

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 11 de marzo de 2010, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 22 de diciembre de 2009, por la que se aprueba definitivamente el documento de cumplimiento de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real (Cádiz) y su adaptación a la LOUA, y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009, por la que se aprueba definitivamente el Documento de Cumplimiento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real (Cádiz) y su adaptación a la LOUA.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 3 de febrero de 2010, y con el número de registro 3980, 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.

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:

- Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009, por la que se aprueba definitivamente el Documento de Cumplimiento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real (Cádiz) y su adaptación a la LOUA (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente al Documento de Cumplimiento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real y su adaptación a la LOUA, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 29 de octubre de 2009, y visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Cádiz de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 15 de diciembre de 2009; esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sección de Urbanismo, de Cádiz, emite la presente Resolución conforme a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 28 de julio de 2009, acordó, entre otros puntos, aprobar definitivamente de manera parcial el expediente correspondiente a la Revisión

del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real (Cádiz) y su adaptación a la LOUA, aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 9 de marzo de 2009, de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los términos especificados en los fundamentos de derecho tercero y cuarto de esta Resolución.

Asimismo, se acordó, suspender la aprobación definitiva de las determinaciones de las Unidades de Ejecución UE 1_01, UE 2_03, UE 2_04 y UE 4_01 y de los Sectores de Suelo Urbanizable SU 10.01 y SU 10.04, así como las Áreas de Reparto en las que se encuentran incluidos AR.SUNC 1, AR.SUNC 2, AR.SUNC 4 y AR SU 10. Indicando, el órgano resolutorio, que la suspensión no comprometía ni el modelo ni el régimen jurídico del suelo en general establecido por el documento, al afectar dicha suspensión a ámbitos concretos, que tenían un carácter aislado y podían ser objeto de un tratamiento urbanístico específico, sin comprometer a otras zonas o sectores y sin desvirtuar los caracteres básicos que identifican un Plan General de Ordenación Urbanística.

Segundo. A los efectos de subsanar las deficiencias en las determinaciones del Plan General contempladas en la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 28 de julio de 2009, y las determinaciones por las que se suspendía su aprobación definitiva, se indica al Ayuntamiento que deberá redactar un Documento de Cumplimiento, que tras los trámites legales oportunos, debía de remitirse a la Comisión para su aprobación definitiva.

Asimismo, el citado órgano estableció la necesidad de que el Documento de Cumplimiento fuera informado por los organismos sectoriales que se citan a continuación, para determinar si se habían cumplido las consideraciones formuladas en los informes emitidos durante la tramitación del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real (Cádiz) y su adaptación a la LOUA, por los mismos Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, ADIF, Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Cádiz, Consejería de Cultura, Delegación Provincial de Medio Ambiente y Agencia Andaluza del Agua.

Tercero. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. Una vez analizada la documentación correspondiente al Documento de Cumplimiento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real y su adaptación a la LOUA, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio emite informe de fecha 15 de diciembre de 2009.

Quinto. Durante la tramitación del expediente se han emitido los siguientes informes sectoriales:

a) Informe del Área de Servicio de Cooperación Municipal y Patrimonio (Vías y Obras) de la Diputación de Cádiz de fecha 11 de diciembre de 2009.

b) Informe de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 9 de noviembre de 2009.

c) Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 18 de noviembre de 2009.

d) Informe de la Dirección General de Bienes Culturales de fecha 26 de noviembre de 2009 e informe aclaración del Jefe de Servicio de Bienes Culturales remitido mediante oficio

de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de fecha 21 de diciembre de 2009.

e) Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 11 de noviembre de 2009

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz 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 525/2008, de 16 de diciembre (BOJA núm. 12, de 20 de enero) por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Segundo. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Puerto Real para la resolución definitiva de este documento, se ha ajustado a lo establecido por el artículo 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de la documentación remitida por el Ayuntamiento, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz adopte acuerdo sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el artículo 31.2.B.a) de la citada Ley.

Tercero. Las determinaciones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real que se señalan a continuación requieren ser subsanadas, corregidas o completadas en el sentido expresado en los siguientes puntos:

- En la ficha de la UE 2_03 «Teatro de Verano», se han introducido modificaciones en las edificabilidades máximas por parcelas establecidas en la misma, cuya suma resulta inferior a la edificabilidad máxima establecida para el total de la Unidad, existiendo al mismo tiempo contradicciones entre la superficie edificable máxima establecida para la parcela destinada a terciario + ocio indicadas en dos apartados distintos de la propia ficha..

- En relación a la ficha del sector SU 01.01 «Polígono 1-A cam», sigue existiendo falta de correspondencia entre algunos de los parámetros urbanísticos propuestos en la ficha correspondiente y los establecidos en el Plan de Sectorización aprobado definitivamente y publicado en BOJA con fecha 23.4.09..

- La ficha del sector 08.01 «Malasnoches E2» sigue contemplando, entre los Criterios Vinculantes para la Ordenación Pormenorizada, una tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada con parcelas de 1.100 m² y una superficie de 170 m². Estas determinaciones resultan contradictorias con la normativa vigente para la construcción de viviendas protegidas, lo que no permitiría cumplir con la reserva para este tipo de viviendas del 30% de la edificabilidad residencial establecida en el art. 10.1.A.b) de la LOUA..

- Siguen existiendo discrepancias entre la leyenda del plano de clasificación de suelo en lo referente al SNUEP por Planificación Urbanística y lo reflejado en el art 10.5.1.2.b.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General..

- En parte de la documentación remitida, los terrenos incluidos dentro del ámbito de Aletas se siguen manteniendo como Sistema General de Equipamiento, de Comunicaciones y Transportes y como SNUEP, equiparándolos al resto de Sistemas Generales de carácter municipal. Estos terrenos deberán quedar clasificados como SG de carácter supramunicipal de acuerdo con lo establecido en el Proyecto de Actuación del área de actividades logísticas, empresariales, tecnológicas y ambientales y de servicios de la Bahía de Cádiz «Las Aletas», en el término municipal de Puerto Real, declarándolo de in-

terés autonómico, aprobado por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 11 de octubre de 2008, y remitir su ordenación a dicho Proyecto de Actuación.

- Mediante oficio de fecha 21 de diciembre de 2009, la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura remite informe, emitido por el Jefe de Servicio de Bienes Culturales, relativo a las subsanaciones que debían contemplarse en el documento de cumplimiento y que fueron establecidas en el informe emitido por la Dirección General de Bienes Culturales al documento de aprobación provisional de fecha 9 de marzo de 2009. En relación al mismo se indica que:

En lo referido a la regulación de aperturas de puertas de garaje:

- Se insiste en la necesidad de indicar explícitamente en las NNUU la prohibición de apertura de puertas de garaje en edificios catalogados, salvo autorización expresa de la Consejería de Cultura.

- Deberán definirse las condiciones estéticas y compositivas de fachada en el caso de apertura de puerta de garaje en edificios no catalogados, como complemento a la limitación de 10 m de frente de parcela y anchura de puerta de 270 cm.

En lo referido a la regulación de elementos publicitarios en el Conjunto Histórico declarado:

- Se insiste en la necesidad de prohibir explícitamente la colocación de marquesinas, así como limitar la colocación de banderolas a las de servicio público sanitario.

- En cuanto a los rótulos, deberán ser en todo caso de letras sueltas, y no serán permitidos en plantas de piso.

En lo referido al patrimonio arqueológico y al objeto de dar mayor claridad al documento:

- Se insiste en la necesidad de aclaración relativa a la información del Patrimonio Arqueológico, para evitar posibles equívocos.

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 artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada por el artículo 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente correspondiente al Documento de Cumplimiento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real (Cádiz) y su adaptación a la LOUA, aprobado en sesión plenaria celebrada por el Ayuntamiento de Puerto Real el día 29 de octubre de 2009, de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los términos especificados en los Fundamentos de Derecho Tercero de la presente Resolución.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.º El registro y publicación, anteriormente referidos, se encuentran supeditados, por imperativo del artículo 33.2.b) LOUA invocado en el punto primero, al cumplimiento de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en el fundamento de derecho tercero de la Presente Resolución.

4.º Publicar la presente Resolución, junto con el contenido de las Normas Urbanísticas de este planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución al Ayuntamiento de Puerto Real y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo con las advertencias legales que procedan.

Contra la presente Resolución, que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contado 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 los artículos 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 diciembre, y 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.

Cádiz, 11 de marzo de 2010.- La Delegada, Silvia López Gallardo.

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PUERTO REAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PUERTO REAL

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

- CAPÍTULO 1. Objeto, ámbito y vigencia del Plan General
- CAPÍTULO 2. Contenido y prevalencia de las determinaciones del Plan General
- CAPÍTULO 3. Los sistemas generales.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

- CAPÍTULO 1. Disposiciones generales
- CAPÍTULO 2. Los instrumentos de Planeamiento
- CAPÍTULO 3. Los instrumentos de Gestión
- CAPÍTULO 4. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo y vivienda

TÍTULO III. EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

- CAPÍTULO 1. Disposiciones generales
- CAPÍTULO 2. La parcelación urbanística
- CAPÍTULO 3. Las licencias urbanísticas
- CAPÍTULO 4. El deber de conservar y rehabilitar

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES SOBRE LOS USOS

- CAPÍTULO 1. Condiciones generales
- CAPÍTULO 2. Condiciones comunes a todos los usos
- CAPÍTULO 3. Uso residencial
- CAPÍTULO 4. Uso industrial
- CAPÍTULO 5. Uso terciario y de servicios
- CAPÍTULO 6. Uso turístico
- CAPÍTULO 7. Uso dotacional y servicios públicos
- CAPÍTULO 8. Uso de espacios libres
- CAPÍTULO 9. Uso de transporte e infraestructuras urbanas básicas

TÍTULO V. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- CAPÍTULO 1. Aplicación y condiciones generales de la edificación
- CAPÍTULO 2. Condiciones de la parcela
- CAPÍTULO 3. Condiciones de situación y forma de la edificación
- CAPÍTULO 4. Condiciones de morfología y tipología
- CAPÍTULO 5. Condiciones de calidad e higiene
- CAPÍTULO 6. Condiciones de las dotaciones y servicios
- CAPÍTULO 7. Condiciones de seguridad en la edificación
- CAPÍTULO 8. Condiciones ambientales
- CAPÍTULO 9. Condiciones estéticas

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

- CAPÍTULO 1. Disposiciones generales
- CAPÍTULO 2. Condiciones de la urbanización

TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN

- CAPÍTULO 1. Condiciones de protección ambiental
- CAPÍTULO 2. Normas de protección del medio urbano y natural
- CAPÍTULO 3. Normas de protección de los bienes demaniales
- CAPÍTULO 4. Normas de protección del patrimonio histórico

TÍTULO VIII. NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO

- CAPÍTULO 1. Disposiciones generales
- CAPÍTULO 2. Régimen jurídico del suelo urbano
- CAPÍTULO 3. Normas particulares para las zonas de ordenanza

TÍTULO IX. NORMAS GENERALES SOBRE EL SUELO URBANIZABLE

- CAPÍTULO 1. Disposiciones generales
- CAPÍTULO 2. Suelo urbanizable ordenado y sectorizado
- CAPÍTULO 3. Suelo urbanizable no sectorizado

TÍTULO X. NORMAS GENERALES SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE

- CAPÍTULO 1. Disposiciones generales
- CAPÍTULO 2. Régimen jurídico del suelo no urbanizable
- CAPÍTULO 3. Regularización de usos y de la edificación
- CAPÍTULO 4. Normativa específica según tipos de construcciones
- CAPÍTULO 5. Condiciones particulares del suelo no urbanizable

DISPOSICIONES FINALES

- Disposiciones adicionales
- Disposiciones transitorias
- Disposición derogatoria única

ANEXOS

- Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental (EIA)
- Directrices para la conservación del camaleón
- Relación de fichas de planeamiento:
 - Unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.
 - Sectores de suelo urbanizable sectorizado
 - Áreas de suelo urbanizable no sectorizado

TÍTULO I

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1

Objeto, ámbito y vigencia del Plan General

Artículo 1.1.1. Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real.

1. Es objeto del Plan General de Ordenación Urbanística el establecimiento de una nueva ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Puerto Real, adaptada a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, -LOUA-, a la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y a la Ley 1/2006, de modificación de las anteriores, así como al R.D.L. 2/2008, Texto refundido de la Ley de Suelo.

2. El Plan General constituye el instrumento de ordenación integral de territorio en el municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo, estableciendo el régimen jurídico correspondiente a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad de suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

3. Las presentes Normas Urbanísticas del Plan General sustituyen a las anteriores del precedente documento de planeamiento general del municipio, el Plan General Municipal de 1994. Del mismo modo quedarán derogadas todas aquellas normas urbanísticas derivadas de los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del anterior planeamiento general, que contradigan a las presentes Normas.

Artículo 1.1.2. Ámbito de aplicación.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación a la totalidad del término municipal de Puerto Real.

Artículo 1.1.3. Naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística.

El Plan General posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la vigente legislación urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía efectúa en él, para completar el estatuto jurídico concreto de la propiedad inmobiliaria.

Artículo 1.1.4. Finalidad y principios rectores de la ordenación urbanística.

Los fines de la ordenación urbanística que se establece el presente Plan General, así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución Española, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía y el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a tal fin se configuran como Principios Rectores del presente Plan:

a) La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.

b) La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional de los recursos naturales, plasmando un modelo que sustancie la integración de lo urbano y lo rural con especial atención a los recursos naturales, para así mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de los ciudadanos.

c) La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio, incluida la protección y ordenación del litoral.

d) La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan para impedir la especulación, y a tal fin delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.

e) El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que impliquen mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

f) La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.

Artículo 1.1.5. Vigencia.

El Plan General de Puerto Real tendrá vigencia indefinida, mientras no se apruebe una nueva revisión total que lo sustituya, y sin perjuicio de las eventuales modificaciones que pudieran aprobarse. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de diez años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.

Artículo 1.1.6. Régimen General de la Innovación del Plan.

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión o su modificación:

a) A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica

de la ordenación integral del territorio, los Sistemas Generales, la Clasificación del Suelo y los Usos Globales.

b) La sustantividad de estos elementos, sistemas, partes o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la eventual alteración de los criterios de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación del suelo en que se consagra aquella estructura general, implicará una revisión anticipada del Plan.

c) La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez

2. Toda Innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecta, ello en función de sus objetivos y alcance. La Innovación deberá analizar su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General.

3. Las propuestas y solicitudes de iniciación que se formulen habrán de venir acompañadas de la documentación adecuada e idónea para su aprobación, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales e íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables, de la cual habrá de aportarse tres ejemplares, uno de ellos en soporte informático; el número de ejemplares habrá de incrementarse en función del número de administraciones sectoriales que hayan de emitir informe en el procedimiento.

4. Las innovaciones del Plan General que afecten a Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugar de Interés Etnológico, Lugares de interés industrial y Zonas Patrimoniales o elementos inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, estarán sometidas al informe vinculante de la Consejería de Cultura en idénticas condiciones a las exigidas para la aprobación del Plan General, en cumplimiento del artículo 26 de lo previsto en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 1.1.7. Revisión y Modificación.

