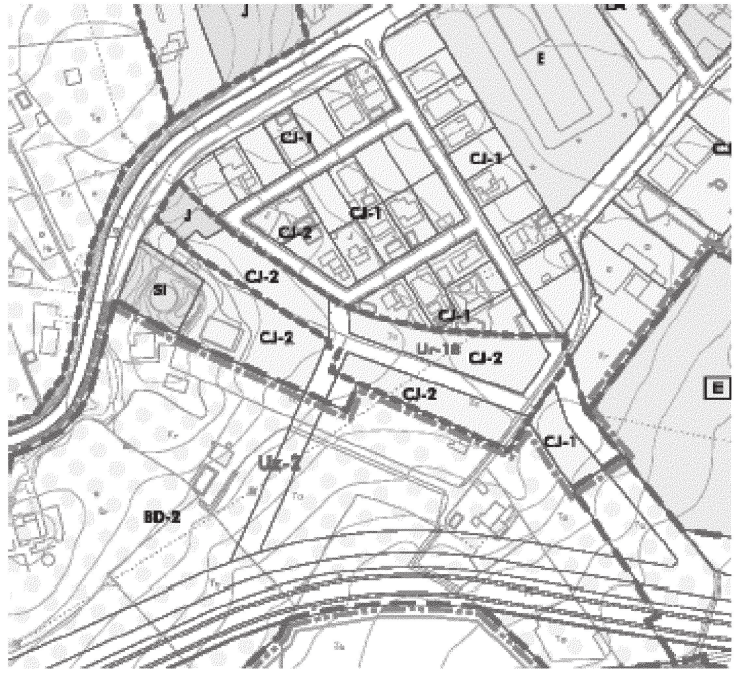
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,4144	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 48.032,18 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: Ur-19

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
6.221,86	0,6485	6.029,99	3.631,39	603,00	1.795,60

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Extensión Casco EC:	3.553,86	1,50	5.330,79	23	5.384,10
Terciario:	503,54	1,00	503,54		645,89
			0,00		
Totales zonas	4.057,40		5.834,33	23	6.029,99

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	356,41
		Docente + SIPS	
		Viario	1.808,05
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	2.164,46
Adscripción preferente excesos: Ayto para compensación UEs deficitaria		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 58	

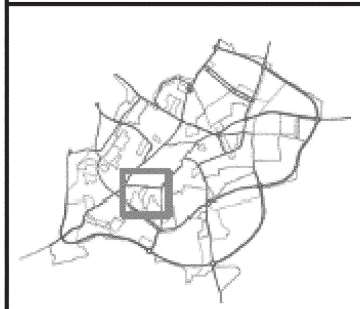
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

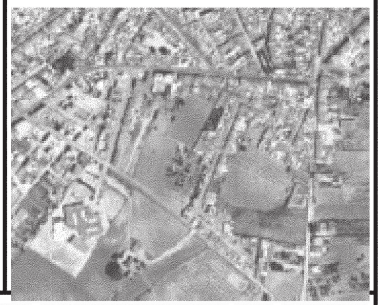
-Actuación sobre vacío urbano con el objetivo del logro de permeabilidad viaria entre la calle Hnos. Machado y el Camino de las Arneras, a través de la colindante Ur-20.
-Coordinación de trazado viario con la Unidad Ur-20

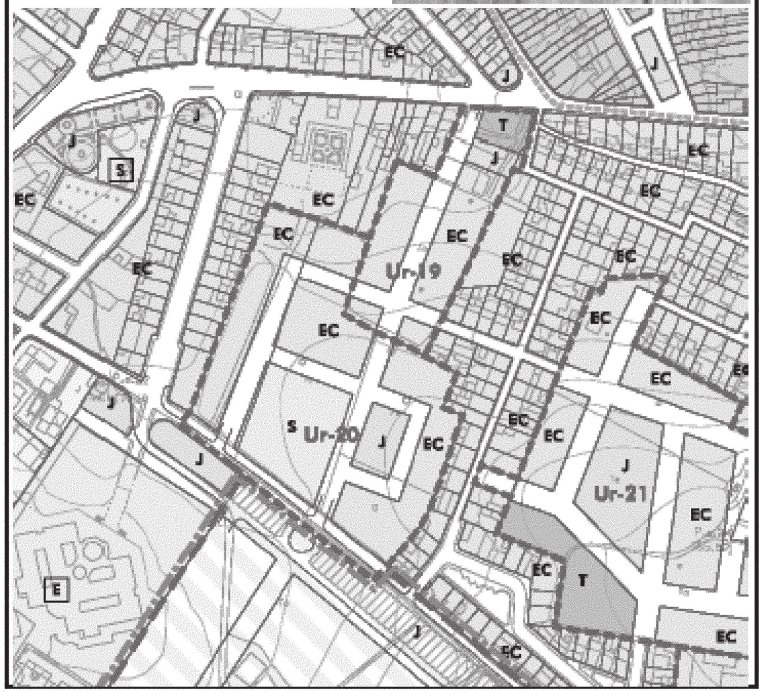
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,7474 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 86.639,80 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: Ur-20

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
15.936,43	0,6485	11.351,04	9.301,30	1.135,10	914,64

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Extensión Casco EC:	7.492,43	1,50	11.238,65	50	11.351,04
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	7.492,43		11.238,65	50	11.351,04

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	723,17
		SIPS	2.711,71
		Viario	5.009,12
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	8.444,00

Adscripción preferente excesos: Ayto para compensación UEs deficitarias

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 112

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

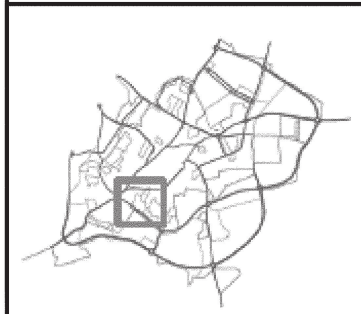
-Ordenación de vacío urbano entre la calle Hnos Machado y el camino de los Arrieros, con el objetivo de la permeabilidad viaria entre ambos.
-Coordinación de trazado viario con la Unidad colindante Ur-19

-Actuación claramente excedentaria de aprovechamiento, en situación estratégica y de máxima prioridad en su desarrollo desde el interés público municipal, no solo en cuanto a ordenación sino en cuanto a gestión de los excesos de aprovechamiento para poder compensar actuaciones deficitarias.

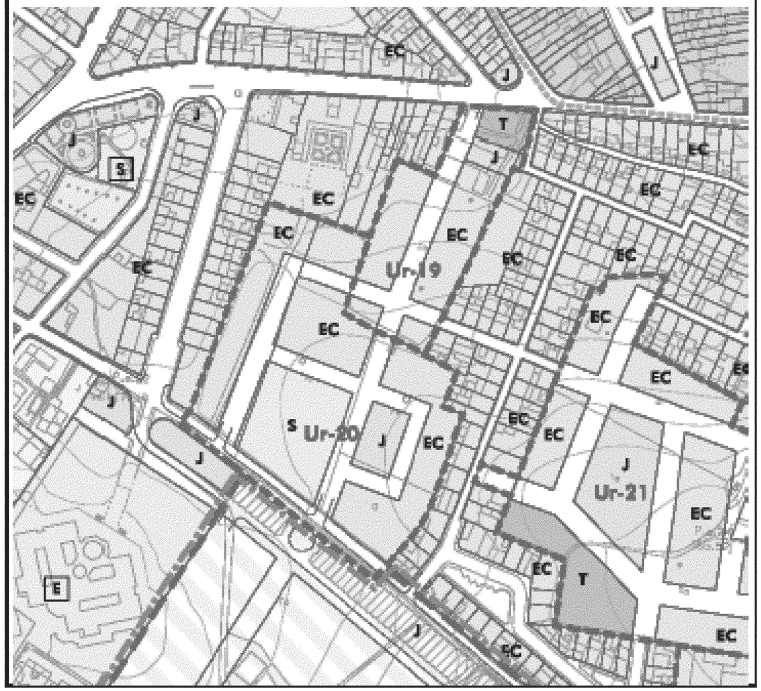
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Ayto. con cargo a propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Cooperación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,4398 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 166.893,95 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: **Ur-21**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
20.958,30	0,6485	15.622,24	12.232,31	1.562,22	1.827,71

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Extensión Casco EC:	8.523,99	1,50	12.785,99	63	12.402,41
Terciario	2.613,71	1,00	2.613,71		3.219,83
			0,00		
Totales zonas	11.137,70		15.399,70	63	15.622,24

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	2.107,28
		Docente + SIPS	
		Viario	7.713,32
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	9.820,60
Adscripción preferente excesos: Ayto para compensación UEs deficitarias		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 154	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

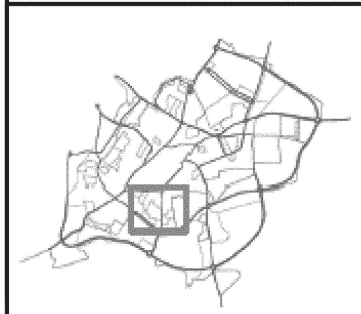
-Ordenación de vacío urbano entre la calle San Benito y Trabajadores, con el objetivo de la permeabilidad viaria entre ambos y la creación de una plaza central.

-Actuación excendentaria de aprovechamiento y por lo tanto de máxima prioridad su desarrollo para poder compensar actuaciones deficitarias.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2006
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,9729 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 228.685,55 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: **Ur-22**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
9.324,72	0,6485	5.022,43	5.442,37	502,24	-922,18

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Extensión Casco EC:	3.804,87	1,50	5.707,31	24	5.022,43
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	3.804,87		5.707,31	24	5.022,43

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	1.122,20
		Docente + SIPS	
		Viario	4.397,65
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	5.519,85
Adscripción preferente excesos:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 57	

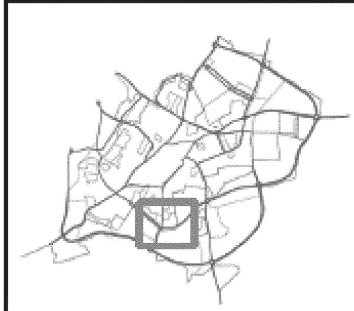
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

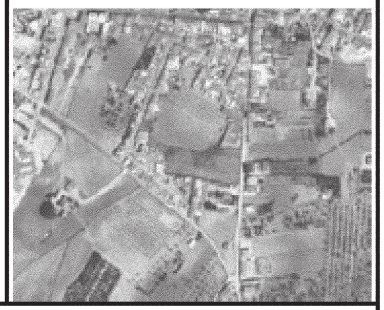
-Pequeña intervención de sutura y acabado formal de la confluencia entre la calle Trabajadores y del camino de los Arrieros, generando una pequeña plaza central.	Se adjudicará al Ayto el aprovechamiento correspondiente como titular de los caminos públicos aportados a la Unidad.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,7312 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 84.1753,55 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: Ur-23

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
19.326,86	0,6485	9.376,69	11.280,12	937,67	-2.841,10

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Ciudad Jardín CJ2:	10.610,24	0,60	6.366,14	20	9.376,69
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	10.610,24		6.366,14	20	9.376,69

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	2.161,67
		SIPS	1.481,06
		Viario	5.073,89
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	8.716,62
Adscripción preferente excesos:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 64	

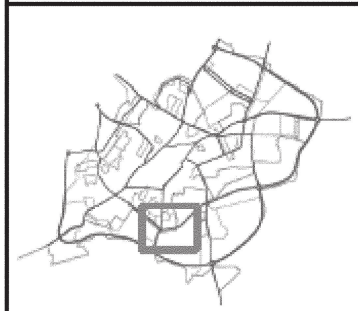
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Actuación de formalización del frente de la calle Trabajadores con el camino de los Arneros.
-Coordinación de ordenación con Sectores colindantes Uz-4 y Uz-14.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,8156 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 94.537,18 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: **Ur-24**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
6.719,58	0,6485	4.832,35	3.921,88	483,24	427,23

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Ciudad Jardín CJ2:	5.214,92	0,60	3.128,95	9	4.832,35
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	5.214,92		3.128,95	9	4.832,35

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	
		Docente + SIPS	
		Viario	1.504,66
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	1.504,66

Adscripción preferente excesos: Ayto para compensación UEs deficitarias

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 31

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Actuación sobre la cabecera de la cuenca del arroyo Palomar, con el objetivo de restitución del dominio público y encauzamiento bajo la calle con la finalidad de permitir la evacuación de aguas pluviales, según las determinaciones que se deducen del Estudio de Inundabilidad tramitado conjuntamente con el PGOU.

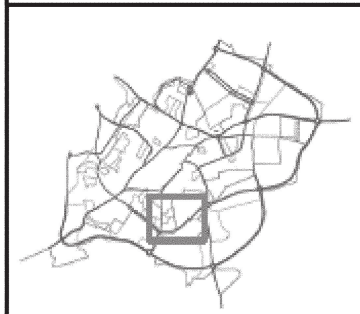
-Coordinación de viario con el Sector colindante Uz.4

-En caso de no desarrollarse por iniciativa de los propietarios antes que las Unidades aguas arriba del cauce (Ur-21 especialmente), se cambiará a sistema de actuación de cooperación.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2006
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,4009 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 46.464,91 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: **Ur-25**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
6.645,51	0,6485	7.110,22	3.878,65	711,02	2.520,55

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Extensión Casco EC:	4.471,83	1,50	6.707,75	25	2.520,55
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	4.471,83		6.707,75	29	2.520,55

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	391,13
		SIPS	645,53
		Viario	1.137,02
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	2.173,68

Adscripción preferente excesos: Ayto para compensación UEs deficitarias

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 67

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

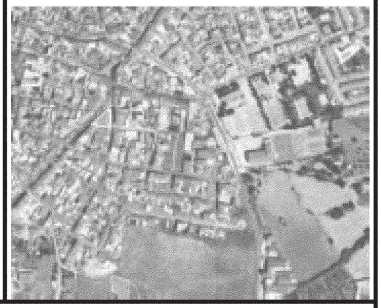
-Actuación de sutura urbana y de mejora de la permeabilidad viaria en el sentido E-O (calles Virgen del Rosario y Avda. de Loreto) y en el sentido N-S (Sor Angela de la Cruz y Manuel Luna Llmón).

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Ayto. con cargo a propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Cooperación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2006
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,8593 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 99.610,09 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-1	Unidad: Ur-26

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
3.298,51	0,6485	2.987,45	1.925,18	298,75	763,52

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Extensión Casco EC:	1.991,63	1,50	2.987,45	14	2.987,45
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	1.991,63		2.987,45	14	2.987,45

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	217,97
		Docente + SIPS	
		Viario	1.088,91
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	1.306,88
Adscripción preferente excesos: Ayto para compensación UEs deficitarias		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 30	

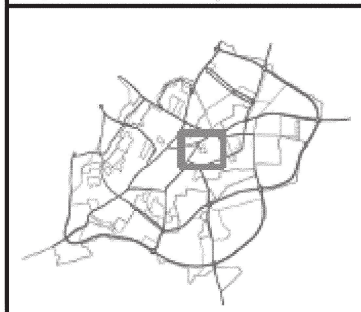
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Actuación de reordenación del interior de la manzana, con el objetivo de mejora de la permeabilidad peatonal entre las calles Pío X y Velázquez.
-El viario tendrá carácter peatonal y de tráfico compartido peatonal-rodado limitándose éste último a los residentes.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,3827 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 44.363,63 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-4a	Unidad: **Ur-27**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
11.271,39	0,6674	7.522,35	6.770,11	752,23	0,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Adosada EA:	5.373,11	1,40	7.522,35	44	7.522,35
Terciario (*):	1.347,85	1,00	1.347,85		
			0,00		
Totales zonas	6.720,96		8.870,20	44	7.522,35

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	1.375,25
		Docente + SIPS	
		Viario	3.175,18
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	4.550,43
Adscripción preferente excesos:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 89	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Actuación de sutura de zona de extensión con el objetivo de la mejora de la permeabilidad viaria entre calles Elia y Palomar

-Ordenación objeto de convenio entre Ayuntamiento y propietarios durante la fase de aprobación inicial del NNSS a aprobación provisional del PGOU

(*) La zona de terciario corresponde a SIPS comercial de cesión al Ayto según convenio.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2006
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,1364 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 131.722,47 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área reparto: Ar-4b	Unidad: **Ur-28**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
18.592,36	0,7203	13.393,41	12.054,07	1.339,34	0,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Adosada EA:	9.566,72	1,40	13.393,41	77	13.393,41
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	9.566,72		13.393,41	77	13.393,41

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	1.760,19
		SIPS	1.458,16
		Viario	5.807,29
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	9.025,64

Adscripción preferente excesos:	Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 134

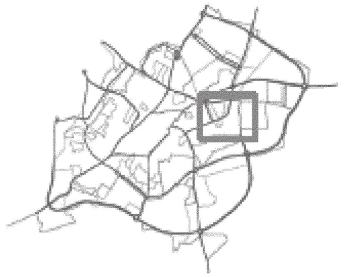
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Actuación de sutura de zonas de desarrollos recientes con el objetivo de la mejora de la permeabilidad viaria entre calles Elia y Palomar	-Ordenación objeto de convenio entre Ayuntamiento y propietarios durante la fase de aprobación inicial del NNSS a aprobación provisional del PGOU