1. Procederá la revisión total del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se considerarán como elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:

- El sistema general de comunicaciones.
- La red de sistemas generales de espacios libres.
- La clasificación del suelo y sus categorías.
- Los criterios de protección del suelo no urbanizable.
- Los criterios de asignación de los usos, densidades y edificabilidades globales.
- Los objetivos de integración metropolitana.

b) Aparición de circunstancias sobrevenida de carácter socio-económicas no previstas inicialmente que hagan de imposible cumplimiento las determinaciones del Plan, por incidir sustancialmente en la ordenación o supongan el agotamiento de su capacidad.

c) Por la insuficiencia generalizada de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.

d) Por el agotamiento de su capacidad, al haberse desarrollado el 80% del suelo incluido en unidades de ejecución y del suelo urbanizable con delimitación de sectores.

e) Cuando lo exija la aprobación de un nuevo Plan de Ordenación Territorial, que incluya nuevas determinaciones vinculantes.

2. Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertene-

cientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto de homogéneo. En ningún caso podrá tratarse como Revisión Parcial, sino como total, cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el presente Plan.

3. Serán consideradas Modificaciones, las innovaciones de carácter singular y puntual que tenga por objeto la alteración de alguno o algunos de los elementos y determinaciones de este Plan General, cuando esta no lleve consigo afectaciones o incidencias generales de los supuestos anteriores.

4. No se considerarán modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo, (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, y siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan de modo gráfico o escrito.

b) Los reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no suponga reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.

c) Las materias que puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución, material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrá 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.

d) La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.

e) La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación del Sistema de Actuación, así como la modificación a la legislación aplicable.

f) La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reserva de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.

g) La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuesto que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.

5. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una innovación puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan, o, alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión.

Artículo 1.1.8. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el artículo 41.1 de la LOUA, tras haberse procedido

previamente a la inscripción y depósito del mismo en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y en el Registro Municipal correspondiente.

2. La entrada en vigor del presente Plan General producirá los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma que se regula en esta Normas.

b) Ejecutividad, lo que implica la facultad de emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración, como para los particulares, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 1.1.9. Publicidad

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin hacer efectivo el derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido, ello dentro del derecho general de todo administrado a que se le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, lo que se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consultas directas.

b) Consultas previas o de viabilidad.

c) Consultas mediante la emisión de Informes Urbanísticos.

d) Cédulas Urbanísticas.

2. La regulación del derecho a la información se contiene en el artículo 3.3.3 de estas Normas.

3. El actual Registro municipal de planeamiento y convenios urbanísticos, según las determinaciones de la LOUA, deberá adaptarse a la nueva regulación establecida por el Decreto 2/2004.

Artículo 1.1.10. Vinculación, obligatoriedad y coordinación administrativa.

1. La aprobación del presente Plan General así como del resto de los instrumentos de planeamiento que lo desarrolle produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación así como al régimen urbanístico que se derive de estas determinaciones.

2. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

3. Las actuaciones con incidencia territorial en el municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, deberán ser objeto de informe municipal, que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General. Se propiciará que la resolución de las discrepancias que pudieran plantearse se realice de común acuerdo, para lo cual se podrán construir comisiones mixtas de concertación.

4. Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidos por las demás administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento de armonización o compatibilización,

así como las amparadas en Planes Especiales Supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras no podrá darse inicio a las mismas.

5. En los demás casos, los actos promovidos por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra un excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el art. 170.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1.1.11. Ejecutividad y Declaración de Utilidad Pública.

1. Las actividades administrativas relacionadas con la gestión y ejecución del presente Plan la llevará a cabo el Ayuntamiento de Puerto Real, a través de su Gerencia de Urbanismo como organismo autónomo local de carácter administrativo, al que se encomendará especialmente, en régimen de descentralización, el desarrollo de las competencias municipales en materia de urbanismo, asumiendo el carácter de Administración urbanística Actuante.

2. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás que lo desarrollen y la delimitación de unidades de ejecución a desarrollar por sistema de expropiación implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos u edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de estas, incluso sectores completos señalados en el Plan. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras y servicios.

Artículo 1.1.12. Edificios y usos fuera de ordenación.

1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con el mismo, y que queden especialmente señaladas, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación. Se consideran disconformes e incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentran en las siguientes situaciones:

a) Los que ocupen suelo clasificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público.

b) Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.

c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquiera de los niveles de protección en los catálogos de los planes de desarrollo del Plan General que establezcan medidas especiales de protección.

3. La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencia de obras, salvo en las siguientes:

a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de situación de fuera de ordenación cuando esta sea subsanable.

c) Las parciales de consolidación o reparación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de cinco años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, siempre que no gene-

ren aumento de volumen edificable ni incremento de valor de expropiación, Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado c) del punto 1.

d) Las parciales de consolidación o reparación, cuando estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de cinco años (5 años), y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asuma el compromiso de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. Dicha autorización deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de licencia.

4. Se encontrarán en situación de fuera de ordenanzas los edificios, construcciones e instalaciones que aún siendo disconformes con las determinaciones del presente Plan no se encuentren en ninguno de los supuestos del punto 1. En particular se encuentra en situación de fuera de ordenanzas los terrenos afectados por alineaciones, alturas y otras condiciones de edificación, previstos en este Plan General. Además de las obras previstas en el apartado anterior se admiten para los edificios calificados como fuera de ordenanzas la realización de obras de consolidación, conservación, reparación, rehabilitación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance. Asimismo, se admite la realización de obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad resultante no supere la permitida por el presente Plan General. En este caso, la actuación en función de sus características y alcance se sujetará al régimen de sustitución de la edificación, debiendo justificar el propietario, en su caso, la disponibilidad del aprovechamiento correspondiente.

5. Las edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas durante la vigencia de anteriores Planes, con incumplimiento de las normas referentes a edificabilidad, ocupación o uso del suelo y que resultaban disconformes e incompatibles con el planeamiento, quedarán sometidas al régimen establecido en el apartado 3, si hubiesen transcurrido los plazos para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

6. Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, actualmente ubicadas en una zona de suelo urbano con una calificación urbanística incompatible y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, quedarán en régimen de ordenación, posibilitándose exclusivamente obras de reparación y conservación que exija la estricta utilización conforme a su destino. Si pueden ser objeto de medidas de corrección y no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretenden realizar, se podrán autorizar en ellos además de las de mera conservación, las obras parciales y circunstanciales de consolidación y siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor a efectos de expropiación.

7. Aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Normas en situación de "fuera de ordenación", por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirán obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora encaminadas a su renovación y modernización, siempre que esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años, no se localicen en ámbitos sujetos a la legislación del Patrimonio Histórico, mantuviera el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

8. Se establecerá un Registro de inmuebles, actividades e instalaciones que resulten fuera de ordenación con arreglo a las determinaciones del Plan General, así mismo se aprobará una Ordenanza municipal para la regulación concreta de dicha situación y de las medidas provisionales aplicables.

CAPÍTULO 2

Contenido y prevalencia de las determinaciones del Plan General

Artículo 1.2.1. Documentación.

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse e interpretarse en la forma regulada en el presente artículo.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, consta de los siguientes documentos:

- Memoria de la Información y Anexos.
- Memoria de la Ordenación.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Normas urbanísticas.
- Catálogo.
- Estudio de Impacto Ambiental.

3. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se consideran que prevalecen sobre estas últimas. En todo caso se consideran de aplicación aquellas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario de cada uno de sus documentos

Artículo 1.2.2. La interpretación de las determinaciones del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Puerto Real sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de los Tribunales de Justicia.

2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:

a) Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria.

b) En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerá el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.

c) Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo

señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la Definición de la Ordenación Pormenorizada completa.

d) En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un 3% con respecto a las mediciones del Plan.

e) Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquellas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.

f) De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.

g) El Ayuntamiento, a través de la Gerencia, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las 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.

4. 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.

Artículo 1.2.3. El carácter de las determinaciones del Plan General.

1. El presente Plan General desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta conforme a la habilitación contenida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA.

2. Conforme a la anterior habilitación, el Plan General contiene determinaciones estructurales y determinaciones pormenorizadas, incluyéndose en estas últimas las potestativas según la LOUA.

3. La expresión de estas determinaciones se realizará con el carácter de normas, recomendaciones y directrices.

4. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística. La clasificación del suelo es una técnica de división básica del suelo del municipio que sirve de presupuesto para el establecimiento del contenido del derecho de propiedad inmobiliaria.

5. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

6. Se entiende por Uso Global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio. Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos

niveles de la misma edificación. La Calificación del suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:

- a) Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.
- b) Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.
- c) Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.
- d) Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan.

8. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.

9. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.

10. No obstante el número anterior, en desarrollo y ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán, conforme a las previsiones de la legislación urbanística, transformaciones automáticas en la clasificación y categoría de suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.

11. Cualquier otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, requerirá una alteración del mismo por el procedimiento legalmente establecido o serán reputadas de ilegales.

Artículo 1.2.4. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente Plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- a) Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno, determinando su clase y categoría.
- b) Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación.
- c) Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable.
- d) Las referidas a la identificación de las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores y en el Suelo Urbano no consolidado.
- e) Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial.
- f) Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- g) Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no

urbanizable de especial protección, incluida su normativa. Asimismo se establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.

h) Las que definen el ámbito de especial protección en el casco histórico, o las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, que se identifican en el Catálogo.

i) Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial, según se establecen en el Título correspondiente de estas Normas.

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por el planeamiento urbanístico de desarrollo.

4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

Artículo 1.2.5. Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada.

1. En el Plan General la ordenación pormenorizada se establece mediante las siguientes determinaciones:

a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

c) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.

e) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

f) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

g) Las determinaciones previstas en el primer apartado (a)), respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

2. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no pueden ser alteradas por el planeamiento urbanístico de desarrollo.

CAPÍTULO 3

Los Sistemas Generales

Sección 1.ª Disposiciones Generales.

Artículo 1.3.1. La red de sistemas generales y sus clases.

1. La red de los sistemas generales constituye la estructura básica del territorio que se establece en el Plan General, así como en el Proyecto de Actuación del área de actividades logísticas, empresariales, tecnológicas, ambientales y de servicios de la Bahía de Cádiz «Las Aletas», y conforme al modelo de ordenación propuesto para el municipio de Puerto Real.

2. Los sistemas generales constituidos por el suelo ocupado, edificaciones e instalaciones públicas o privadas ya existentes o propuestas del Plan General y los calificados como sistema general de carácter supramunicipal, según el citado Proyecto de Actuación, se han incluido en los siguientes grupos:

El Sistema General de Comunicaciones y Transportes, constituido por:

- La red viaria.
- El sistema ferroviario.
- El sistema marítimo.
- El área logística de Aletas, (sistema general de carácter supramunicipal).

2.2. El Sistema General de Espacios Libres. Comprende los suelos destinados a parques públicos y zonas verdes en el ámbito de toda la población, así como las vías pecuarias.

2.3. El Sistema General de Equipamientos. Forman parte todos los equipamientos a nivel ciudad y los supralocales. Incluye el área de equipamientos de Aletas (sistema general de carácter supramunicipal).

2.4. El Sistema General de Infraestructuras y Servicios. Lo constituyen las infraestructuras y servicios a nivel ciudad o los supralocales. Se incluye todas las referidas al ciclo completo del agua, de la energía y de las telecomunicaciones, así como de los residuos sólidos.

Artículo 1.3.2. Régimen urbanístico.

1. Los sistemas generales ya existentes se regularán por estas Normas Generales y la legislación sectorial que en cada caso les sea de aplicación.

2. Se clasifican como suelo urbano los incluidos en el sistema general de equipamientos y los que especialmente se señalen en otros sistemas generales. Las propuestas de nuevos sistemas se adscriben para su obtención al suelo urbanizable. En el resto de los casos se adscriben al suelo no urbanizable.

3. La calificación de un suelo como Sistema General supone la declaración expresa de utilidad pública e interés social de los usos y actividades a los que se dedica. Podrán obtenerse por expropiación, mutación demanial, ocupación directa y transferencia o reserva de aprovechamientos, así como en los expedientes de reparcelación que se tramiten en determinados casos.

4. Las propuestas de los Sistemas Generales a obtener se incluyen en la relación de Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, así como en los Planos de ordenación y se describen en la Memoria de ordenación.

5. En el ámbito de Aletas los terrenos se clasifican según el Proyecto de Actuación del área de actividades logísticas, empresariales, tecnológicas, ambientales y de servicios de la Bahía de Cádiz, y se encuentran declarados de interés autonómico, según el artículo 38.3 de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio y por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 11 de octubre de 2008, remitiéndose su ordenación a dicho Proyecto de Actuación.

Artículo 1.3.3. Condiciones de Edificación y usos.

1. En cada clase de sistema y en cada zona, le serán de aplicación las condiciones generales establecidas en este Capítulo, así como las correspondientes a los Títulos de las Condiciones generales y particulares de los usos, de la edificación y de las Normas de protección.

Sección 2.^a El Sistema General de Comunicaciones y Transportes

Artículo 1.3.4. Contenido del Sistema General.

1. El sistema general de comunicaciones y transportes está integrado por todo lo relacionado con la red viaria, el ferrocarril y el sistema marítimo que con independencia de su carácter estatal, provincial o local se encuentra en el término municipal de Puerto Real.

2. La definición de los elementos del sistema general de comunicaciones y transportes se recoge en los Planos de Ordenación y se describe también en la Memoria de Ordenación.

Artículo 1.3.5. La Red viaria.

1. Se califica como sistema general de la situación actual de la red viaria todo el suelo ocupado por el dominio público, estableciéndose los siguientes grupos en las que se incluyen la red viaria descrita en la Memoria y recogida en los Planos de Ordenación:

1.1. Las carreteras de la Red de Carreteras del Estado. Donde se encuentran los tramos que discurren por el término municipal. Su gestión y tutela corresponden a la Administración Central a través de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

1.2. Las carreteras de la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía. En este grupo se incluyen la que forman parte de la Red Básica y de la Red Intercomarcal. Su gestión y tutela corresponden a la Junta de Andalucía.

1.3. Las carreteras de la Red Provincial. Definidas como carreteras convencionales en el artículo de la Ley 25/1988 sobre Carreteras, todas ellas gestionadas por la Diputación de Cádiz e integradas también en la red autonómica de carreteras, según la relación publicada en el BOJA 169. 2006, que discurren en todo o en parte por el término municipal.

1.4. La red viaria de tráfico local o de primer nivel urbano. La constituyen el resto de las carreteras convencionales de titularidad municipal, así como el viario urbano formado por las avenidas y calles principales que tienen como misión enlazar con la Red Viaria Básica y absorber el tráfico fundamental de carácter interno tanto en el Casco como en los Polígonos

2. Así mismo se califican como sistema general las propuestas del Plan General para la red viaria en los distintos grupos anteriores según se describe en la Memoria y se recoge en los Planos de Ordenación.

3. El resto de la red viaria local, que está constituida por las distintas vías no comprendidas en los apartados anteriores y las que se incorporen en desarrollo del Plan General se clasificará como sistema local.

4. En todos los casos las zonas de servidumbre de edificación, señaladas en planos y exigidas por la legislación sectorial, con los límites recogidos en las Normas de protección, se calificarán como zonas verdes de protección al sistema general de comunicaciones.

Artículo 1.3.6. El Sistema Ferroviario.

1. Sin perjuicio de la legislación sectorial, reglamentos y ordenanzas específicas ferroviarias, este Plan contiene las definiciones y previsiones que corresponden al sistema ferroviario incluido como Sistema general de comunicaciones y Transportes.