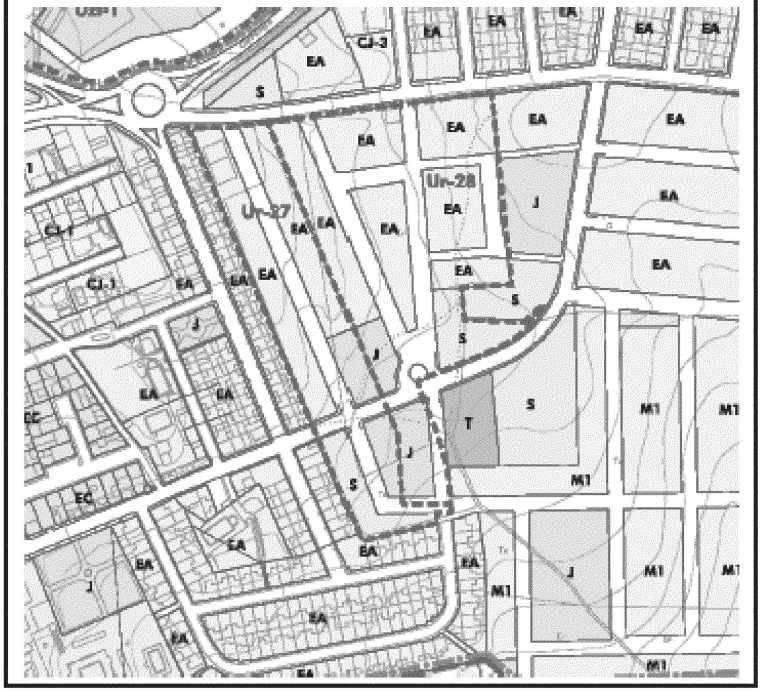
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2006
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1.7158 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 198.892,14 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Área de reparto: Ar-6	Sector: Uz-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
77.078,79	0,37007	28.567,58	25.674,17	2.856,76	36,65

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial BD-2 (VPO: 30% Ed Resid)	72.583,96	0,32	23.226,87	108	28.567,58
Totales zonas	72.583,96		23.226,87	108	28.567,58

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGRV-1	4.494,83	Sistema de espacios libres	7.259,00
			Docente + SIPS	4.877,64
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG incluidos	4.494,83	Totales (sin viario)	12.136,64

SG EXTERIORES: Adscripción excesos: Ayto para compensar Sectores deficitarios	Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos):233

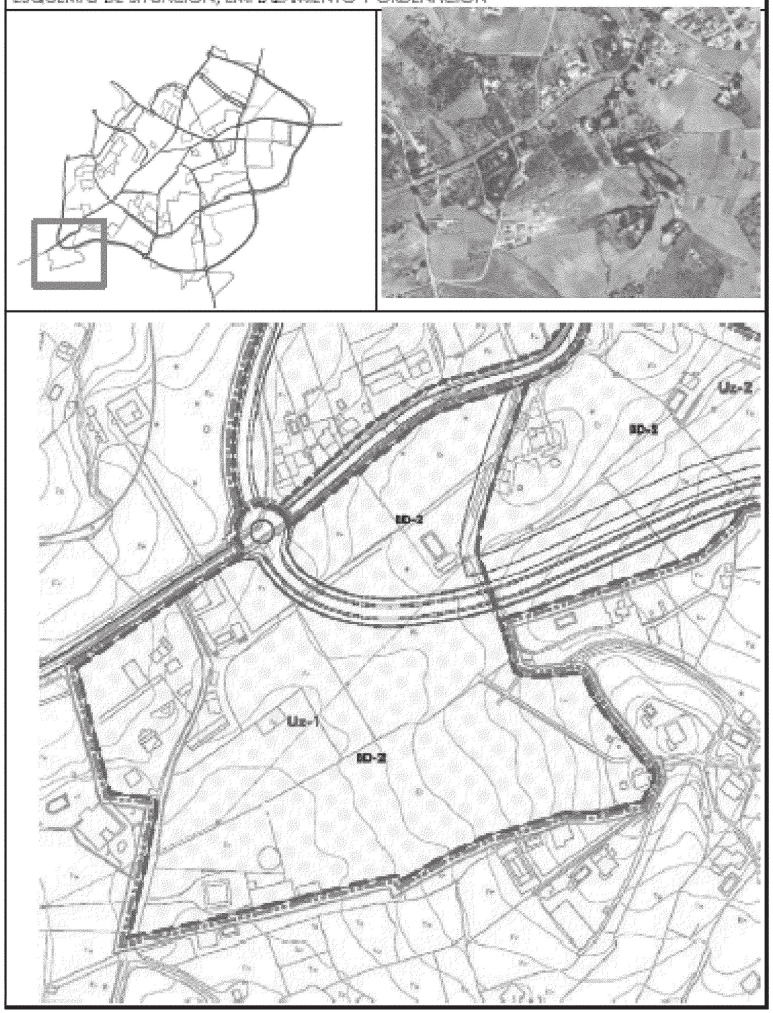
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Desarrollo de baja densidad que incluye el sistema general viario de enlace con la carretera de Sanlúcar -Deberá constituir con carácter indefinido Entidad de Conservación para el mantenimiento de estación de bombeo de aguas residuales a la red general municipal	Se destinará a vivienda protegida un mínimo de 33 viviendas y el 30 % de la superficie edificable que en el Plan Parcial se destine a uso residencial.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2010
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 3,6269 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 420.406,35 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Área de reparto: Ar-6	Sector: **Uz-2**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Exceso(+) UA Déficit(-) UA
48.981,97	0,37007	16.582,65	16.315,40	1.658,27	-1.391,02

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial BD-2	41.348,64	0,32	13.231,56	62	16.582,65
(VPO: 30% Ed Resid)			0,00		
Totales zonas	41.348,64		13.231,56	62	16.582,65

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGRV-2	7.633,33	Sistema de espacios libres	4.135,00
			Docente + SIPS	2.778,63
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG incluidos	7.633,33	Totales (sin viario)	6.913,63

SG EXTERIORES: Adscripción excesos:	Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 132

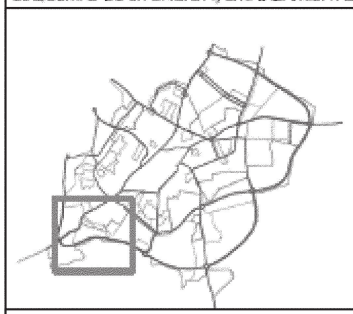
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Desarrollo de baja densidad que incluye el sistema general viario de nueva ronda de circunvalación.	Se destinará a vivienda protegida un mínimo de 19 viviendas y el 30 % de la superficie edificable que en el Plan Parcial se destine a uso residencial.

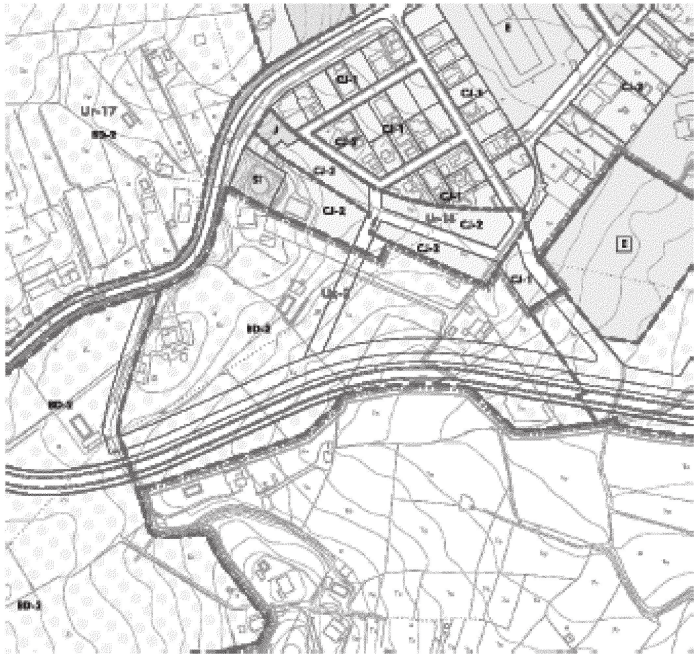
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Ayto. con cargo a propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Cooperación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 2,0661 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 239.491,24 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Área de reparto: Ar-6	Sector: Uz-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
107.279,22	0,37007	33.558,34	35.733,64	3.355,83	-5.531,13

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial MD	57.186,39	0,45	25.733,88	171	23.167,08
Residencial BD-2	23.876,97	0,32	7.640,63	36	10.391,26
(VPO: 30% Ed Resid)					
Totales zonas	81.063,36		33.374,51	207	33.558,34

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGRV-3	10.387,73	Sistema de espacios libres	8.107,00
	SGEL-1	15.828,13	Docente + SIPS	7.008,65
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG incluidos	26.215,86	Totales (sin viario)	15.115,65
SG EXTERIORES: Adscripción excesos:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos:): 334	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Actuación de cierre de corona sur del núcleo con zona de media densidad y transición gradual de baja densidad en el frente al suelo no urbanizable.

-Disposición del sistema local de espacios libres en el borde N de separación con el suelo urbano, como apoyo de la jerarquía viaria de la ronda urbana intermedia, y el resto de sistema de espacios libres en transición con el nuevo recinto ferial.
-Se destinará a vivienda protegida un mínimo de 62 viviendas y el 30 % de la superficie edificable que en el Plan Parcial se destine a uso residencial.

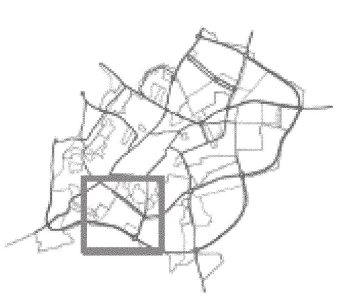
-Sector de especial prioridad en su desarrollo para los objetivos del Plan, por los sistemas generales incluidos y la posición estratégica en la vertebración de la previsiones de ordenación de la corona sur del núcleo.

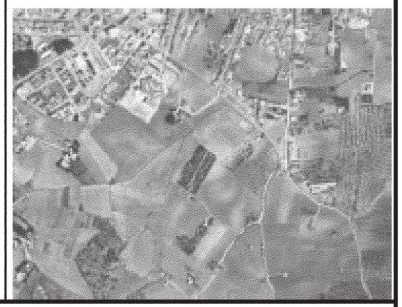
-A la vista del carácter estratégico de la ordenación de este Sector, con independencia del sistema de actuación, que pudiera ser privado de suscribirse Convenio Urbanístico con los propietarios, la iniciativa de redacción del Plan Parcial será en todo caso pública municipal, y en el mismo podrán establecerse una o varias unidades de ejecución, en función de la viabilidad del compromiso con los propietarios.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Ayto. con carga a propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Cooperación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2006
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 5,2114 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 604.078,63 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Área de reparto: Ar-6	Sector: **Uz-4**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
95.022,91	0,37007	33.963,27	31.651,18	3.396,33	-1.084,24

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m²)	Edific (m²t/m²s)	Sup. Edif (m²t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial MD	54.329,23	0,45	24.448,15	163	19.466,95
Residencial BD-1 (VPO: 30% Ed Resid)	36.310,83	0,36	13.071,90	65	14.496,32
Totales zonas	90.640,06		37.520,05	229	33.963,27

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGEL-4	4.382,85	Sistema de espacios libres	9.064,00
			Docente + SIPS	7.879,21
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG incluidos	4.382,85	Totales (sin viario)	16.943,21
SG EXTERIORES: Adscripción excesos::			Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos): 375	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Actuación de cierre de corona sur del núcleo con zona de media densidad y transición gradual de baja densidad en el borde Oeste en trnasición con áreas de baja densidad en suelo urbano.

-Disposición de sistemas locales de espacios libres en coordinación con los sistemas generales para la generación de un sistema continuo e integrado apoyando la jerarquía viaria de la nueva ronda urbana intermedia.

-Solución de encauzamiento del arroyo El Palomar de acuerdo con las determinaciones del Estudio de Inundabilidad.

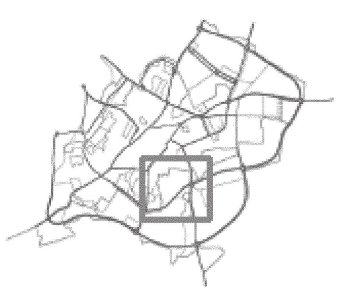
-El Plan Parcial del Sector, cuya redacción será en todo caso de iniciativa municipal, estudiará la viabilidad de la delimitación de varias Unidades de Ejecución, y establecer en cada una de ellas un sistema de actuación coherente con la viabilidad o no del desarrollo por los particulares.

Sector de alta prioridad en su desarrollo para la estrategia del Plan.
Se destinará a vivienda protegida un mínimo de 69 viviendas y el 30 % de la superficie edificable que en el Plan Parcial se destine a uso residencial.

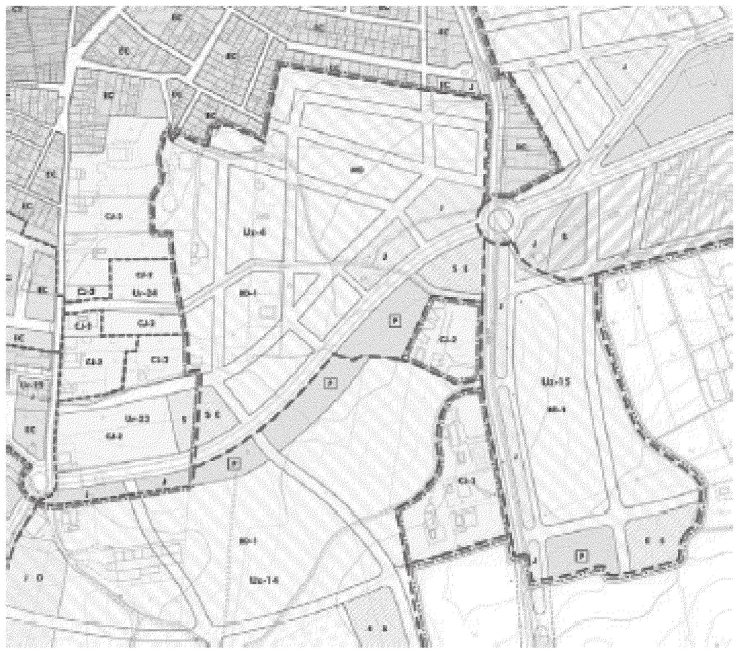
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Ayto. con cargo a propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Cooperación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2006
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 5,8587 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 679.112,91 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Área de reparto: Ar-6	Sector: Uz-5

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
180.754,93	0,37007	66.612,80	60.207,66	6.661,28	-256,14

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial MD	96.123,12	0,45	43.255,40	288	38.083,31
Industrial I1 (VPO: 30% Ed Resid)	53.236,29	0,60	31.941,77		28.529,49
Totales zonas	149.359,41		75.197,17	288	66.612,80

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGEL-5	26.916,50	Sistema de espacios libres	14.936,00
	SGRV-7	4.479,02	Docente + SIPS	11.745,45
	SGRV-8		Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG incluidos	31.395,52	Totales (sin viario)	26.681,45
SG EXTERIORES: Adscripción excesos:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 752	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Actuación de cierre de corona sur del núcleo con zona de media densidad y transición mediante sistema general de espacios libres con la zona industrial.

-Disposición de sistemas locales de espacios libres en coordinación con los sistemas generales para la generación de un sistema continuo e integrado apoyando la jerarquía viaria de la nueva ronda urbana intermedia.

-Solución de encauzamiento del arroyo El Palomar de acuerdo con las determinaciones del Estudio de Inundabilidad.

-El Plan Parcial del Sector, cuya redacción será en todo caso de iniciativa municipal, estudiará la viabilidad de la delimitación de varias Unidades de Ejecución, y establecer en cada una de ellas un sistema de actuación coherente con la viabilidad o no del desarrollo por los particulares.

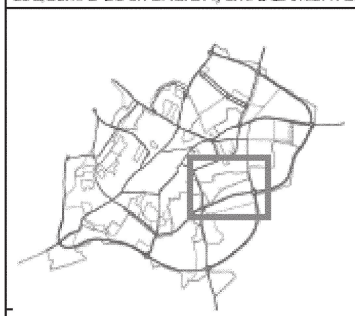
Sector de alta prioridad en su desarrollo para la estrategia del Plan.