2. El suelo ferroviario adscrito al sistema general se puede clasificar en:

- Las líneas ferroviarias Son los terrenos de dominio público ocupados por las vías, elementos funcionales, instalaciones ferroviarias y caminos de servicio Pueden ser de alta velocidad o convencionales, formando parte o no de la Red Ferroviaria de Interés General.

- Las zonas de servicio ferroviario La constituyen los terrenos ocupados por las estaciones de viajeros, terminales de carga, edificios anexos y servicios Pudiéndose establecer los ámbitos, a través de proyectos específicos de delimitación y utilización, que incluyan los espacios necesarios y accesos.

3. En la actualidad en el municipio de Puerto Real lo constituyen las instalaciones y superficies correspondientes a la línea Sevilla-Cádiz y el ramal a la Universidad pertenecientes a la Red Ferroviaria de interés General, así como el ramal industrial al Trocadero, con la ampliación prevista hasta la Cabezueta según se recoge en los planos En cuanto a la zona de servicio ferroviario, se incluirían los apeaderos de Las Aletas,

Universidad, la nueva estación y las zonas anexas, así como el apeadero propuesto para el Hospital.

4. Las afecciones ferroviarias o limitaciones a la propiedad vienen establecidas por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, por el Reglamento que la desarrolla, aprobado por R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre de 2004, y por la modificación del mismo aprobado por R.D. 354/2006 de 29 de marzo de 2006.

5. En las zonas de servicio ferroviario que estén establecidas o pudieran establecerse vinculados al trazado ferroviario podrán construirse edificios para la atención del usuario, edificios y naves de estación y servicios terciarios complementarios Su edificabilidad máxima será de un metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo La ocupación no superará el cincuenta por ciento de la parcela En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establezcan en estas normas.

6. Los Planes Parciales en desarrollo del suelo urbanizable, cruzado o inmediato a las vías férreas, regularán la edificación, los usos y ordenaran el suelo respetando las limitaciones impuestas por la Legislación sectorial y por estas Normas generales.

Artículo 1.3.7. El Sistema Marítimo.

1. Como sistema marítimo, afecto al Sistema General de Comunicaciones y Transportes, se incluyen todos los terrenos e instalaciones portuarias dependientes del Puerto de la Bahía de Cádiz, según recoge el Plan de Utilización, tramitado en aplicación de la Ley 62/97, que modificó en parte la Ley 27/92 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y con arreglo al artículo 15 2 de esta última, estableciéndose la delimitación de la zona de servicio y la asignación de los usos previstos para cada una de las áreas del puerto de la Bahía de Cádiz y en los diferentes municipios que la componen, entre ellos Puerto Real.

2 La zona de servicio marítima se define gráficamente en los planos, dividiéndose en dos zonas interior y exterior de las aguas del puerto Respecto a la situación actual el Plan reduce la zona I interior, exclusivamente, al canal de la Carraca.

3 En el Plan de Utilización del Puerto Bahía de Cádiz se definen también los usos básicos, en aplicación de las propias determinaciones de la Ley de Puertos y se establece el cuadro siguiente:

USO BASICO	USO PORMENORIZADO
Comercial	Polivalente
	Graneles
	Ro – Ro
	Contenedores
	Pasajeros
Pesca	Comercialización
	Polivalente
Actividades económicas	Terciario
	Ocio y esparcimiento
	Logística: almacenaje y producción

4. En cuanto a la ordenación pormenorizada el Plan General, teniendo en cuenta el Plan de Utilización se remite al Plan Especial de Ordenación del Puerto Bahía de Cádiz, aprobado con carácter definitivo por el Ayuntamiento. En dicho documento se concretan los parámetros de edificación y usos pormenorizados de las distintas zonas. En los planos se recoge también la ampliación en el frente de las instalaciones de Dragados. Las restantes zonas anteriormente consideradas en el Caño del Trocadero y en el Paseo Marítimo, actual muelle

de Puerto Real, club náutico y las instalaciones complementarias, se desclasifican como zona portuaria y se incluyen en las zonas del litoral sujetas en el futuro a su tratamiento según la Ley de Costas, clasificándose como sistema general también las propuestas de terminales marítimas en río San Pedro y Universidad.

5. Régimen del suelo. Sin perjuicio de las disposiciones específicas de la legislación vigente: Ley de Puertos, Ley Costas y sus Reglamentos, etc., el régimen urbanístico al suelo afectado es el correspondiente al suelo urbano y el del suelo no urbanizable de especial protección en la zona del caño del Trocadero.

6. Por último en todas las actuaciones se adoptarán las medidas necesarias para la protección del medio en las zonas afectadas por el Sistema Marítimo, con la justificación de su impacto ambiental según previene la legislación vigente.

Artículo 1.3.8. El área logística de Aletas.

1. Forma parte del Proyecto de Actuación de Las Aletas y se corresponde con el Área Funcional AF-1 de Logística Intermodal, según se define en el Plan Especial de Interés Supramunicipal.

2. Los usos predominantes son el logístico, industrial e intermodal que se desarrollarán en parques de actividad, siendo la edificabilidad media de 0,3 m²/m² en las condiciones recogidas en el citado Plan Especial.

Sección 3.ª El Sistema General de Espacios Libres

Artículo 1.3.9. Condiciones generales.

1. Se definen como formas de integración de la naturaleza en la ciudad y como espacio al servicio del tiempo libre cotidiano.

2. El sistema de espacios libres propuesto completará el cinturón verde del núcleo urbano principal y su conexión a través de la red de vías pecuarias, integradas en el parque de las Cañadas, con los espacios naturales y los espacios libres ya existentes o los propuestos con carácter metropolitano por el planeamiento territorial.

3. Estará constituido por los parques urbanos públicos existentes y por los que se obtengan en el futuro como desarrollo de las propuestas del Plan, descritas en la Memoria y Planos de Ordenación, de manera que la superficie total obtenida cumpla el porcentaje mínimo establecido en la legislación urbanística. Su delimitación se recoge en los planos de ordenación.

4. También se incluye el parque metropolitano «Marisma de los Toruños y Pinar de la Algaida», que se regula por la Orden 13.11.2006.

En cuanto a la integración de las zonas naturales y de las vías pecuarias, con independencia de su clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, se regularán por la legislación sectorial aplicable y las normas de protección recogidas en el Título VII de estas Normas.

Artículo 1.3.10 Los parques urbanos públicos.

1. El uso será público y no edificable, destinados preferentemente a juegos de niños, descanso y reposo de las personas y para la protección y mejora de la realidad ambiental de la ciudad. Los suelos cuando no dispongan de una vegetación autóctona podrán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que éstos últimos ocupen más del 5% de la superficie. Se podrá admitir las instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o pequeños edificios culturales, siempre que su superficie sea inferior al 0,5% de la superficie total del parque ya ejecutado. Estas instalaciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas o sobre el área urbana contigua.

2. En los casos del Parque de las Canteras, Pinaleta Derqui y Pinares del Hospital, al tratarse de espacios protegidos como Bosques Isla, así como los propuestos que se encuentren así calificados, las actuaciones a realizar se limitarán a las condiciones establecidas por la Consejería de Medio Ambiente.

3. El resto de las zonas verdes, jardines públicos y demás espacios libres constituirán el sistema complementario que se califica como dotaciones locales.

Sección 4.ª El Sistema General de Equipamientos

Artículo 1.3.11. Consideraciones generales sobre los Equipamientos y servicios públicos.

1. Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos, las edificaciones e instalaciones al servicio directo de los ciudadanos. Con carácter general el suelo será de dominio público, si bien se admite que la gestión sea confiada al sector privado.

2. Con independencia de lo anterior y como criterio general para los nuevos equipamientos se dispondrá teniendo en cuenta la accesibilidad y el equilibrio de los sectores. Para ello puede diferenciarse entre el núcleo principal, la barriada del río San Pedro y área del barrio de Jarana, definiéndose también en tres niveles, según la población atendida:

- Vecinal o de proximidad. Situados en un radio de 200 m máximo o de 5 minutos andando, para un núcleo de población entorno a los 1.000 habitantes/500 viviendas.

- Barrio o zonal. Situados en un radio de 600 m máximo ó de 15 minutos andando, para un núcleo de población entorno a los 5.000 habitantes/1.500 viviendas. En este grupo se incluirían también los núcleos rurales.

- Ciudad. Para el conjunto de la población. Radio máximo aconsejable de 1.200 m o 30 minutos andando.

3. El sistema general de equipamientos está integrado por los equipamientos de ámbito municipal y supramunicipal que se recogen en los Planos de Ordenación y también descritos en la Memoria. En el ámbito municipal sólo se consideran los de nivel ciudad según se definen en el apartado anterior.

4. Los restantes equipamientos ya existentes o superficies de suelo en reserva, que como sistemas complementarios se incluyen en los distintos sectores en suelo urbano o en suelo urbanizable para su delimitación concreta en el planeamiento de desarrollo, constituyen las dotaciones locales.

Artículo 1.3.12. Tipologías por usos.

1. En el siguiente resumen se puede establecer con carácter general y en cuanto a las tipologías por usos:

TIPOLOGIAS DE LOS EQUIPAMIENTOS		
DOCENTE	Escuelas infantiles	
	Centros Educación Primaria	
	Centros Educación Secundaria	
	Centros Educación Especial	
	Centros Universitarios	
	Otros	
INTERES PUBLICO Y SOCIAL	Salud	Centros de Salud Hospital
	Religiosos	Iglesias Centros parroquiales Conventos y otros
	Bienestar Social	Centros cívico-sociales comunitarios Residencias tercera edad Centros diurnos
	Culturales	Teatros Salas polivalentes Museos Archivos Centro cultural Bibliotecas

DEPORTIVOS	Instalaciones de barrio	
	Instalaciones a nivel ciudad	
	Otros	
ADMINISTRATIVO	Municipales	
	Otras administraciones	
	Seguridad	
	Justicia	
	Defensa	
SERVICIOS PÚBLICOS	Mercado y abastecimiento	
	Mantenimiento	
	Servicios funerarios	
	Recinto ferial	
	Otros	

2. Otros usos no consignados podrán asimilarse a las tipologías generales y a todos los efectos.

Artículo 1.3.13. Asignación de usos.

Los equipamientos de ámbito municipal o supramunicipal señalados en los planos, se deberán a dicho uso. Las reservas de suelo que carezcan de uso prefijado, se destinarán a usos del mismo ámbito no incompatibles. Se permitirán con carácter complementario otros usos con el principal ya señalado. Cuando un equipamiento o dotación en funcionamiento o previsto, cayera en desuso o fuera innecesario se destinará a otro equipamiento o dotación.

En los ámbitos del Campus de la Universidad de Cádiz en el Río San Pedro y en la Ciudad deportiva del Rosal, se incluyen parcelas con el uso terciario relacionado con el sistema general de equipamientos respectivo. En el Polígono de Ampliación de la Universidad de Cádiz en el Río San Pedro, incluido en el Parque Natural Bahía de Cádiz, los usos pormenorizados se concretan en el Plan Especial aprobado (BOJA de fecha 13.2.07).

Artículo 1.3.14. Condiciones de edificación. Las condiciones de edificación de los equipamientos existentes serán las que le correspondan según la zona y sector donde se encuentren, definiéndose por la superficie de la parcela ocupada y la altura máxima que se recoge en los planos de ordenación. Se establecen como condiciones generales para las parcelas sin edificar y que se encuentren recogidas en los planos de ordenación o las que resulten de la sustitución de un equipamiento existente, las siguientes:

- La ocupación máxima de la parcela será del 70% de su superficie, con retranqueos a todos los linderos igual a la mitad de su altura con un mínimo de cinco metros.

- La altura máxima de cuatro plantas sobre rasante.

- La reserva obligatoria de plazas de aparcamientos según las superficies construidas, a razón de una plaza por cada cien metros cuadrados construidos.

- En todo caso y para las nuevas propuestas se deberá tramitar un Estudio de Detalle para definir en cada caso las condiciones de edificación particulares con arreglo a las determinaciones anteriores.

Artículo 1.3.15. El área de equipamientos de Aletas.

1. Forma parte del Proyecto de Actuación de Las Aletas y se corresponde con las Áreas Funcionales AF-2 y AF-3 de Equipamientos, Dotaciones, Empresarial y Servicios, y Científico Tecnológico, respectivamente según se definen en el Plan Especial de Interés Supramunicipal.

2. Los usos predominantes en la AF-2 son el dotacional, equipamientos y servicios, empresarial, terciario, comercial, ocio y recreo, que se desarrollarán en parques de actividad, siendo la edificabilidad media de 0,4 m²/m². En el área funcional AF-3 los usos predominantes serán el de Investigación,

desarrollo e innovación, empresarial y científico tecnológico, industrial y terciario, siendo la edificabilidad media de 0,35 m²/m² en las condiciones recogidas en el citado Plan Especial en los dos casos.

Sección 5.ª El Sistema General de Infraestructuras y Servicios

Artículo 1.3.16. Definiciones y conceptos.

1. El ámbito de este sistema general lo constituye las superficies de suelo, infraestructuras y servicios diversos ya existentes o propuestos de carácter local o supralocal y que se recogen en los planos de ordenación del Plan General.

2. Según los tipos de infraestructuras y servicios, se pueden señalar las existentes a las que se incorporarán las propuestas del Plan General de características similares:

- Agua potable: Lo constituyen los depósitos y depuradora del Cerro del Montañés y las conducciones generales que abastecen a toda la zona gaditana. En el núcleo urbano los depósitos del Cerro de Ceuta y del Río San Pedro y la red general de abastecimiento.

- Saneamiento y Depuración: La red general de colectores y emisarios, la depuradora de aguas residuales del Trocadero y las instalaciones complementarias.

- Electricidad: Forman parte las líneas de transporte en A.T. que atraviesan el término municipal y la sub-estación del puente de Melchor, así como los diferentes centros de seccionamiento.

- Gas canalizado: Se incluyen las propuestas del Plan Especial de las canalizaciones de la red principal y de la situación de las estaciones de regulación ERM.

- Se incluye también en este apartado de las infraestructuras relacionadas con la energía y como sistema general, el tramo del oleoducto Algeciras-Rota que discurre por el término municipal en el extremo N-E.

- Telecomunicaciones: Formará parte la Red troncal, unitaria, según se describe en el Plan Especial de Telecomunicaciones por cable para el municipio de Puerto Real, más las instalaciones de la Compañía Telefónica del denominado Anillo Bahía, formado a partir del centro en Puerto Real con las redes interurbanas y el coaxial que atraviesan el término municipal, el centro emisor de Torrealta y las redes urbanas principales, constituyen con las conexiones interurbanas de otros operadores las instalaciones principales en el municipio.

- Como sistema complementario en las telecomunicaciones: Las antenas para la telefonía móvil. Los emplazamientos preferentes serán los recogidos en los expedientes de licencias concedidas y según la relación de fecha 23.3.2006 de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Se incluyen en plano de ordenación 08.4, Infraestructuras básicas. Telecomunicaciones.

- La Estación radio-receptora de la Armada en Malasnoches, con independencia de la legislación específica como instalación de Defensa que establece por la OM 68/1981 la zona de seguridad correspondiente, se incluye como sistema general de infraestructuras. En los relacionados con el tratamiento de los residuos sólidos: El complejo ambiental en el Carpio, según las condiciones del Plan Especial aprobado en SNU, para la Primera fase y el punto limpio en Casines - puente Melchor, al que se añadirán los del Trocadero y Río San Pedro.