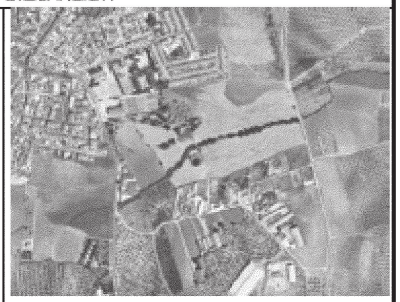
Se destinará a vivienda protegida un mínimo de 87 viviendas y el 30 % de la superficie edificable que en el Plan Parcial se destine a uso residencial.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Ayto. con cargo a propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Cooperación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2006
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 11,7420 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 1.361.068,78 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Área de reparto: Ar-6	Sector: Uz-6

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
130.290,24	0,37007	47.927,29	43.398,38	4.792,73	-263,82

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial BD-1	47.561,66	0,36	17.122,20	86	16.716,01
Residencial BD-2	73.180,72	0,32	23.417,83	110	31.211,28
(VPO: 30% Ed Resid)					
Totales zonas	120.742,38		40.540,03	196	47.927,29

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGEL-7	9.547,86	Sistema de espacios libres	12.075,00
			Docente + SIPS	9.000,00
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG incluidos	9.547,86	Totales (sin viario)	21.075,00
SG EXTERIORES:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 405	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Actuación de baja densidad de transición entre la carretera de Salteras y los Sectores de desarrollo reciente (El Palomar y Las Beatas), con los que deberá coordinarse la transición de viario, así como con el Sector Uz-7

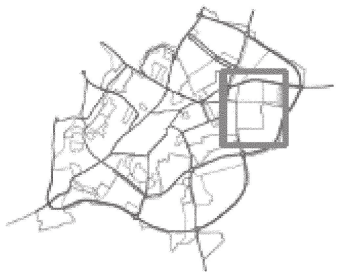
-Localización de sistemas locales de docente + SIPS en la ubicación preferente establecida en el Plano o.6 y acordada mediante Convenio.

Se destinará a vivienda protegida un mínimo de 59 viviendas y el 30 % de la superficie edificable que en el Plan Parcial se destine a uso residencial.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2010
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 6,3303 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 733.774,54 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Área de reparto: Ar-6	Sector: **Uz-7**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
42.662,80	0,37007	15.203,40	14.210,55	1.520,34	-527,49

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m²)	Edific (m²t/m²s)	Sup. Edif (m²t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial BD-1 (VPO: 30% Ed Resid)	38.614,43	0,36	13.901,19	70	15.203,40
Totales zonas	38.614,43		13.901,19	70	15.203,40

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGEL-8	4.048,37	Sistema de espacios libres	3.862,00
			Docente + SIPS	2.919,25
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG incluidos	4.048,37	Totales (sin viario)	6.781,25
SG EXTERIORES:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos): 139	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Ordenación de viario coordinada con los Sectores colindantes Uz-6 y Uz-8.

-Disposición preferente de sistemas locales de espacios libres y equipamiento en zona de separación con el Sector Uz-8

-La ordenación integrará en zona de dominio público el colector general de alcantarillado que discurre en diagonal por el Sector, o bien asumirá a su costa el desvío.

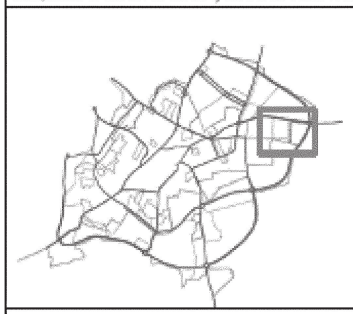
-Las infraestructuras de alcantarillado deberán de tener en cuenta las condiciones de protección de vulnerabilidad de acuífero del Título 7 de las NNUU

Se destinará a vivienda protegida un mínimo de 21 viviendas y el 30 % de la superficie edificable que en el Plan Parcial se destine a uso residencial.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2010
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 2,1707 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 251.611,54 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Área de reparto: Ar-6	Sector: **Uz-8**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
38.632,37	0,37007	18.478,59	12.868,06	1.847,86	3.762,67

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m²)	Edific (m²t/m²s)	Sup. Edif (m²t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Terciario T	30.436,98	0,50	15.218,49		18.478,59
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	30.436,98		15.218,49		18.478,59

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGRV-9	8.195,39	Sistema de espacios libres	3.044,00
			SIPS	2.435,00
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG incluidos	8.195,39	Totales (sin viario)	5.479,00

SG EXTERIORES: Adscripción excesos: Ayo para compensar Sectores deficitarios	Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos): 152

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Área en situación estratégica entre la carretera de Salteras y la nueva circunvalación, con el objetivo de generar actividades comerciales, empresariales y de ocio.

-La línea de no edificación respecto a la carretera de Salteras y nueva circunvalación se situará a 25 metros.

-Los instrumentos de desarrollo integrarán las normas superpuestas de protección de vulnerabilidad de acuífero.

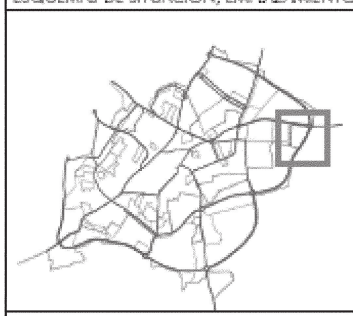
-Creación de Entidad de Conservación para el mantenimiento de la urbanización, según previsiones generales de NNUU para los espacios productivos.

-El Plan Parcial deberá instrumentar solución de gestión adecuada a la singularidad de encontrarse en su ámbito la gasolinera actual, implantada legalmente y con cierto nivel de urbanización y servicios urbanísticos.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2010
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 2,3764 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 275.454,67 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Área de reparto: Ar-6	Sector: **Uz-9**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
21.470,43	0,37007	8.007,90	7.151,59	800,79	55,52

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m²)	Edific (m²t/m²s)	Sup. Edif (m²t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial BD-1 (VPO: 30% Ed Resid)	21.470,43	0,36	7.729,35	39	8.007,90
Totales zonas	21.470,43		7.729,35	39	8.007,90

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	2.147,00
		Docente + SIPS	1.623,16
		Viario (según plan. desarrollo)	
Total SG incluidos	0,00	Totales (sin viario)	3.770,16
SG EXTERIORES: Adscripción excesos: Ayto para compensar Sectores deficitarios.		Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos): 77	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-La ordenación deberá de tener en cuenta los condicionantes de proximidad a carreteras, con línea de no edificación a distancia mínima de 25 metros.

-En la zona N del Sector se dispondrán preferentemente sistemas de espacios libres en coherencia con la protección arqueológica del yacimiento Heliche.. Conjuntamente con el Plan Parcial se realizará un Informe Arqueológico, sometiéndose ambos a informe de la Delegación de la Consejería de Cultura.

-En tanto se ejecute el nuevo emisario general de alcantarillado previsto al N del núcleo, se constituirá Entidad de Conservación para el mantenimiento de estación de bombeo de aguas residuales.

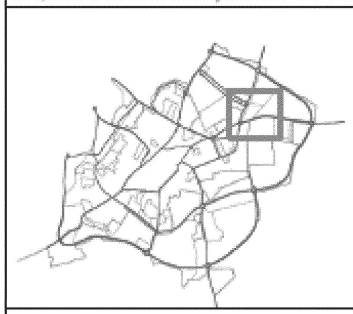
-El nudo de enlace con la carretera es una infraestructura viaria y coste de urbanización compartido entre los Sectores Uz-9 y Uz-10 en proporción a sus aprovechamientos objetivos.

Se destinará a vivienda protegida un mínimo de 12 viviendas y el 30 % de la superficie edificable que en el Plan Parcial se destine a uso residencial.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanística y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2010
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,2069 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 139.901,24 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Área de reparto: Ar-6	Sector: **Uz-10**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
96.438,07	0,37007	52.736,19	32.122,56	5.273,62	15.340,01

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial I2-I3	96.438,07	0,60	57.862,84		52.736,19
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	96.438,07		57.862,84		52.736,19

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	9.644,00
		SIPS	4.821,90
		Viario (según plan. desarrollo)	
Total SG incluidos	0,00	Totales (sin viario)	14.465,90
SG EXTERIORES: Adscripción excesos: 12.688,33 m2 SGEQ-2 11.592,25 m2 SGEL-2 y 11.166,30 m2 SGEQ-3		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 579	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Creación de espacio industrial "cualificado", de la tipología "parque industrial" o "parque empresarial", con la finalidad de generar espacios productivos de alta calidad que den soporte a actividad y empleo en el municipio y limiten en la medida de lo posible la movilidad.

-En el borde NO se deberá integrar en el sistema de espacios libres el cauce actual de acuerdo con las determinaciones y propuestas del Estudio de Inundabilidad.

-Creación de Entidad de Conservación para el mantenimiento de la urbanización, según previsiones generales de NNUU para los espacios productivos.

-En el borde N se procurará integrar en espacio público el trazado del emisario general de alcantarillado, o asumir con cargo al Sector los desvíos necesarios.

-El nudo de enlace con la carretera es una infraestructura viaria cuyo coste de ejecución será compartido entre los Sectores Uz-10 y Uz-9 en proporción a sus aprovechamientos objetivos.