3. Como procedimiento general se tratará las nuevas propuestas con las condiciones generales de uso, edificación y de las normas de protección correspondientes. Sólo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate, según las normas generales. En el caso de una infraestructura de importancia supramunicipal deberá tramitarse previamente un Plan Especial, según lo previsto por la LOUA.

4. Además de las afecciones de la normativa sectorial, en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz y en este Plan General se establecen los pasillos de infraestructuras, a tener en cuenta en las futuras actuaciones y que se recogen también para cada tipo de infraestructura en el Título VII. Normas de protección.

TÍTULO II

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 2.1.1. Normas generales.

1. La formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística es una facultad integrante de la potestad de planeamiento que corresponde a los poderes públicos.

2. El presente Plan General se desarrollará, según cada clase de suelo y las determinaciones de que disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Instrumentos de Planeamiento y Proyectos de Ejecución, Gestión y obras:

a) Instrumentos de Planeamiento:

- De complemento y desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable No Sectorizado: Planes de Sectorización.

- De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado, sin ordenación detallada y en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Planes Especiales en todo tipo de suelos. Estudios de Detalle, en suelo urbano

b) Otros instrumentos de planeamiento y regulación detallada o complementaria:

- Catálogos.

- Ordenanzas Municipales, de edificación y de urbanización.

- Otras ordenanzas urbanísticas.

c) Figuras o Proyectos de ejecución y gestión:

- Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.

- Proyectos de Reparcelación o de Expropiación.

- Transferencias de aprovechamientos urbanístico.

- Proyectos de Actuación de Interés Público en suelo No Urbanizable.

- Proyectos de obras de edificación o instalación.

Artículo 2.1.2. Iniciativa en la redacción del planeamiento.

1. El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado de oficio por el Ayuntamiento de Puerto Real, por otras administraciones y por iniciativa particular. 1.

2. El Plan General determina con relación a los distintos ámbitos que precisan instrumentos de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada a quien le corresponde la iniciativa en la redacción de la respectiva figura de planeamiento. 2.

3. En aquellos supuestos en que no se indique nada, estos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada. En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado a iniciativa municipal, el Ayuntamiento, además del necesario control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor. A tales efectos, y con la finalidad de cumplimentar y desarrollar los objetivos y directrices de ordenación que se establecen en el presente plan, podrá adoptar justificadamente aquellos criterios de oportunidad sobre la ordenación pormenorizada que mejor satisfagan el interés general, atendiendo a la programación establecida.

4. Cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, deberá ser complementado con un ejemplar del mismo en soporte informático, las copias necesarias del documento presentado. Tal exigencia será

igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y proyectos de urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

Artículo 2.1.3. Planeamiento a iniciativa particular.

El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el presente Plan, habrán de recoger los siguientes:

a) Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, TÍTULO del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

b) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

c) Medios económicos de todo índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación

Artículo 2.1.4 La participación ciudadana.

1. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, en las formas que se habiliten al efecto, y en todo caso, mediante la formulación de propuestas y alegaciones durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquellos sometidos. También tienen el derecho a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan.

2. En la gestión y desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, el Ayuntamiento como Administración actuante debe fomentar y asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa.

CAPÍTULO 2

Los Instrumentos de Planeamiento

Sección 1.ª Instrumentos de Planeamiento General

Artículo 2.2.1 Los 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 este Plan General 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 el Plan.

3. Los Planes de Sectorización planifican y estructuran porciones cerradas del territorio para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente Plan.

4. En la Memoria de ordenación del Plan de Sectorización deberán justificarse el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el art. 12.3 de la LOUA.

5. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables tendrán como mínimo el contenido establecido en el art. 12.4 de la LOUA.

6. Serán vinculantes las condiciones, criterios y directrices para la ordenación del suelo incluido en su ámbito, que se establezcan en las Normas Urbanísticas para esta categoría de suelo urbanizable y en las fichas de planeamiento del Anexo, para cada caso.

7. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, incluirá la ordenación detallada de todos los terrenos de modo que se establezca la ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo. Si no se incorpora esta, al menos deberá tramitarse de forma simultánea al Plan de Sectorización, el Plan Parcial del sector único del mismo o del sector prioritario de desarrollo en el supuesto de que sean varios.

Sección 2ª. Instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General

Artículo 2.2.2. Los Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo Urbano No Consolidado y del urbanizable Sectorizado del presente Plan General así como, en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores. Igualmente, los Planes Parciales pueden modificar la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General.

2. En los sectores en los que el presente Plan General contiene de forma potestativa, la ordenación pormenorizada de forma detallada de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial.

3. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones previstas en el artículo 13.3 de la LOUA. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenido en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicaran proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.

4. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como: Área de Reparto, Aprovechamiento Medio,

edificabilidad máxima, densidad, usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector, señalados en los planos y en las fichas de planeamiento correspondientes. Dichas determinaciones deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora a sus efectos ambientales o mayor racionalidad de diseño u función y no afecten a terceros. Igualmente pueden tener el carácter de vinculante las determinaciones del Plan General para la ordenación pormenorizada y que podrán referirse a las tipologías admisibles, a los usos dominantes, alturas máximas, red viaria secundaria, estándares de equipamientos locales, o de diseño que se señalen expresamente en los sectores.

5. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto por las presente Normas.

6. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 1% de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación.

Artículo 2.2.3. Los Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales tienen por objeto, en toda clase de suelo, determinar la ordenación, directa o derivada, de aspectos sectoriales del territorio, tanto por su especificidad

espacial o restringida, como por su especificidad temática o problema que deba ser regulado, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002.

2. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán ser:

a) Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General, con la finalidad de establecer:

a.1) La ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con planeamiento diferido.

a.2) Las medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.

a.3) La ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su ejecución.

a.4) La reserva de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo o para vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

a.5) Otras finalidades análogas.

b) Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o, en su caso, del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del artículo 14 de la Ley 7/2002.

c) Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado.

d) Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.

3. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que se le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de los cuales sean derivados.

Artículo 2.2.4. Los Estudios de Detalle.

1. El Estudio de Detalle tiene por objeto en áreas de suelo urbano de ámbito reducido establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario, la localización del suelo dotacional público, la definición de las alineaciones y rasantes o su modificación.

2. La aprobación de un Estudio de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con independencia de ello, podrá redactarse aquellos cuando la Administración Urbanística así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

3. En las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado o en el desarrollo de sectores de suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado, cuyo uso sea el residencial, será obligatorio que en el Estudio de Detalle se recoja la localización de las viviendas protegidas.

Sección 3.ª Los Catálogos Complementarios del Planeamiento

Artículo 2.2.5. Los Catálogos.

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Incluirán 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

reflejará las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementa.

2. El Catálogo de bienes y espacios protegidos que forma parte integrante de este Plan General tiene como objeto completar las determinaciones relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, arqueológico, natural o paisajístico.

3. En el Catálogo se incluye la relación de los edificios y bienes inmuebles del municipio de Puerto Real, tanto del Casco Histórico como de la campiña y marismas. Como base se ha recogido la relación del Plan General anterior y del Catálogo del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico, ampliándose la relación a otros elementos existentes en el término municipal y que se podrá completar con posterioridad siguiendo el procedimiento establecido.

Sección 4.ª Otros Instrumentos de la Ordenación Urbanística

Artículo 2.2.6. Las Ordenanzas Municipales.

1. Se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas 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, así como aquellos otros asuntos de competencia municipal.

2. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, 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 Puerto Real.

3. De las Ordenanzas municipales vigentes se convalidarán, previa adaptación en su caso a la legislación urbanística y a estas Normas, las siguientes:

- Ordenanza Municipal de accesibilidad en la ciudad y en los edificios (supresión de barreras arquitectónicas), con la incorporación del Plan Especial de Actuación para la Accesibilidad en Puerto Real.

- Ordenanza Municipal por la que se regula el registro y las transferencias de aprovechamientos.

CAPÍTULO 3

Instrumentos de Gestión

Sección 1.ª Disposiciones Generales

Artículo 2.3.1. Determinaciones sobre las actuaciones públicas y privadas.

1. Corresponde al Ayuntamiento y a otras Administraciones Públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con la participación, en los términos de la legislación urbanística vigente, de los particulares.

2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente al Ayuntamiento en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto la obtención de las dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, la actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada y en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente. La ejecución de los instrumentos de planeamiento comprende:

a) La determinación por el Ayuntamiento como Administración actuante del carácter público o privado y de la forma de gestión de la actividad de ejecución.

b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de planeamiento.

c) La delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de actuación o, cuando existan dotaciones, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas. Las dotaciones que no se incluyan en unidades de ejecución podrán adscribirse a ellas a efectos de gestión.

d) La realización de las obras de urbanización y edificación en el seno de la correspondiente unidad de ejecución cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el de cooperación; la realización de obras públicas ordinarias, y la exigencia, dirección, inspección y control de cualquier actividad de ejecución. La ejecución de las dotaciones incluidas en unidades de ejecución comprende en todo caso las obras de urbanización y podrá comprender también las de edificación cuando así se prevea expresamente en el correspondiente instrumento de planeamiento.

e) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

Artículo 2.3.2. Presupuestos de la ejecución.

1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a la legislación urbanística vigente para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate:

a) En suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el urbanizable ordenado, será suficiente la aprobación del Plan General.

b) En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable sectorizado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

c) En el suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá actuarse mediante la aprobación del Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, de los correspondientes Planes Parciales para su ejecución.

d) La ejecución de los sistemas generales podrá llevarse a cabo directamente, mediante la aprobación de Planes Especiales o cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

2. Es preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultánea a la edificación, cuando el instrumento de planeamiento prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados.

Sección 2.ª Áreas de reparto y aprovechamiento medio

Artículo 2.3.3. Áreas de reparto.

1. En el Plan General se han delimitado las Áreas de reparto de cargas y beneficios, con la inclusión de los sistemas generales adscritos en algunos casos, todo ello según lo establecido en la LOUA y de la siguiente forma:

a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

c) Por excepción a lo dispuesto en el apartado anterior, quedan excluidos de las áreas de reparto los terrenos a que se refiere el artículo 45.2.B) de la LOUA, siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto

de unidades de ejecución. En este caso, el diez por ciento de participación del municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.

2. En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General.

3. La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.

4. La relación de las Áreas de reparto, cuya delimitación figura en los planos correspondientes de Ordenación, se recoge para el suelo urbano no consolidado y para el suelo urbanizable en los títulos correspondientes de estas Normas.

Artículo 2.3.4. El aprovechamiento urbanístico: Conceptos.

1. Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

2. Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos.

3. Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

4. En el Plan General se determinan mediante la aplicación de coeficientes unitarios del uso característico y de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto, realizando su cálculo en la forma siguiente:

a) En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

b) En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la superficie ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

c) Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado.

5. De la misma forma en los Planes de Sectorización que se tramiten con posterioridad se determinarán los aprovechamientos medio correspondientes a las nuevas áreas de reparto que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 2.3.5. Coeficientes de uso y tipología.

1. En la Memoria de Ordenación del Plan General se ha establecido justificadamente los coeficientes que expresan el

valor que se atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. Asimismo se establecen coeficientes para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

2. También en el Plan General y para cada área de reparto, se establecen coeficientes de ponderación por usos o tipologías diferenciadas que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras diferentes. Se ha tenido también en cuenta coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros usos de interés social. Todos estos coeficientes se aplicarán en el cálculo del aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto.

3. De la misma forma en los Planes de Sectorización que se tramiten con posterioridad se determinarán los coeficientes correspondientes a las nuevas áreas de reparto que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado.

4. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente deberá fijar y, en su caso, concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

5. Los coeficientes adoptados por Tipologías y usos pormenorizados, son los siguientes:

USOS	TIPOLOGIAS	COEFICIENTES
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	1,10
	PLURIFAMILIAR	1,00
	VIVIENDA PROTEGIDA	0,80
INDUSTRIAL	ABIERTA	0,85
	CERRADA	1,00
TERCIARIO	COMERCIO	1,20
	OFICINAS	1,00
	HOSPEDAJE	1,10
TURISTICO	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	1,00
	APARTAMENTOS Y VIVIENDAS TURISTICAS	1,30
	EQUIPAMIENTO LUDICO DEPORTIVO	0,70
DOTACIONAL	DOCENTES	0,80
	SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	0,70
	DEPORTIVOS	0,60

Los coeficientes de homogeneización relativos al coeficiente de localización y al de urbanización son los siguientes:

AREAS	COEFICIENTES
Núcleo principal + Río San Pedro	1,00
Área de la carretera del Portal	1,20
Entorno Hospital y carretera al Pedroso	1,15
Área del Barrio de Jarana – Villanueva	1,10
Área de Arquillos – Marquesado	1,25
Polígono Tres Caminos	1,15

Artículo 2.3.6 Determinación del aprovechamiento medio.

Por aplicación de las reglas establecidas para su cálculo en la legislación urbanística y de acuerdo con los coeficientes de homogeneización anteriores se ha obtenido el Aprovechamiento medio de las diferentes Áreas de reparto y que se recogen para cada caso en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, en los títulos correspondientes de estas Normas.

Sección 3.ª Los Instrumentos de ejecución

Artículo 2.3.7. Los Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el artículo 113.1 de la LOUA y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. La documentación de los proyectos de urbanización así como todas las determinaciones que afectan a las obras de urbanización se recogen en el Título correspondiente de estas Normas.

4. Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

5. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Artículo 2.3.8. La delimitación de Unidades de Ejecución.

1. El Plan General delimita directamente Unidades de Ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado. Estos ámbitos se identifican en los Planos de Ordenación y en las fichas correspondientes de estas Normas.

2. En el resto de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, no procede la delimitación de unidades de ejecución por prever su ejecución mediante los procedimientos vinculados a la actuación asistemática. No obstante lo anterior, será posible la delimitación de una unidad de ejecución de carácter discontinuo, incluyendo en esta delimitación las parcelas que no hayan sido, hasta ese momento, objeto de transferencias, para asegurar el cumplimiento de los beneficios y cargas en el sector correspondiente. La delimitación de la Unidad de Ejecución se realizará conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

3. En el Suelo Urbanizable Ordenado, el Ayuntamiento podrá conforme al procedimiento establecido en el artículo 106 de la LOUA dividir su ámbito en diversas unidades de ejecución para facilitar su gestión y con garantías del necesario equilibrio de beneficios y cargas entre ellas.

4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se presume que se corresponde con el ámbito de la unidad

de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.

5. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el artículo 106 de la LOUA.

6. No obstante lo previsto en el apartado 2, el Ayuntamiento podrá delimitar unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado con la finalidad de fijar el ámbito de sujeción al pago de cuotas urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 105.5 de la LOUA.

Artículo 2.3.9. Determinación del sistema de actuación.

1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación: Expropiación, Cooperación o Compensación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución.

2. El sistema de ejecución se fijará para cada caso en el Plan General o, en su caso, en los planes de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

3. Para la determinación del sistema se tendrá en cuenta la programación establecida, así como las prioridades y necesidades del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración Actuante y la iniciativa privada real para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

Artículo 2.3.10. Desarrollo de los sistemas de actuación.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación elegido en el presente Plan para cada una de ellas, atendiendo a las necesidades, medios económicos-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren.

2. Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento para el cumplimiento de los deberes urbanísticos sin producirse los mismos, se procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

3. Los plazos de la programación relativos a la iniciación y finalización de las obras de urbanización establecidos en las Normas Particulares para cada Unidad de Ejecución, se entenderán que son plazos máximos para el cumplimiento del deber de urbanizar, por lo que finalizada la anualidad prevista para el inicio o culminación de la urbanización, sin producirse el respectivo cumplimiento, producirán los efectos previstos en la legislación vigente.