-La ordenación pormenorizada estudiará la viabilidad de la delimitación de Unidades de Ejecución en coherencia con el Convenio Urbanístico con la propiedad de la franja N.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

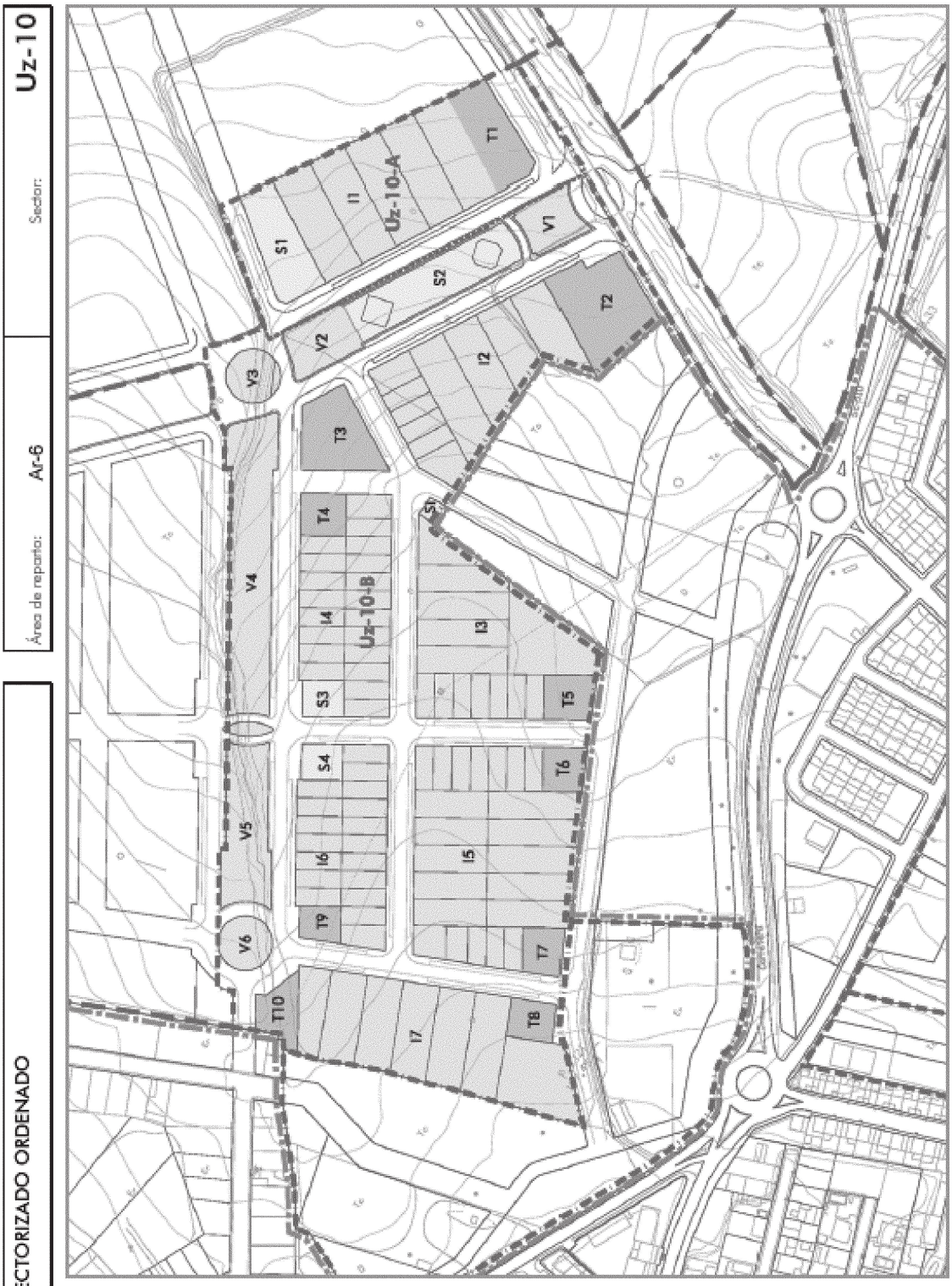
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Ayto. con cargo a propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Según ordenación pormenorizada desde el PGOU
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2008
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 9,0352 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 1.047.317,40 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN








SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
Área de reparto: Ar-6
Sector: Uz-10
ORDENACIÓN
PORMENORIZADA
DEL SECTOR UZ-10
Uz-10-A
Uz-10-B
S1
S2
S3
S4
I1
I2
I3
I4
I5
I6
I7
T1
T2
T3
T4
T5
T6
T7
T8
T9
T10
V1
V2
V3
V4
V5
V6

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

Área de reparto: Ar-6 | Sector: Uz-10

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS POR UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL SECTOR Uz-10 DEL PGOU DE OLIVARES

CONCEPTOS	UE Uz-10-A				UE Uz-10-B				TOTAL SECTOR Uz-10			
	SUPERFICIE NETA m^2s	SUPERFICIE EDIF m^2t	Coef	Ap Objetivo ua	SUPERFICIE NETA m^2s	SUPERFICIE EDIF m^2t	Coef	Ap Objetivo ua	SUPERFICIE NETA m^2s	SUPERFICIE EDIF m^2t		Ap Objetivo ua
Industrial I-2	6.535,85	6.850,02	0,886	6.069,12	40.472,98	41.723,84	0,886	36.967,32	47.008,83	48.573,86		43.036,44
Terciario T	1.417,13	1.309,62	1,044	1.367,24	7.998,69	7.977,36	1,044	8.328,36	9.415,82	9.286,98		9.695,60
TOTAL PRIVADO:	7.952,98	8.159,64		7.436,36	48.471,67	49.701,20		45.295,68	56.424,65	57.860,84		52.732,04
Equip. SIPS:	1.521,15				3.462,97				4.984,12			
Serv. Infraes:					132,50				132,50			
Sistema Espacios Libres:					10.355,90				10.355,90			
Viario:	4.125,26				20.415,64				24.540,90			
TOTAL PÚBLICO:	5.646,41	0,00		0,00	34.367,01	0,00		0,00	40.013,42	0,00		0,00
TOTALES	13.599,39	0,00		7.436,36	82.838,68	49.701,20		45.295,68	96.438,07	57.860,84		52.732,04
Aprov Sub				4.529,82				27.592,74				32.122,56
10% Ayto				743,64				4.529,57				5.273,20
Excesos				2.163,72				13.174,11				15.336,84

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR Uz-10

MANZANA PARCELA	SUPERFICIE m^2	ZONA	SUBZONA	SUPERFICIE Máx.edif m^2t	APARCAMIENTOS	
I-1	6.535,85	INDUSTRIAL	I2	6.850,02		
I-2	6.596,10	INDUSTRIAL	I2	6.800,01		
I-3	6.973,91	INDUSTRIAL	I2	7.189,50		
I-4	5.089,57	INDUSTRIAL	I2	5.246,91		
I-5	9.646,12	INDUSTRIAL	I2	9.944,32		
I-6	4.558,48	INDUSTRIAL	I2	4.699,40		
I-7	7.608,50	INDUSTRIAL	I2	7.843,70		
TOTAL IND	47.008,53			48.573,86		
T-1	1.417,13	TERCIARIO		1.309,62	26	
T-2	2.390,95	TERCIARIO		2.384,57	48	
T-3	1.566,29	TERCIARIO		1.562,11	31	
T-4	589,57	TERCIARIO		588,00	12	

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR U_Z-10						
MANZANA PARCELA	SUPERFICIE m^2	ZONA	SUBZONA	SUPERFICIE Máx.edif m^2t	APARCAMIENTOS	
T-5	668,36	TERCIARIO		666,58	13	
T-6	548,87	TERCIARIO		547,41	11	
T-7	561,33	TERCIARIO		559,83	11	
T-8	544,70	TERCIARIO		543,35	11	
T-9	427,86	TERCIARIO		426,72	9	
T-10	700,76	TERCIARIO		698,89	14	
TOTAL TER	9.415,82			9.287,08		
TOTAL PRIVADO	56.424,35			57.860,94	186	
S1	1.521,15	SIPS		1.521,15		
S2	2.562,97	SIPS		2.562,97		
S3	450,00	SIPS		450,00		
S4	450,00	SIPS		450,00		
SI	132,50	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES		132,50		
V1	1.007,68	ESPACIOS LIBRES		10,00		
V2	1.202,71	ESPACIOS LIBRES		10,00		
V3	705,67	ESPACIOS LIBRES				
V4	4.393,61	ESPACIOS LIBRES		15,00		
V5	2.487,26	ESPACIOS LIBRES		15,00		
V6	706,86	ESPACIOS LIBRES				
VIARIO LOC	24.968,76	VIARIO			448	
TOTAL PÚBLICO	40.441,28			5.166,62	448	
TOTAL U_Z-10	96.438,07			63.027,56	634	

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Área de reparto: Ar-6	Sector: Uz-11

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
103.146,51	0,37007	56.404,64	34.357,07	5.640,46	16.407,11

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m²)	Edific (m²t/m²s)	Sup. Edif (m²t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial I2-I3	103.146,51	0,60	61.887,91		56.404,64
			0,00		
			0,00		
Totales zonas	103.146,51		61.887,91		56.404,64

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	10.315,00
		SIPS	5.157,33
		Viario (según plan. desarrollo)	
Total SG incluidos	0,00	Totales (sin viario)	15.472,33
SG EXTERIORES: Adscripción excesos: 44.335,15 m2 SGEQ-3		Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos): 619	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Creación de espacio industrial "cualificado", de la tipología "parque industrial" o "parque empresarial", con la finalidad de generar espacios productivos de alta calidad que den soporte a actividad y empleo en el municipio y limiten en la medida de lo posible la movilidad.

-En el borde N se deberá disponer sistema de espacios libres en coherencia con la jerarquía viaria en continuidad con el Sector Uz-10, y para la integración en la medida de lo posible del emisario general.

-Creación de Entidad de Conservación para el mantenimiento de la urbanización, según previsiones generales de NNUU para los espacios productivos.

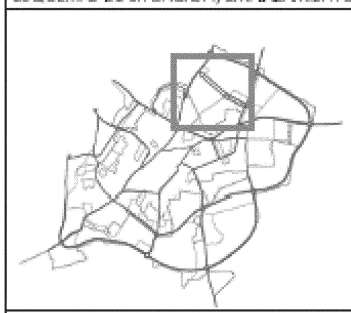
-El nudo de enlace con la carretera es una infraestructura viaria cuyo coste de ejecución será compartido entre los Sectores Uz-10 y Uz-9 en proporción a sus aprovechamientos objetivos.

-Respecto a la carretera de Gerena se establece la línea límite de no edificación a 25 metros.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Ayto. con cargo a propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Cooperación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 2005-2010
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 9,6637 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 1.120.171,17 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Área de reparto: Ar-7	Sector: Uz-12

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
29.727,30	0,32960	11.239,51	8.818,33	1.123,95	1.297,23

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m²)	Edific (m²t/m²s)	Sup. Edif (m²t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial BD-1 (VPO: 30% Ed Resid)	28.168,73	0,36	10.140,74	50	11.239,51
Totales zonas	28.168,73		10.140,74	50	11.239,51

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGEL-11	1.558,57	Sistema de espacios libres	2.817,00
			Docente + SIPS	2.129,56
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG incluidos	1.558,57	Totales (sin viario)	4.946,56
SG EXTERIORES: Adscripción excesos:: 4.566,81 m2 SGEL-11			Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos): 101	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Ordenación de baja densidad entre la vaguada de La Coriana,con el sistema general de parque urbano asociado (SGEL-11), y el límite del término municipal con Albaida.

-Los espacios libres y equipamientos se ubicarán preferentemente entre el vial existente y el SGEL-11.

-El Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación deberán instrumentar la singularidad en cuanto a gestión del anticipo de la ejecución del viario local del Sector ejecutado con cargo al Ayuntamiento, compensándose dicha coste económicamente o mediante cesión adicional del aprovechamiento equivalente.

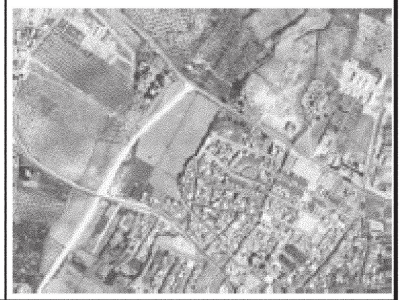
Se destinará a vivienda protegida un mínimo de 15 viviendas y el 30 % de la superficie edificable que en el Plan Parcial se destine a uso residencial.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2011-2016
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,5835 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 183.547,39 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Área de reparto: Ar-7	Sector: Uz-13

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
70.693,42	0,32960	25.652,43	20.970,55	2.565,24	2.116,64

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial BD-1 (VPO: 30% Ed Resid)	67.143,52	0,36	24.171,67	121	25.652,43
Totales zonas	67.143,52		24.171,67	121	25.652,43

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGEL-12	3.403,49	Sistema de espacios libres	6.715,00
			Docente + SIPS	5.076,05
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG incluidos	3.403,49	Totales (sin viario)	11.791,05
SG EXTERIORES: Adscripción excesos: 7.862,15 m2 de SGEL-11			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 242	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Ordenación de baja densidad entre la vaguada de La Coriana y el límite del término municipal con Albaida.

-Los espacios libres y equipamientos se ubicarán preferentemente entre el vial existente y la vaguada de La Coriana.

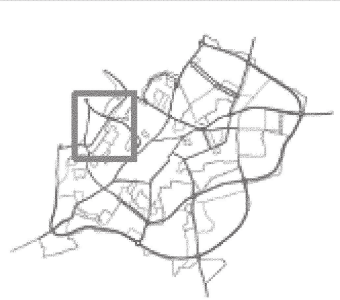
-El Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación deberán instrumentar la singularidad en cuanto a gestión del anticipo de la ejecución del viario local del Sector ejecutado con cargo al Ayuntamiento, compensándose dicha coste económicamente o mediante cesión adicional del aprovechamiento equivalente.

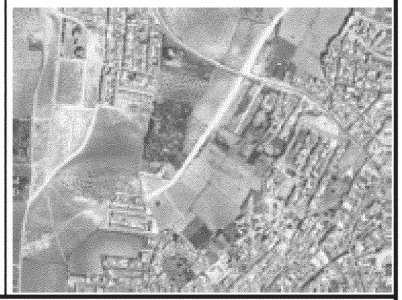
Se destinará a vivienda protegida un mínimo de 37 viviendas y el 30 % de la superficie edificable que en el Plan Parcial se destine a uso residencial.

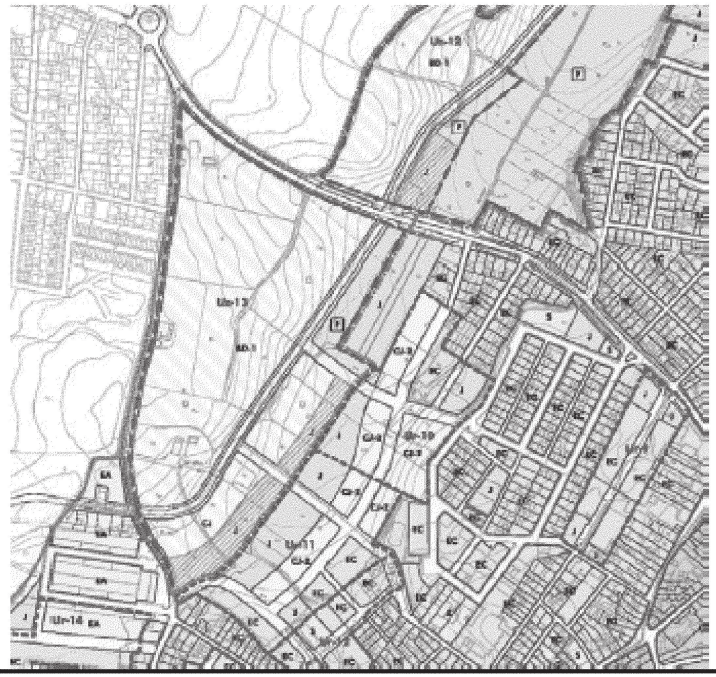
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2011-216
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 3,7744 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 437.507,23 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Área de reparto: Ar-7	Sector: **Uz-14**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
195.712,32	0,32960	65.794,66	58.056,26	6.579,47	1.158,93

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial BD-1	70.618,42	0,36	25.422,63	127	25.180,38
Residencial BD-2 (VPO: 30% Ed Resid)	105.049,24	0,32	33.615,76	158	40.614,28
Totales zonas	175.667,66		59.038,39	285	65.794,66

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGEL-3	6.046,44	Sistema de espacios libres	17.567,00
	SGSI-1	3.383,34	Docente + SIPS	12.398,06
	SGRV-4	10.614,88	Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG incluidos	20.044,66	Totales (sin viario)	29.965,06
SG EXTERIORES: Adscripción excesos: 7.210,34 m2 SGEL-11			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 590	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Ordenación de baja densidad entre la ronda urbana intermedia, nueva circunvalación y carretera hacia Villanueva.

-Coordinación de reservas dotacionales locales y trazado viario con Sectores colindantes Uz-3, Uz-4 y Uz-17.