4. No obstante, el Plan Parcial o en su caso, en el Proyecto de Urbanización, podrán ampliar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviere constituida la Junta de Compensación.

Artículo 2.3.11. Formas de gestión del sistema.

1. El Ayuntamiento podrá optar en el sistema de actuación por expropiación entre:

a) La gestión directa, efectuando la ejecución y encomendando la realización material de las obras a contratista seleccionado por el procedimiento previsto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

b) La gestión indirecta, en la que se concede la actividad de ejecución mediante la convocatoria del correspondiente concurso o a iniciativa presentada por agente urbanizador. En este caso el concesionario asumirá la condición de beneficiario de la expropiación.

2. En la gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de agente urbanizador, el procedimiento seguirá lo establecido en la LOUA.

Artículo 2.3.12. La Expropiación forzosa.

1. Según lo previsto en el TÍTULO IV del R.D.L. 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo y en la legislación urbanística la expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.

b) Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.

c) Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.

d) Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.

e) Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.

f) En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:

- La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

- La inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento..

- La inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.

- La inobservancia del deber de conservación o de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.

g) A los edificios en situación de fuera de ordenación integral por estar expresamente previsto en el instrumento de planeamiento su adaptación obligatoria a la ordenación urbanística y resultar manifiestamente incompatibles e inadecuados.

h) A los bienes inmuebles en situación de ejecución, por sustitución al haber incumplido el deber de edificar.

i) A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.

j) En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.

2. En todas las expropiaciones por razón del urbanismo la Administración Urbanística Actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.

3. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a una unidad de ejecución o adscrita a Áreas de Reparto, cuando no fuera posible su adquisición mediante los instrumentos de reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales. De igual forma, podrá el Ayuntamiento, repercutir el coste de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos mediante contribuciones especiales cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución.

4. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

Sección 4.^a La gestión de los aprovechamientos

Artículo 2.3.13. Disposiciones generales para la Gestión.

1. Para la ejecución del Plan es preciso la delimitación de unidades de ejecución dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas u obras ordi-

narias en suelo urbano o cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales.

2. Las unidades de ejecución se han delimitado de forma que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. No obstante pueden modificarse o delimitarse nuevas unidades de ejecución en suelo urbano siguiendo el procedimiento previsto en la legislación vigente.

3. Las unidades de ejecución se desarrollarán por alguno de los sistemas de actuación previstos en la LOUA: compensación, cooperación o expropiación, según se determina en las condiciones particulares establecidas en estas Normas para cada caso.

4. La modificación justificada del sistema elegido para una unidad de ejecución podrá modificarse de oficio o a petición de los afectados previa aprobación por el Ayuntamiento y siguiendo la tramitación correspondiente.

5. En la tramitación de los instrumentos de gestión adecuados a cada sistema: proyecto de reparcelación o expropiación se seguirán los procedimientos establecidos en la legislación urbanística para cada caso, teniendo en cuenta los criterios sobre valoraciones de los terrenos y demás bienes afectados contenidos en la legislación estatal, R.D.L. 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo.

6. La obtención de terrenos dotacionales podrá hacerse en el caso de sistemas generales en suelo urbano por los procedimientos previstos de actuación en las unidades de ejecución o por expropiación u ocupación directa según establece la LOUA. Si los terrenos dotacionales tienen en su calificación carácter local y no están incluidos en unidades de ejecución pueden obtenerse por cesión y transferencia de aprovechamientos o en defecto de lo anterior por expropiación u ocupación directa.

7. En suelo urbano no consolidado, no incluido en unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos para dicho sector por el Plan, podrá realizarse por el sistema de Transferencias de aprovechamiento y según el procedimiento establecido en la LOUA. El titular puede adquirir los aprovechamientos precisos a otro propietario con exceso o cuyo terreno se encuentre calificado como de uso dotacional público, no incluido en unidad de ejecución, o adquirir al Ayuntamiento los aprovechamientos precisos.

Artículo 2.3.14. Las transferencias de aprovechamiento en suelo urbano.

1. Los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otro a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios. La transferencia determina la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre los propietarios intervinientes y legitima su materialización por estos.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en los términos de su legislación reguladora.

3. La eficacia de toda transferencia requiere la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de este.

4. Las transferencias de aprovechamiento convenidas por los propietarios para el cumplimiento de sus deberes y obli-

gaciones urbanísticos y el cumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores.

Artículo 2.3.15. Reservas de aprovechamiento.

1. Con motivo de la obtención, conforme a la legislación urbanística vigente, de los terrenos calificados por el Plan General con destino dotacional público, podrá hacerse reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su contra prestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización. Según que la transmisión determinante de la obtención sea a título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva en su favor:

a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente. Procederá la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no sea posible su materialización, en términos de aprovechamiento objetivo, directa e inmediatamente.

b) La Administración o la persona que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa. No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con aprovechamiento objetivo equivalente al terreno dotacional público.

2. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por una actuación urbanizadora sea inferior al aprovechamiento objetivo total de los terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, la Administración o la persona que asuma la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

3. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, no pudiendo denegarse su aprobación si, en su día, se aceptó la cesión de que traiga causa la reserva.

4. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo.

Artículo 2.3.16. Compensaciones monetarias sustitutivas.

1. Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, el Ayuntamiento podrá transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios.

2. El Ayuntamiento podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración tributaria. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo el municipio acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados. Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios de expedientes de expropiación. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

3. El pago por el aprovechamiento excedente en los términos del apartado 1 deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

4. La adquisición en metálico de aprovechamiento objetivo tendrá carácter subsidiario respecto de la regulada en los dos artículos precedentes.

Artículo 2.3.17. Otras formas de ejecución.

1. Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

a) La ejecución de los sistemas generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución o sectores de suelo urbanizable en todas sus categorías sin que se haya aprobado el correspondiente proyecto redistributivo si resulta urgente su materialización.

b) La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.

c) Los terrenos del suelo urbano no consolidado que incluidos en Áreas de Reparto se encuentren excluidos de los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución y deban ser objeto de transferencias de aprovechamientos urbanísticos para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración Urbanística, así como de compensación económica para el cumplimiento del deber de financiar los gastos de urbanización en la hipótesis de que no se asuma directamente por los propietarios su ejecución.

d) Las actuaciones de edificación en parcelas derivadas del Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas, según lo previsto en el artículo 150 de la LOUA.

2. El suelo preciso para la ejecución de las dotaciones asistemáticas o de obras ordinarias se obtendrá por:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.

b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

c) Cesión gratuita vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.

d) Por expropiación forzosa.

e) Por acuerdo de compra o permuta.

Artículo 2.3.18. El Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

1. Por el Ayuntamiento se creará el Registro de Transferencias de Aprovechamientos, adaptando el actual Registro municipal a las disposiciones de la legislación urbanística vigente.

2. En el Registro de Transferencias de Aprovechamientos se inscribirán, al menos, los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.

b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.

c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

3. Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de aquellos a cuyo favor figure la citada carga.

CAPÍTULO 4

Instrumentos de intervención en el mercado del suelo y la vivienda

Sección 1.ª La intervención en el mercado del suelo

Artículo 2.4.1. El Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento deberá mantener y gestionar el Patrimonio Municipal de Suelo, ya constituido adaptándolo en su caso a la legislación estatal, R.D.L. 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo y a las disposiciones de la LOUA, con las siguientes finalidades:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.

d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el R.D.L. 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo y teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar legalmente el Patrimonio Municipal de suelo estarán sometidos al régimen que para ellos se dispone en dichas Leyes.

3. La gestión de los patrimonios públicos de suelo podrá realizarse por las Administraciones titulares o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes a las mismas cuyo capital social sea exclusivo de la Administración titular.

Artículo 2.4.2. Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. De acuerdo con la legislación estatal, R.D.L. 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo y en la LOUA, integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.

e) Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA.

f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

2. Las reservas de terrenos.

a) Por determinación del Plan General se podrá establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la ampliación del Patrimonio Municipal de suelo. En todo caso se podrá proceder a la delimitación de la reserva de suelo siguiendo el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.

b) El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en los apartados anteriores comporta:

- La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos.

- De expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por el Ayuntamiento previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia..

- La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor del Ayuntamiento.

c) El derecho de tanteo y retracto se ejercerá por el Ayuntamiento en las áreas que resultan clasificadas como suelo urbanizable y en suelo urbano en las que se señalen expresamente mediante el oportuno expediente. Se incluye también el derecho de tanteo y retracto a la relación de inmuebles que se recogen en el Catálogo de este Plan General.

Artículo 2.4.3. Destino de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de suelo deberán ser destinados, según lo previsto en el artículo 39 del R.D.L. 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo, y de acuerdo con su calificación urbanística a lo siguiente:

a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.

c) A cualquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público o social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

e) Para este último caso se establece el 25% como porcentaje máximo del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos, como cantidad de aplicación.

Sección 2.ª La Vivienda Protegida

Artículo 2.4.4. La Calificación de Viviendas Protegidas.

1. Son determinaciones estructurales del presente Plan General:

a) La calificación urbanística pormenorizada de Vivienda Protegida.

b) La distribución cuantitativa que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a determinados sectores de suelo urbanizable y ámbitos del suelo urbano no consolidado.

2. En aquellos casos en los que el presente Plan establece una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente

podrán destinarse a Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.

Artículo 2.4.5. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.

1. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

a) En el Plan General en los sectores de suelo urbanizable ordenado.

b) El Plan Parcial en los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

c) El Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.

d) El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa. No obstante, si en ésta se propone una única manzana o parcela resultante, resultará innecesaria la formulación del Estudio de Detalle, bastando que el proyecto de reparcelación establezca el porcentaje de vinculación correspondiente al uso de vivienda protegida. Si la manzana o parcela resultante es susceptible de segregación, deberá el proyecto de parcelación identificar necesariamente aquellas parcelas en las que se debe materializar el aprovechamiento correspondiente a la calificación de vivienda protegida.

Artículo 2.4.6. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.

1. De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente: R.D.L. 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo y en la LOUA, el porcentaje mínimo de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan, como determinación específica, en algunas de las fichas de las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado y en sectores del suelo urbanizable con uso dominante residencial, tendrá el carácter de mínimo tanto en lo que respecta a la superficie edificable como al número de viviendas.

2. Como medida de fomento de la Vivienda Protegida se establece que el número de viviendas con la calificación de protegida que se establece en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta el resultado de dividir la superficie edificable asignada a este uso entre la superficie máxima construida admitida por el vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, siempre que el resultado no suponga un incremento de las viviendas totales asignadas al sector o área de reforma interior en un porcentaje superior al 7,5% o sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Artículo 2.4.7. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de Viviendas Protegidas.

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable se materializará preferentemente en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas si el planeamiento establece esta calificación urbanística, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al 75% del valor atribuido a la vivienda libre.

2. El aprovechamiento urbanístico de uso residencial correspondiente al Municipio en concepto de 10% del Aprovechamiento Medio cuando se destine a la promoción de viviendas sometidas al régimen de Viviendas Protegidas de Régimen Especial o al de Viviendas para la Integración Social podrá ser materializado en su totalidad para este uso y destino; pudiendo en este caso entenderse que el parámetro de viviendas atribuido al citado 10% del aprovechamiento urbanístico

es idéntico al resultado de dividir la edificabilidad asignada a este aprovechamiento entre la superficie máxima construida, admitida por el vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, a la vivienda acogida a los citados regímenes de protección.

3. El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, sumado al total del importe de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación o declaración de la vivienda, establecido en los correspondientes planes de vivienda de la Comunidad Autónoma, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

4. Se podrá ceder gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En el caso de que las viviendas promovidas fueran enajenadas con posterioridad, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Municipal de Suelo.

TÍTULO III

EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO 1

Disposiciones Generales

Artículo 3.1.1. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, según se establece en el artículo 7 del R.D.L. 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo, y en los términos dispuestos por la legislación territorial y urbanística. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas condicionando su ejercicio, de modo que estas quedan subordinadas a los intereses generales, según se establece en la legislación.

2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios que diversifica el régimen urbanístico de cada clase de suelo. Por ello, la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por el Plan General y los demás instrumentos de ordenación vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

3. En consecuencia, el presente Plan, para el logro de los intereses generales, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de ésta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando la utilización del mismo, su urbanización y edificación, así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.

4. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable se garantizará el reparto de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y se asegurará la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

5. Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquellos.

6. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de

los terrenos previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en los términos de la adjudicación correspondiente.

7. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvos en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

8. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

9. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización, Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General en donde así esté establecido, la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo 3.1.2. Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en el ámbito del Conjunto Histórico el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico o de inmuebles catalogados.

3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizados, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos, trasteros hasta un máximo de diez (10) metros cuadrados por vivienda, o a las instalaciones técnicas propias al servicio del edificio. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se imputará al cincuenta por ciento (50%). La dotación mínima de plazas de aparcamiento exigida por el planeamiento, no se imputará como aprovechamiento urbanístico.

4. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado. No obstante, en el caso de actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, el propietario titular de un terreno con la calificación de uso público, podrá proponer la cesión gratuita a la Administración municipal como finca independiente del suelo y el vuelo de la parcela, y retener el dominio del subsuelo como finca independiente para su destino a aparcamiento de residentes, siempre que las condiciones de la parcela así lo posibiliten, bien por sí misma o por agrupación con el subsuelo de otras colindantes de su titularidad. En todo caso, para la validez de esta propuesta se requiere la tramitación del expediente correspondiente donde conste la idoneidad de implantación del aparcamiento subterráneo en la zona.

Artículo 3.1.3. Régimen general de derechos.

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, según los artículos 8 y 9 del R.D.L. 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo.

2. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos de conformidad con su naturaleza, sus características objetivas y destino, en coherencia con la función social a que estos sirven y en conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico.

3. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercitará conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.

4. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.

5. En el título correspondiente a cada tipo de suelo se concreta la relación de derechos urbanísticos y según la situación en que se encuentre.

Artículo 3.1.4. Régimen general de deberes.

1. Con independencia de los deberes del ciudadano establecidos en el artículo 5 del R.D.L. 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo, los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

b) Conservar en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso, la masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.

d) La observancia de las normas sobre protección del medio ambiente.

e) La protección el patrimonio arquitectónico y arqueológico.

f) Cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana que en su caso les sean de aplicación.

g) Observancia de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.

h) Sometimiento a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y, en concreto, de las competencias de dirección y control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan.

2. Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:

a) Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en las Normas particulares del Plan.

b) Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.

c) Edificar los solares en los plazos dispuestos por el planeamiento y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.

d) En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.

e) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

3. La inobservación de cualquiera de los deberes urbanísticos, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, la venta forzosa de los terrenos.

4. En el título correspondiente a cada tipo de suelo se concreta la relación de deberes urbanísticos y según la situación en que se encuentre.

CAPÍTULO 2

La parcelación urbanística

Artículo 3.2.1. La regulación de la parcelación urbanística.

1. La formación de fincas y parcelas así como la relación entre ellas se regula con carácter general en el artículo 17 del R.D.L. 2/2008, Texto refundido de la Ley de suelo.

2. Se considerará como parcelación urbanística en las siguientes situaciones:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, a toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, a la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos humanos.

3. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General para cada tipo de suelo y en los demás instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

4. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

5. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Artículo 3.2.2. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

Se consideran indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

1. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan General o a las establecidas en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar una nueva con las dimensiones mínimas exigibles.

2. Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

3. Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

4. Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 3.2.3. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores.

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.

2. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

Artículo 3.2.4. Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.

1. En terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen. Por ello, en el suelo con la clasificación de No Urbanizable y en el Urbanizable en la categoría de no sectorizado, y hasta que tenga aprobado su Plan de Sectorización, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en una parcelación urbanística.

2. En los artículos siguientes de estas Normas se establecen las medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable así como para evitar la realización de parcelaciones urbanísticas ilegales. Las disposiciones contenidas en dichos preceptos pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

Artículo 3.2.5. Concepto de núcleo de población.

1. Según el concepto ya establecido constituirá un núcleo de población: Todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones.

2. En el modelo territorial establecido por este Plan General los núcleos de población a los que se incorporarán en su momento los que resulten de los desarrollos previstos en Suelo Urbanizable, son los siguientes:

- El núcleo principal formado por el Casco Histórico y sus extensiones, según se describe en la Memoria de Ordenación y se delimita en los Planos..

- El polígono I A Río San Pedro..

- Los núcleos rurales de Jarana, Meadero y Arquillos - Marquesado.

Artículo 3.2.6. Cumplimiento de las condiciones objetivas para evitar la formación de núcleos de población.

Con carácter general y según lo previsto en la legislación urbanística y en estas Normas, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable no podrán incurrir en alguna de las condiciones objetivas señaladas en los artículos siguientes, para evitar la formación de nuevos núcleos de población.

Artículo 3.2.7. Riesgos de formación de asentamientos de población en suelo no urbanizable.

1. A los efectos de lo previsto en estas Normas, se entenderá por asentamiento de población aquel que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

2. Se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de pobla-

ción, aquellos en los que se presente o concorra alguna de las siguientes características objetivas:

a) Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.

b) Acceso señalado exclusivo y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a dos (2,00) metros, asfaltado o compactado, con o sin encintado de aceras.

c) Servicios de infraestructura de agua potable o de energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por la Consejería competente y por la Administración Urbanística.

d) La situación de edificaciones a una distancia inferior a treinta metros entre ellas.

e) La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.

f) La existencia de centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

g) Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.

h) Utilización de una o varias parcelas para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

i) Cuando varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o estén situada en distancia inferior a cien (100,00) metros del borde de la misma.

Artículo 3.2.8. Actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística los siguientes:

a) Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.

b) La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.

c) Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.

d) Cuando las segregaciones lleven aparejadas, o vengan precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no estén suscrita por técnico competente y debidamente aprobada por el Servicio correspondiente de la Consejería de Agricultura y no se corresponda con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características según la zona geográfica.

Artículo 3.2.9. Acciones contra la parcelación ilegal.

La concurrencia de cualquiera de los indicios expresados en los artículos anteriores en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan pre-concebido o proyecto de urbanización o actuación común o

acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas en la vigente legislación urbanística.

CAPÍTULO 3

Las Licencias Urbanísticas

Artículo 3.3.1. Las Licencias de obras.

1. La solicitud de Licencia necesitará la presentación de un Proyecto donde se describan suficientemente las obras que se pretenden realizar redactado por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, debiendo acreditarse el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación en cada caso, en obras de nueva planta o reformas.

2. El proyecto técnico será necesario en los casos de obras de nueva planta, ampliaciones y demoliciones; reformas, restauraciones o sustituciones parciales y cuando afecten a la estructura del edificio, aspecto exterior y organización interior. Se exigirá también en el caso de urbanizaciones complementarias, así como en las adecuaciones de locales de uso público y cambios de actividad en los existentes.

3. Las actuaciones en edificios o instalaciones que no precisen proyecto técnico por tener la consideración de obra menor deberán acompañar a la solicitud de Licencia una memoria descriptiva de la obra a realizar, documentación gráfica en su caso y presupuesto estimado.

4. Las licencias de usos en la edificación o de aperturas, se tramitarán por el procedimiento establecido en la vigente legislación urbanística, ambiental y en la correspondiente de régimen local, con carácter simultáneo a la de obra o acreditando previamente las condiciones urbanísticas del local donde se pretenda realizar.

5. En todos los casos donde se pueda afectar al Patrimonio Arqueológico se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 7.4.18 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 3.3.2. Licencias para obras y usos de naturaleza provisional.

1. A partir de la vigencia del Plan General no se admitirán usos provisionales salvo los ya existentes. No obstante en los ámbitos de suelo urbano y urbanizable pendientes de desarrollo urbanístico, donde no hubiera dificultad para su ejecución, podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrían de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:

a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.

b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.

d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

3. En el procedimiento de autorización se observarán las siguientes exigencias:

a) Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.

b) La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

b.1. Prestación de fianza en la cuantía necesaria para la demolición de las edificaciones e instalaciones previstas, cesación de los usos, así como restauración de los terrenos

b.2. Acreditación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia

Artículo 3.3.3. Los diversos tipos de consultas urbanísticas.

1. Consulta directa del planeamiento:

a) Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.

b) El Libro-Registro previsto en el artículo 40.1 de la LOUA, será de libre acceso a cualquier interesado. En dicho registro se depositarán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados y se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que al establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

2. Consultas previas:

La consulta previa a la petición de licencia podrá formularse por escrito respecto a las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente. Consulta urbanística mediante la emisión de informe:

a) Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, parcela o inmueble, incluida o no en unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre. A la solicitud se deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:1.000, como mínimo, del Plan General o bien la numeración o denominación oficial precisa del área de reparto, unidad de ejecución o sector objeto de consulta. Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la información.

b) Las consultas no serán preceptivas ni exigibles en ningún caso, pudiendo el interesado hacer uso directamente de su derecho a que se incoe el procedimiento correspondiente con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Administración Urbanística Municipal que ha de resolver definitivamente sobre la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

4. Cédula urbanística:

a) La cédula urbanística es el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca, parcela o inmueble que se encuentre comprendido en el término municipal. Las cédulas se expedirán, en el plazo de dos meses, desde la solicitud escrita acompañada de plano de emplazamiento de la finca a escala 1:1.000, como mínimo, plano catastral, copia de escrituras o nota simple registral y de cuantos otros datos de localización pudieran ser requeridos.

b) La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

b.1. Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.

b.2. Clase y categoría del suelo en que se haya enclavada.

b.3. Área de reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio correspondiente, en su caso.

b.4. Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.

b.5. Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación, en su caso.

b.6. Aprovechamiento objetivo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo de éste establecido por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.

b.7. Unidad de ejecución que estuviese delimitada y, sistema de actuación aplicable.

b.8. Grado de cumplimiento de los deberes urbanísticos al tiempo de expedición de la Cédula y plazos de los pendientes.

b.9. Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.

b.10. En su caso aprovechamiento subjetivo atribuible a la parcela en atención a su superficie y determinaciones de área de reparto.

c) El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento. No obstante, la existencia de error en la información suministrada al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas se adopten al respecto. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado por los daños efectivamente sufridos, sin lucro cesante, a lo que se determine por los Tribunales.

3. Cuando los informes o cédulas urbanísticas entrañen la aclaración de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la Administración Urbanística Municipal que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

4. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado tendrán derecho a formular a la Administración Urbanística consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos. El plazo máximo para responder a la consulta realizada será de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

CAPÍTULO 4

El deber de conservar y rehabilitar

Artículo 3.4.1. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplimentar las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.

3. Estarán también obligados los propietarios incluidos en unidades de ejecución que tengan constituida una Entidad Urbanística de Conservación, a los deberes específicos de mantenimiento allí comprometidos.

Artículo 3.4.2. Obligación genérica de Conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

2. A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarios para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

3. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

4. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.

5. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamientos urbanos.

6. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.

7. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 3.4.3. 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 y de acuerdo a las disposiciones correspondientes al Título de las Normas generales de la urbanización. En los casos que no se encuentren recepcionadas las obras, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuran la urbanización.

b) En construcciones. Las condiciones de seguridad, salubridad y ornato, son las que se recogen en los capítulos correspondientes del Título de las Normas generales de la edificación.

c) En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole, serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.

d) En solares. El propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.

2 Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante la Ordenanza municipal correspondiente.

Artículo 3.4.4. El Deber de Rehabilitación.

1. El deber de rehabilitación, según la finalidad recogida en el apartado siguiente, será exigible en todo caso a los propietarios de:

a) Los edificios incluidos en el Catálogo de protección del presente Plan General o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

b) Los edificios, catalogados o no, incluidos en un Área de Rehabilitación, y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.

c) Los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.

2. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.

3. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma.

4. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a:

a) La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.

b) La imposición de las sanciones que correspondan.

c) La expropiación forzosa del inmueble, de conformidad con la legislación urbanística o de protección del patrimonio histórico, cuando esta medida resulte necesaria para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.

d) La inclusión del inmueble al régimen de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso.

Artículo 3.4.5. Contenido Normal del Deber de Conservación.

1. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 3.4.6. La intervención pública en los deberes de conservación y rehabilitación.

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón de la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.

3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrá exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación.

4. Los edificios y elementos catalogados, cuando el propietario hiciese un uso contrario o no permitido para los mismos, lo pusiesen en peligro de destrucción, total o parcial, o deterioro grave, o se desatendiera el deber de conservación o rehabilitación, podrán ser expropiados por incumplimiento de la función social de la propiedad o por razón de utilidad pública, conforme a lo dispuesto por la legislación urbanística y, en su caso, de protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

Artículo 3.4.7. La Inspección Técnica de las edificaciones.

Los propietarios de construcciones y edificaciones de más de cincuenta (50) años, deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de la legislación urbanística y las que se recojan en la Ordenanza Municipal de Inspección Técnica de Edificaciones que se apruebe con posterioridad.

Artículo 3.4.8 La conservación de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del Patrimonio Histórico.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de que con carácter subsidiario se pueda aplicar lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 3.4.9 Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan General.

1. Los propietarios de bienes integrantes del Catálogo tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

2. Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidos en las normas urbanísticas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.

3. Se establecerán mediante la Ordenanza correspondiente y modificación en su caso de la vigente sobre Tasas e impuestos, las medidas de apoyo a la rehabilitación de los citados bienes integrantes del patrimonio catalogado.

Artículo 3.4.10. El Régimen General de la Ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. A los bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz les será de aplicación lo previsto en los artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007.

2. La declaración de ruina producirá entre otros efectos la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

b) Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:

b.1. La acreditación por el propietario del cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.

b.2. La comprobación de que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.

b.3. La comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

5. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.

7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Artículo 3.4.11. La ruina inminente.

1. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.

2. En el caso de que se trate de bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o que se encuentren incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico, les será de aplicación lo previsto en los artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007.

3. En todos los casos de ruina inminente se elaborará de forma simultánea a la declaración informe técnico sobre las causas probables que han dado origen a la misma, a los efectos de motivar, en su caso, la apertura del oportuno expediente sancionador tendente a determinar la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación y por la posible responsabilidad de su propietario.

Artículo 3.4.12. Conservación de la urbanización.

1. La conservación de la urbanización durante el proceso de ejecución de las distintas actuaciones urbanísticas y mientras no se encuentren totalmente concluidas, corresponderá a las personas y entidades interesadas en los correspondientes expedientes de gestión urbanística.

2. En los nuevos sectores de suelo urbanizable será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación. Esta misma obligación se podrá extender a los ámbitos de suelo urbano no consolidado. En todos los casos deberá estar constituida antes de la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento.

3. De igual modo, en los polígonos industriales existentes clasificados como suelo urbano, de oficio podrá delimitarse ámbitos por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, con el único efecto de constituir entidades urbanísticas de conservación. De la misma forma se considerará con la ocasión de la formulación de los proyectos para ejecutar en ellos Actuaciones de Mejora Urbana.

4. A iniciativa particular podrá llevarse a cabo dicho procedimiento, con independencia del uso global del ámbito, o de oficio por el Ayuntamiento.

TÍTULO IV

NORMAS GENERALES SOBRE LOS USOS

CAPÍTULO 1

Condiciones Generales

Artículo 4.1.1. Ámbito de aplicación.

Las condiciones generales sobre los usos serán de aplicación a las edificaciones que se realicen de nueva planta y en todo tipo de suelo del término municipal. Todo ello sin perjuicio de las normas particulares aquí reguladas o que se complementen con posterioridad en el planeamiento de desarrollo.

2. Se podrán mantener los usos existentes salvo en los casos en que se realicen obras de reformas o ampliaciones que afecten a los conceptos que aquí se regulan.

3. Serán objeto de declaración como «fuera de ordenación» los edificios e instalaciones donde los usos actuales resulten manifiestamente incompatibles con los permitidos.

Artículo 4.1.2. Uso Global y Uso Pormenorizado.

1. Uso global es el que se asigna en el Plan General o en los planes de Sectorización con carácter básico o mayoritario para una zona o sector. Asimismo podrán definirse los usos compatibles y los prohibidos con el mismo. El uso global puede ser desarrollado en usos pormenorizados.

2. Uso pormenorizado es aquel que el Plan General o el planeamiento de desarrollo asigna a una Zona de Ordenanza. El uso pormenorizado puede ser:

a) Determinado: Es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a cada Zona de Ordenanza.

b) Permitido: Es aquel cuya implantación es compatible con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

3. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen:

a) Uso exclusivo: Es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las Condiciones Particulares de Zona.

b) Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

4. Por su grado de determinación los usos pueden ser globales y pormenorizados, estableciéndose a continuación los posibles en el término municipal:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
1. RESIDENCIAL	1.1. Residencial Unifamiliar 1.2. Residencial Plurifamiliar 1.3. Alojamiento colectivo
2. INDUSTRIAL	2.1 Industrial y almacenamiento 2.2 Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil 2.3 Gran industria
3. TERCARIOS Y SERVICIOS	3.1. Centros terciarios 3.2. Servicios 3.1.1. Hospedaje 3.1.2. Espectáculos y salas de reunión 3.1.3. Comercio 3.1.4. Oficinas 3.2.1. Aparcamientos y Garajes 3.2.2. Estaciones de servicio 3.1.3.1. Local comercial 3.1.3.2. Agrupación comercial 3.1.3.3. Grandes superficies comerciales
4. TURÍSTICO	4.1 Establecimientos de alojamiento turístico 4.2 Equipamiento lúdico – deportivo 4.3 Campamentos de turismo 4.11 Hoteles 4.12 Hoteles – apartamentos 4.13 Apartamentos turísticos 4.14 Inmuebles de uso turístico con aprovechamiento por turnos
5. DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS	5.1. Dotaciones 5.1.1. Docente 5.1.2. Deportivo (público o privado) 5.1.3. Servicios de interés público y social 5.1.3.1. Sanitario 5.1.3.2. Asistencial 5.1.3.3. Cultural 5.1.3.4. Administrativo Público 5.1.3.5. Servicios Urbanos 5.1.3.6. Religioso 5.1.3.7. Lúdico
6. ESPACIOS LIBRES	6.1. Parques urbanos 6.2. Zonas verdes, parques y jardines 6.3. Plazas y áreas libres 6.4. Áreas Forestales de Protección
7. TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS	7.1. Red viaria 7.2. Infraestructuras urbanas

Artículo 4.1.3. Uso Prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o por el planeamiento de desarrollo por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en una Zona de Ordenanzas o por su manifiesta incompatibilidad.