-Linea límite de no edificación respecto a nueva circunvalación de borde S a 25 metros.

-El Plan Parcial podrá delimitar varias Unidades de Ejecución y establecer sistemas de actuación coherentes con el nivel de iniciativa de los propietarios a formalizar en Convenio.

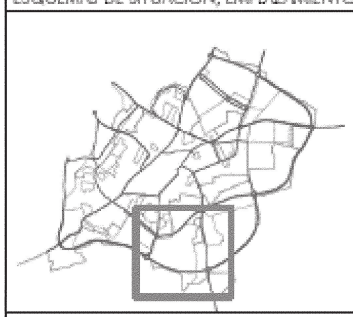
-En todo caso la redacción del Plan Parcial, por la entidad y carácter estratégico del área a ordenar, será de iniciativa municipal.

Se destinará a vivienda protegida un mínimo de 86 viviendas y el 30 % de la superficie edificable que en el Plan Parcial se destine a uso residencial.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Ayto. con cargo a propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanística y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2011-2016
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 9,2188 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 1.068.594,86 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Área de reparto: Ar-7	Sector: Uz-15

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
45.699,66	0,32960	16.426,12	13.556,38	1.642,61	1.227,13

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m²)	Edific (m²t/m²s)	Sup. Edif (m²t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial BD-1 (VPO: 30% Ed Resid)	42.499,66	0,36	15.299,88	76	16.426,12
Totales zonas	42.499,66		15.299,88	76	16.426,12

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGEL-6	3.200,00	Sistema de espacios libres	4.250,00
			Docente + SIPS	3.212,97
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG incluidos	3.200,00	Totales (sin viario)	7.462,97

SG EXTERIORES: Adscripción excesos: 347,8 ua para 1.076,91 m2 SGEL-11. 1.152 ua cesión Ayto para compensación deficitarios.

Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos): 153

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Ordenación de baja densidad apoyada en la carretera hacia Villanueva sobre la que se enfatizará su carácter urbano y jerarquía apoyada en sistemas locales de espacios libres de ubicación preferente asociada a la misma.

-Ubicación de dotaciones de docente+SIPS en coordinación y agrupación con Sectores colindantes Uz-16 y Uz-17.

-Coordinación de trazado viario con Sectores colindantes.

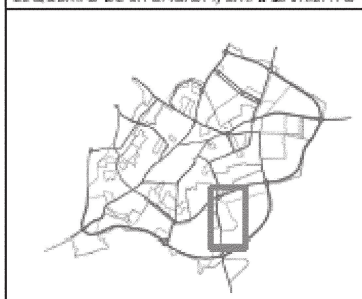
-El acabado de urbanización de viario en el frente Oeste se coordinará con áreas colindantes de suelo urbano no consolidado, que habrán de asumir el coste de acerado e infraestructuras asociadas necesarias para que adquieran la condición de solar.

Se destinará a vivienda protegida un mínimo de 23 viviendas y el 30 % de la superficie edificable que en el Plan Parcial se destine a uso residencial.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN: Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Conv. urbanístico y sistema compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2011-2016
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 2,3891 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 276.927,83 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Área de reparto:	Ámbito: **Ans-1**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m²	Ap Medio Ar UA/m²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
189.978,70					

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso global incompat.	Superficies (m²)	Edific (m²t/m²s)	Sup. Edif (m²t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial					
Totales zonas					

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGRV-11	12.055,93	Sistema de espacios libres	
	OTROS	Según PS (1)	Docente + SIPS	
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG incluidos		Totales (sin viario)	
SG EXTERIORES: Según PS			Aparcamientos: 1 por cada 100 m² edif (50% públicos)	

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO

Condiciones de desarrollo::

-Urbanización del 50% de los Sectores industriales .
-Actuaciones productivas, terciarias o turísticas de oportunidad de interés público municipal por la generación de actividad y empleo, en cuyo caso podrá activarse simultáneamente a los desarrollos sectorizados.

En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural de la zona homogénea ALI-4. Las actuaciones que implique edificación deberán ser provisionales o desmontables a costa del actuante cuando se tenga que ejecutar el PS

-El Plan de Sectorización gestionará la obtención del suelo y ejecución del SGRV-11 y restos de los sistemas generales a establecer.

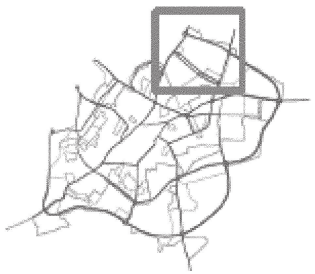
-(1) La reserva mínima de sistemas generales y locales debe de mejorar los siguientes estándares de calidad urbana del PGOU en suelo urbanizable sectorizado por cada 100 m2 edificables:

-S Generales de equipamiento y/o espacios libres: 32,72 m2
-S Locales: de equipamiento y espacios libres 42,52 m2

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN:
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA:
ORDEN DE PRIORIDAD:	PROGRAMACIÓN: Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según PSectorización	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según P. Sectoriz

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Área de reparto:	Ámbito: **Ans-2**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
142.540,32					

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso global incompat.	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial					
Totales zonas					

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGRV-10	17.830,53	Sistema de espacios libres	
	OTROS	Según PS (1)	Docente + SIPS	
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG incluidos		Totales (sin viario)	
SG EXTERIORES: Según PS			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos)	

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO

Condiciones de desarrollo::

-Urbanización del 60% de los Sectores residenciales .
-Actuaciones residenciales terciarias o turísticas de oportunidad de interés público municipal por la generación de actividad y empleo o previsión de vivienda protegida, en cuyos casos podrá activarse simultáneamente a los desarrollos sectorizados.
-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural de la zona homogénea ALJ-4. Las actuaciones que implique edificación deberán ser provisionales o desmontables a costa del actuante cuando se tenga que ejecutar el PS

-El Plan de Sectorización gestionará la obtención del suelo y ejecución del SGRV-10 y restos de los sistemas generales a establecer.

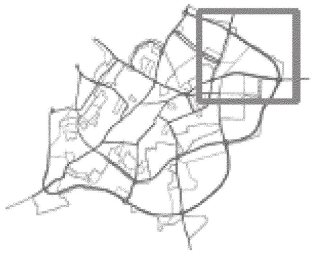
-(1) La reserva mínima de sistemas generales y locales debe de mejorar los siguientes estándares de calidad urbana del PGOU en suelo urbanizable sectorizado por cada 100 m2 edificables:

-S Generales de equipamiento y/o espacios libres: 32,72 m2
-S Locales: de equipamiento y espacios libres 42,52 m2

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN:
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA:
ORDEN DE PRIORIDAD:	PROGRAMACIÓN: Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según PSectorización	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según P. Sectoriz

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Área de reparto:	Ámbito: **Ans-3**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
160.087,69					

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso global incompat.	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial					
Totales zonas					

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGRV-8	14.097,54	Sistema de espacios libres	
	OTROS	Según PS (1)	Docente + SIPS	
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG incluidos		Totales (sin viario)	
SG EXTERIORES: Según PS			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos)	

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO

Condiciones de desarrollo::

-Urbanización del 60% de los Sectores residenciales .
-Actuaciones residenciales, terciarias o turísticas de oportunidad de interés público municipal por la generación de actividad y empleo, o previsión de vivienda protegida, en cuyos casos podrá activarse simultáneamente a los desarrollos sectorizados.
-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural de la zona homogénea ALI-4. Las actuaciones que implique edificación deberán ser provisionales o desmontables a costa del actuante cuando se tenga que ejecutar el PS

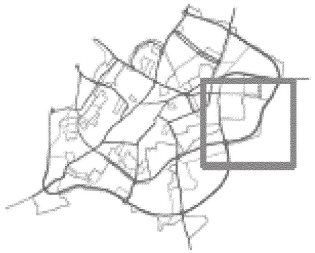
-El Plan de Sectorización gestionará la obtención del suelo y ejecución del SGRV-11 y restos de los sistemas generales a establecer.
-(1) La reserva mínima de sistemas generales y locales debe de mejorar los siguientes estándares de calidad urbana del PGOU en suelo urbanizable sectorizado por cada 100 m2 edificables:
-S Generales de equipamiento y/o espacios libres: 32,72 m2
-S Locales: de equipamiento y espacios libres 42,52 m2

El PS ejecutará el encauzamiento del arroyo El Palomar en las determinaciones previstas en el Estudio de Inundabilidad

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN:
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA:
ORDEN DE PRIORIDAD:	PROGRAMACIÓN: Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según PSectorización	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según P. Sectoriz

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN







Sevilla, 31 de octubre de 2008.- La Delegada, P.A. (Decreto 21/1985, de 5.2), el Secretario General, Segundo Muñoz Leal.