2. Son usos prohibidos:

a) Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la Zona de que se trate.

b) Los que superen los límites de intensidad de un uso permitido, según las condiciones particulares de la Zona.

c) Los que se consideran incompatibles con carácter general con el modelo territorial del Plan General: Minas, centrales de producción de energía, actividades con alto riesgo de contaminación, etc.

d) Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Artículo 4.1.4. Uso Público y Uso Privado.

Usos públicos, son todos aquellos que desarrolle la Administración en régimen de derecho administrativo directa o indirectamente.

Usos privados, son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 4.1.5. Tipos de Usos.

1. Los usos regulados en el presente Plan General y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en el cuadro de tipos de Usos, en suelo urbano y urbanizable. En el

suelo no urbanizable con carácter general se permitirá el uso agropecuario.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará análogicamente por las Condiciones Generales y particulares de aquel uso concebido con el que sea funcionalmente más semejante.

3. En los usos globales de Espacios libres y Dotacionales, únicamente se autorizará la sustitución de un uso pormenorizado por otro del mismo grupo. No obstante en el caso de dotacionales privados se podrá sustituir por cualquier otro uso pormenorizado cuando haya decaído su uso efectivo y estén cubiertas las necesidades de la población a la que servía. En cualquier caso la sustitución de un uso requerirá la innovación del instrumento de ordenación más detallado.

Artículo 4.1.6. Modificación de usos.

1. Con carácter general, los usos pormenorizados en suelo urbano pueden ser sustituidos por otros dentro de los autorizados por la norma particular de la Zona donde se encuentre.

2. Constituye la excepción a lo anterior cuando se trate de un uso para equipamiento -dotación local pública o privada- en los que únicamente se autoriza su sustitución por otro equipamiento o espacio libre.

3. Los usos globales que se delimitan en todo el término municipal no pueden ser modificados, por lo que cualquier alteración de los mismos debe realizarse a través de la Modificación o Revisión del Plan General según lo previsto en el Título I de estas Normas.

CAPÍTULO 2

Condiciones comunes a todos los usos

Artículo 4.2.1. Condiciones de los usos.

Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se indica.

2. Además de las condiciones básicas que se señalan para cada uso, deberán cumplir, las referidas a la edificación en el Título V de estas Normas y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la Zona en que se encuentre. En todos los casos deberán cumplir la normativa estatal, autonómica y municipal que les fuera de aplicación.

3. Estas condiciones comunes no serán de aplicación a los usos existentes, a excepción de la realización de obras de reforma en el edificio o local donde se ubiquen y que supongan alteración sustancial de las características de los mismos o que afecten a más del 50% de la superficie útil.

Artículo 4.2.2. Usos en los Sótanos.

Con carácter general en los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes.

c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

Artículo 4.2.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil. Las piezas vinculadas a éstos podrán mantener alturas inferiores, pero nunca por debajo de los doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 4.2.4. Dotación de plazas de aparcamiento.

1. Es obligatoria la reserva de plazas de aparcamientos en las proporciones establecidas en estas Normas y en las Ordenanzas de zona, con las excepciones establecidas en las fincas del Casco Histórico.

2. En determinados casos de calles peatonales o de calles de latitud inferior a cinco metros podrá denegarse la autorización del uso de garaje o aparcamientos de vehículos en la edificación, con la consecuente dispensa de la obligación del apartado anterior.

CAPÍTULO 3

Uso Residencial

Artículo 4.3.1 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso residencial es todo el que constituye el alojamiento permanente de las personas, ya sea en vivienda de todo tipo como en alojamientos colectivos.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Residencial Unifamiliar: Es el que se corresponde con la edificación aislada o agrupada horizontalmente a otra edificación residencial o de distinto uso, destinada a habitación de una única unidad familiar con carácter general, vinculada a una parcela con acceso exclusivo desde espacios públicos o comunales.

b) Residencial Plurifamiliar: Es la situada en edificio constituido por viviendas, agrupadas horizontal y/o verticalmente, con accesos y elementos comunes. Se adscribe a este uso el de apartamentos, con un máximo de dos dormitorios.

c) Alojamiento colectivo: Se considera alojamiento con carácter permanente cuando los servicios: Cocinas y aseos sean comunes por planta del edificio y debidamente proporcionados al número de habitaciones. La superficie mínima por persona será de 14 m² útiles, excluidos los servicios comunes.

3. Se considera como Vivienda Protegida a toda vivienda que se encuentre acogida a algún régimen de protección oficial para su construcción o reforma. Las reservas de terrenos para vivienda protegida se localizarán obligatoriamente en los sectores de suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable.

Artículo 4.3.2. Condiciones comunes para el uso residencial.

1. En todos los casos se cumplirán las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.

2. Se considera que una edificación puede destinarse al uso residencial cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Cuando disponga, al menos, de dos habitaciones viviendas con ventilación y luz directa a la calle o patio interior donde pueda inscribirse un círculo de cinco (5,00) metros de diámetro como mínimo. En los casos de ventilación a patio a través de corredores acristalados el hueco será de superficie mayor a 1/5 de la superficie de la habitación y al menos un 70% será acristalado y practicable. En ningún caso el piso de una vivienda tendrá un nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

b) En el caso de una vivienda, cuando el programa funcional y la superficie útil esté relacionada con el número de personas para el que se destine según los siguientes parámetros:

USO DE LAS PIEZAS	M ² MÍNIMOS/PIEZA
Estar	14
Comedor	9
Estar-Comedor	16
Cocina	7
Estar-Comedor-Cocina	20
Dormitorio Principal	12
Dormitorios	8
Baño	3

c) Para la aplicación del apartado anterior el número de personas por vivienda se considerará a todos los efectos igual al de piezas, excluidas las cocinas, baños y vestíbulos. Pieza es toda habitación interior de la vivienda destinada a la permanencia de las personas, incluyendo el estar, el comedor, los dormitorios, la cocina y los baños.

d) Se incluirá entre las dotaciones los trasteros así como la posibilidad de tendederos, en el interior de la edificación o en la cubierta, que no sea visible desde el espacio público exterior.

Artículo 4.3.3. Condiciones de la edificación para el uso residencial.

1. La edificación destinada al uso residencial deberá cumplir los siguientes parámetros dimensionales:

a) Altura libre: La distancia mínima libre medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, admitiéndose hasta un treinta por ciento (30%) de su superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a doscientos veinte (220) centímetros, y con la condición de que en cada pieza habitable suponga menos del treinta (30%) por ciento de la superficie útil. En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles y con espacios interiores de doble altura, las piezas vinculadas a éstos podrán

mantener alturas inferiores, pero nunca por debajo de los doscientos veinte (220) centímetros.

b) Accesos comunes: En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de ellas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes. 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 libre mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

c) Ascensores: En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, o en plantas situadas a más de nueve (9,00) metros del nivel del acceso desde el espacio público, se instalará al menos uno por cada dieciséis (16) viviendas o fracción superior a doce (12).

d) Huecos de paso: Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de la hoja doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

e) Pasillos de distribución: Se establece en novecientos (900) milímetros el ancho mínimo de los pasillos interiores de distribución

2. Con carácter general se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y por cada unidad residencial. Se exceptuará de esta obligación las fincas del Casco Histórico, que se incluyan en el Catálogo, se encuentren en la sub-zona 2 y en general las de superficie de parcela inferior a trescientos (300,00) metros cuadrados.

CAPÍTULO 4

Uso Industrial

Artículo 4.4.1. Definición y usos pormenorizados. Se define como uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos, en todas sus formas y categorías.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Industrial y almacenamiento: Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos, incluyendo las funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instalaciones, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. En el caso de almacenes no se incluyen los anejos a los usos terciarios de comercio y oficinas.

b) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil: Se incluyen las actividades de producción artesanal y oficios artísticos, de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, talleres de carpintería, reparación, lavado y engrase de vehículos ligeros a motor, así como todas las actividades que puedan asimilarse a las anteriores.

c) Gran industria: Incluye los complejos e instalaciones para la construcción, reparación y tratamiento de productos relacionados con la industria aeronáutica, naval y del automóvil. Así como todas las actividades industriales del transporte en general de características similares o que se desarrollen en parcelas de superficie superior a diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.

Artículo 4.4.2. Condiciones generales para el uso industrial.

1. Con carácter general el uso industrial en cualquier situación y categoría podrá establecerse en los polígonos de suelo industrial y con arreglo a estas condiciones generales y a las particulares de cada sector.

2. El uso industrial pormenorizado que se considera compatible con el residencial básico es el de características

ligeras, talleres artesanales y de almacenes que cumpla las condiciones siguientes:

a) Se desarrolle en un local en planta baja con acceso exclusivo desde la vía pública y una superficie útil máxima de 150 m².

b) Las actividades proyectadas deberán cumplir las condiciones ambientales establecidas en la legislación vigente, en especial sobre la contaminación acústica.

3. En el término municipal no se consideran compatibles con los usos terciarios, las actividades e instalaciones relacionadas en el Anexo 1 de la Ley 7/2007, de Gestión integrada de la calidad ambiental, incluidas en las categorías siguientes: 1, con las industrias extractivas; 2, con las instalaciones energéticas; 3, de producción y transformación de metales, (excepto las incluidas en los apartados 3.10, 3.11 y 3.12); 4, de industria del mineral; 5, con la industria química y petroquímica; 6, con la industria textil, papelera y del cuero; 10, con la industria agroalimentaria, (excepto la 10.14 a 10.22); 11, con el tratamiento y gestión de residuos y en la categoría 13, otras actuaciones, (excepto las incluidas en los apartados 13.2, 13.9, 13.15, 13.20 a 13.31 y 13.36 a 13.55).

Artículo 4.4.3. Condiciones de aplicación del uso industrial.

1. Serán de aplicación a los edificios de nueva planta o reformas de los edificios existentes donde se realicen actividades incluidas en este Capítulo. En todos los casos se cumplirán las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.

2. En los locales de producción o almacenaje donde existan puestos de trabajo las dimensiones de los mismos serán superiores al volumen resultante de 12 (doce) metros cúbicos por persona, con una altura libre mínima de tres (3,00) metros. Deberán disponer de los servicios de aseo y otros exigidos por la reglamentación laboral y según la actividad de que se trate. En los locales destinados a usos industriales que se encuentren situados en la planta baja de un edificio con otros usos deberán disponer de vestíbulos de independencia y accesos exclusivos.

3. Las autorizaciones para el uso industrial y almacenes quedará condicionado a la solución satisfactoria de los accesos de vehículos de carga y descarga, no pudiendo suponer interferencias manifiestas a la circulación y aparcamientos de las vías públicas donde se localicen. Así mismo se deberá realizar, en espacio propio la reserva mínima de plazas de aparcamientos, para el personal y visitantes, según se especifica en la Norma particular de la zona donde se ubique.

4. Los vertidos procedentes de cualquier instalación industrial deberán cumplir las exigencias de la normativa sectorial así como las Ordenanzas municipales correspondientes, incorporando todos los procesos de depuración necesarios antes de acometer a la red de saneamiento, para garantizar los niveles de DBO (demanda bioquímica de oxígeno) similares a los de usos domésticos. La misma condición se exigirá en cuanto a la salida de humos y gases antes de su emisión atmosférica.

CAPÍTULO 5

Usos Terciarios y de Servicios

Artículo 4.5.1. Definición y Usos Pormenorizados.

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

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Hospedaje: Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas y que no esté vinculado al uso global turístico que se regula en el capítulo siguiente.

b) Espectáculos, actividades recreativas y salas de reunión: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

c) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas, o a prestar servicios a los particulares. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de Condiciones Particulares, se distinguen las siguientes categorías:

c.1) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

c.2) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales, cuya superficie total de venta no supere los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

c.3) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario. Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se produce el tráfico o intercambio de mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c3.

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

d) Oficinas: Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, actividades profesionales ejercidas en régimen mercantil, así como otras actividades que presenten características adecuadas a la definición anterior.

e) Aparcamientos y garajes: Es el uso de los espacios, edificados o no, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo, distinguiéndose entre:

- Aparcamientos públicos: Cuando se ocupan espacios libres de dominio público o de la red viaria y se destinan al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o para los residentes en la zona.

- Garajes: El resto de los locales, generalmente en suelo de titularidad privada.

f) Estaciones de servicio: Donde se realiza la expedición al público de combustibles hidrocarburantes, además de otros servicios para el suministro y atención a los vehículos.

Sección 1.ª Condiciones para el uso pormenorizado de Hospedaje.

Artículo 4.5.2. Condiciones de aplicación.

1. Con independencia de la reglamentación sectorial, Decreto 47/2004 de la Junta de Andalucía, o la que en futuro la sustituya, y de las condiciones del uso pormenorizado de los Alojamientos turísticos, reguladas en el capítulo siguiente para el uso global turístico, estas condiciones se aplicarán al uso de Hospedaje en general en todas sus categorías y situaciones en el término municipal.

2. Se aplicarán íntegramente en las obras de nueva planta y en las de reforma de las edificaciones existentes, donde la dotación de aparcamientos podrá eximirse con la debida justificación.

Artículo 4.5.3. Condiciones comunes para todo tipo de establecimiento.

1. En todos los casos se cumplirán las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.

2. Con independencia de lo dispuesto en la normativa sectorial para cada categoría de establecimiento, se establecen las dimensiones mínimas y características siguientes:

a) Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares. En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida para cada categoría.

b) Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas para el uso residencial.

c) Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial.

d) Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por encima de dicha altura.

e) Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones de accesibilidad establecidas en el Decreto 293/2009.

3. Dotación de aparcamientos: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.

Sección 2.ª Condiciones para el uso pormenorizado de Espectáculos, actividades recreativas y salas de reunión

Artículo 4.5.4 Condiciones de Aplicación.

1. Se incluye en este uso pormenorizado los locales donde se ofrezca todo tipo de función con carácter público, así como todas las actividades relacionadas con el uso recreativo y de espectáculos, según se especifica en la legislación

autonómica, Decreto 78/2002, de Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades recreativas y Establecimientos Públicos.

2. En todos los casos se cumplirá la normativa relacionada con los espectáculos públicos y las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.

3. Con carácter general los locales deberán cumplir las condiciones de uso y edificación de la Zona donde se encuentren. Se aplicarán con carácter subsidiario las de carácter general del uso terciario y pormenorizado comercial, en cuanto a las dimensiones, dotación de aseos, reserva de plazas de aparcamiento, etc.

Sección 3.ª Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio

Artículo 4.5.5. Dimensiones y características.

1. Se tendrá en cuenta los conceptos recogidos por la Ley de Comercio Interior. No obstante, a los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. Se incluyen en este uso pormenorizado los locales comerciales, la agrupación de locales y las grandes superficies comerciales. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso o tener comunicación directa con una vivienda.

Artículo 4.5.6. Condiciones comunes de aplicación.

1. En todos los casos se cumplirán las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.

2. Circulación interior:

a) En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos. Esta dimensión mínima se ampliará según resulte en función de la superficie y aforo considerado.

b) Cuando las Condiciones Particulares de Zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

3. Escaleras:

Con carácter de mínimo el número de escaleras entre dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen los menores recorridos.

4. Ascensores:

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a una planta se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por

encima de esa altura o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

5. Altura Libre de Pisos:

La distancia libre será en los edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas, destinadas al público salvo los aseos. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción de los parámetros antes indicados hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

6. Aseos:

a) Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

b) En todos los casos al menos uno de los aseos destinado al público, por la permanencia de la prestación de la actividad, cumplirá las condiciones de accesibilidad establecidas en el Decreto 293 / 2009, y en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Podrá autorizarse la agrupación de aseos en los casos de locales comerciales agrupados.

Artículo 4.5.7. Reserva de plazas de aparcamiento.

1. Cuando el uso comercial sea uso determinado, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para el caso de agrupación de locales comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario. En los inmuebles situados en el Casco Histórico se podrán contemplar las excepciones ya reguladas con carácter general para todos los usos.

3. Se reservará el espacio necesario, preferentemente junto a la entrada, para aparcamiento de bicicletas.

Artículo 4.5.8. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados. Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 4.5.9. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado en cuanto a ventilación y clima para la conservación de los productos.

La superficie del almacén será, al menos, equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de venta destinada a es-

tas mercancías, con una dimensión mínima en todo caso, de tres (3) metros cuadrados.

Artículo 4.5.10. Grandes superficies comerciales.

1. La implantación de grandes superficies comerciales no se permite salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan General establezca expresamente. Todo ello con independencia de la regulación expresa de la legislación vigente en materia de Comercio en Andalucía, incluyéndose en este caso la agrupación de locales que supere una superficie de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

2. Se aplicarán en todo caso las condiciones establecidas en los artículos anteriores para la actividad comercial en locales.

3. Se tratará de forma específica todo lo relacionado con la accesibilidad, peatonal y rodada, con un plan de tráfico, regulación del transporte público y dotación de aparcamientos. Respecto a esto último se reservará el espacio suficiente para aparcamiento de bicicletas y en cuanto a vehículos, será como mínimo de una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de exposición y venta, con independencia de las plazas de aparcamiento para el personal, vehículos propios de distribución, etc.

Sección 4.ª Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado de Oficinas.

Artículo 4.5.11. Dimensiones y características.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que produce la actividad.

2. A las actividades profesionales no ejercidas en régimen mercantil, no le serán de aplicación estas condiciones, regulándose por las de uso residencial y las Normas particulares de la zona.

Artículo 4.5.12. Condiciones comunes de aplicación.

1. En todos los casos se cumplirán las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.

2. Circulación interior: Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos. Esta dimensión mínima se ampliará según resulte en función de la superficie y aforo considerado.

3. Escaleras: En todo caso el número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen los menores recorridos.

4. Ascensores: Con independencia del cumplimiento de las condiciones generales de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a una planta se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por encima de esa altura o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

5. Altura Libre de Pisos: La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de dos-

cientos setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción de los parámetros antes indicados hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

6. Aseos: Los locales destinados a oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. En todos los casos al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones de accesibilidad establecidas en el Decreto 293 /2009.

Artículo 4.5.13. Reserva de plazas de aparcamiento.

Cuando el uso de oficinas sea el determinado se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Sección 5.ª Condiciones para el uso pormenorizado de Aparcamientos y garajes

Artículo 4.5.14. Definición y características.

1. En el uso pormenorizado de Aparcamiento se define este como el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye el estacionamiento en la vía pública. Cuando se trata de un edificio adquiere la condición de garaje, excepto los locales de estacionamiento con capacidad inferior a seis vehículos ligeros.

2. Se pueden distinguir entre los aparcamientos públicos o privados, según sea el régimen de utilización, transitorio o de rotación y el destinado a la provisión de las plazas exigidas como dotación de un uso determinado y que se describe en el artículo siguiente.

Artículo 4.5.15. La dotación de Aparcamiento con carácter general.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto por estas Normas 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.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.

3. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios o semejantes.

4. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos, figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

6. Será obligatoria la reserva de plazas de dimensiones especiales, 3,60 x 5,00 m debidamente señalizadas y en la proporción sobre el total de dos por cada cincuenta o fracción.

7. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.

b) En un espacio comunal que sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

Artículo 4.5.16. Características de la plaza de aparcamiento. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles Grandes	5,0	2,5
Automóviles Ligeros	4,5	2,2
Automóviles de minusválidos	5,0	3,6
Industriales Ligeros	5,7	2,5
Industriales Grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

3. En todos los aparcamientos se destinará, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes y una por cada 100 plazas o fracción, para automóviles de minusválidos.

4. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados e superficie o sean subterráneos, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 o fracción.

5. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

6. Con carácter general el espacio mínimo de las calles será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, libres de obstáculos y que permitan las maniobras de entrada y salida a las distintas plazas de aparcamiento.

Artículo 4.5.17. Aparcamientos en Espacios Libres de Parcela.

1. Sólo el treinta por ciento (30%) de los espacios libres de parcela en edificación exenta podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

2. En los espacios libres que se destinen 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. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

Artículo 4.5.18. Condiciones comunes para los garajes y locales de aparcamiento.

1. En todos los casos se cumplirán las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.

2. Los garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de trescientos (300) centímetros de anchura y cuatrocientos cincuenta (450) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no superará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable. En todos los casos el vado se realizará mediante bordillo rebajado.

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

a) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

b) En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración.

c) Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas. Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

4. Las rampas rectas no superarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

5. En los garajes de menos de cuatrocientos (400) metros cuadrados podrá utilizarse como acceso el del portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio. Los accesos de los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den a los mismos sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior el ancho de este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

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

7. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa es rectilínea bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección transversal será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

8. En los garajes entre dos mil (2.000) y siete mil (7.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a siete mil (7.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

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

10. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadra-

dos, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

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

12. Las calles de circulación interiores tendrán como mínimo cuatro (4) metros de anchura para un único sentido y cinco (5) metros para el doble sentido.

Artículo 4.5.19. Otras condiciones de los edificios destinados a garajes y locales de aparcamiento.

1. La altura libre de garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie, no pudiendo ser inferior a doscientos (200) centímetros, incluidas las instalaciones que pudieran existir.

2. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (120) centímetros en los de mayor superficie.

3. En garajes situados bajo rasante, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente.

4. En todos los locales destinados a aparcamientos y garajes se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

Sección 6.ª Condiciones para el uso pormenorizado de Estaciones de servicio

Artículo 4.5.20. Condiciones de aplicación para las Estaciones de servicio.

1. Las estaciones de servicio entendidas como infraestructura y equipamiento relacionados con la red viaria y al servicio de los vehículos de todo tipo no se consideran compatibles con el uso básico residencial en el término municipal de Puerto Real. De la misma forma se consideran actividades no compatibles las unidades de suministro y los surtidores aislados.

2. La localización de nuevas instalaciones de estaciones de servicio y actividades complementarias se determinará por el Ayuntamiento, en las bandas laterales de la red viaria calificada como sistema general de comunicaciones de interés estatal y vías convencionales, así como en otros emplazamientos según las condiciones de tráfico, de seguridad y estéticas del sector, así como las descritas en el apartado siguiente.

3. En los emplazamientos futuros se limitará a quinientos (500) metros la distancia a núcleos de población y se permitirán sin limitación en los sectores de suelo para uso industrial y en los de uso global terciario, cuando el uso pormenorizado de estaciones de servicio esté incluido. En todos los casos se cumplirá la legislación sectorial aplicable, no pudiendo ocupar suelos no urbanizables especialmente protegidos.

4. Se permitirán otras actividades relacionadas con el mantenimiento de los vehículos, como taller, lavado y engrase, comercio menor, etc.

5. Se consideran las actuales instalaciones en la calle Teresa de Calcuta como excepción a lo anterior permitiéndose exclusivamente obras de reforma o mejoras pero no de ampliación.

CAPÍTULO 6

Uso Turístico

Artículo 4.6.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Se entiende por uso global turístico el que caracteriza todo espacio destinado, de manera dominante, al alojamiento

temporal en cualquiera de sus diversas modalidades de usos pormenorizados que lo integran y que cuenta en su interior o en sus inmediaciones con una oferta complementaria lúdica de equipamiento deportivo (público o privado) de elevado consumo de suelo.

2. Entre las tipologías de alojamiento podrá admitirse la mezcla de alojamiento turístico con alojamiento de temporada o segunda residencia, siempre que se garantice la vinculación de un porcentaje mínimo de la edificabilidad a usos hoteleros. En cualquier caso las viviendas de segunda residencia, sean o no habituales o estacionales, serán consideradas como de uso residencial.

3. El uso global turístico integra los siguientes usos pormenorizados:

a) Establecimientos de Alojamientos Turísticos: es aquel uso urbanístico que permite la implantación de un establecimiento destinado, de forma habitual y con carácter profesional, a ofrecer a los usuarios turísticos, mediante precio, alojamiento temporal que no constituya un cambio de residencia para la persona alojada.

b) Equipamiento Lúdico-Deportivo: Es el uso singular de equipamiento comunitario (público o privado) de carácter recreativo-deportivo y que se caracteriza por un elevado consumo de suelo, asumiendo un protagonismo básico en la caracterización espacial y funcional del área de uso global turístico.

c) Campamentos de turismo: Instalaciones y servicios comunes para alojamiento temporal de autocaravanas y tiendas de campaña.

4. La intensidad del uso global se establece por el número de plazas de alojamiento por hectárea de suelo del sector, quedando limitada la compatibilidad de modelos y los porcentajes obligatorios de cada uso pormenorizado y estableciéndose un factor de conversión entre las plazas de alojamiento y los restantes parámetros de cada uso pormenorizado.

Artículo 4.6.2. Condiciones de aplicación de los usos turísticos pormenorizados.

1. Las condiciones particulares para los usos pormenorizados incluidos en este apartado serán de aplicación en aquellos ámbitos del Suelo Urbanizable Sectorizado y en el Urbanizable No Sectorizado para los que el preceptivo Plan de Sectorización atribuya el uso global turístico en los términos en los que se establece en el presente capítulo.

2. El cambio del uso turístico pormenorizado de Alojamiento por otro uso sólo podrá efectuarse previa innovación del instrumento de planeamiento que habilite dicho cambio de calificación y siguiendo el procedimiento de la legislación urbanística.

3. Se considera que se produce un acto de transformación del uso pormenorizado del suelo turístico, en el caso de los Alojamientos y que es contrario a la ordenación urbanística, con las divisiones horizontales o de asignación de cuotas en pro indiviso del inmueble o de una acción o participación social de la entidad titular.

Artículo 4.6.3. Categorías del Uso pormenorizado de los Alojamientos Turísticos.

1. Se definen los establecimientos hoteleros como el conjunto de bienes, muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la prestación adecuada del servicio de alojamiento hotelero, entendiéndose por tal servicio turístico cuyo objeto es facilitar, mediante precio, hospedaje, estancia y servicios complementarios distintos al alojamiento prestados en el propio establecimiento hotelero.

2. En este uso pormenorizado de los Alojamientos Turísticos se incluyen las siguientes categorías:

a) Hoteles: Establecimientos destinados a prestar servicio de alojamiento turístico con servicios complementarios.

b) Hoteles-apartamentos: Con las características de los establecimientos hoteleros disponen además de cocinas en cada unidad de alojamiento.

c) Apartamentos turísticos: Conjunto de unidades de alojamiento con un régimen común de administración. Se incluyen en este uso los chalés, bungalow, villas y similares.

d) Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turnos: Los destinados a prestar servicio de alojamiento con cualquier tipo de régimen de propiedad que habilite su ocupación temporal.

Artículo 4.6.4. Condiciones particulares de los establecimientos de Alojamiento turístico.

1. Los establecimientos hoteleros deberán cumplir los requisitos comunes establecidos en el Decreto de Turismo 47/2004 de la Junta de Andalucía, así como los específicos para cada categoría según el Anexo 1 del citado Decreto, o la reglamentación sectorial que en el futuro la sustituya.

2. Los hoteles apartamentos, además de los requisitos comunes a los establecimientos hoteleros, deberán cumplir los específicos exigidos en los Anexo 1 y 4 del Decreto de Turismo 47/2004, o la reglamentación sectorial que en el futuro la sustituya.

3. Para los apartamentos turísticos e inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turnos y hasta tanto no se disponga de reglamentación específica, les será de aplicación las condiciones particulares del uso pormenorizado de viviendas. Se considera como intensidad de uso el equivalente de seis apartamentos turísticos al de cuatro viviendas.

4. En todos los casos se cumplirán las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.

Artículo 4.6.5. Condiciones particulares de los Equipamientos lúdico-deportivos.

1. Se incluyen como categorías en este uso pormenorizado los campos de golf, campos de polo e instalaciones para la hípica y los complejos deportivos de todo tipo que se desarrollen preferentemente en recintos abiertos al exterior. No obstante los campos de golf deberán cumplir lo establecido en el Decreto 43/2008 que regula las condiciones de implantación y funcionamiento de Campos de Golf en Andalucía.

2. En cuanto a las instalaciones, se respetarán las peculiaridades del medio físico donde se ubiquen, integrándose en el paisaje. No se permitirán desmontes o explanaciones que afecten a más del veinte (20) por ciento de la superficie y en todos los casos debidamente justificadas.

3. La elección de especies vegetales tendrá como objetivo recuperar, o bien favorecer, las formaciones vegetales autóctonas, manteniéndose el arbolado y potenciando la formación de nuevas masas forestales. En general, los criterios para la elección de especies a implantar deberán evitar requerimientos hídricos excesivos y tratamientos fitosanitarios no compatibles con el medio ambiente o que supongan contaminación de los acuíferos. Condiciones relativas al riego de las instalaciones:

a) El riego se realizará obligatoriamente mediante el reciclaje de las aguas residuales depuradas.

b) En cualquier caso y siempre que el agua depurada ó de captación no presente índices de calidad suficientes para su empleo directo en el riego del Equipamiento Lúdico-Deportivo, se preverá un módulo complementario de depuración para garantizar la calidad necesaria del agua de riego. Podrá optarse por la instalación de una Estación Depuradora en el interior del sector o participar de las instalaciones generales de la población.

c) Para el riego del equipamiento deportivo se optará por la minimización de la aspersión sustituyéndose por sistemas

de riego por exudación a fin de incrementar la eficacia en el aprovechamiento del agua residual reciclada para el riego.

d) En los casos de los campos de golf se deberán conducir las aguas pluviales, en su totalidad si es posible, hacia las lagunas artificiales con las que contará el equipamiento lúdico-deportivo, para su posterior empleo para riego.

Artículo 4.6.6. Condiciones particulares de los Campamentos de turismo.

1. Se incluyen en este uso pormenorizado los campamentos para tiendas de campaña y autocaravanas, con instalaciones y servicios comunes, para estancias no permanentes. Se regularán por las disposiciones específicas de la normativa sectorial turística y con las condiciones particulares que se establecen a continuación.

2. Como condiciones particulares se recogen las siguientes:

a) El número de plazas de acampada no superará la resultante de dividir la superficie total por ciento cincuenta (150) metros cuadrados. La distancia entre las plazas de acampada será como mínimo de quince (15,00) metros, estableciéndose un retranqueo sin ocupar en todo el perímetro de diez (10,00) metros.

b) Al menos un treinta por ciento (30%) de la superficie total de la parcela deberá destinarse a espacios libres y deportivos.

c) Se deberá disponer de las instalaciones de agua potable, energía eléctrica y sistema de saneamiento y depuración propios, en proporción al número de plazas ofertadas.

d) Para la regulación de los servicios comunes de restauración y otros, como la dotación de aparcamientos, se aplicarán las correspondientes a los usos terciarios.

Artículo 4.6.7. Condiciones particulares de otros usos turísticos pormenorizados.

1. En los sectores con uso global turístico, además de los usos pormenorizados descritos en los artículos anteriores se permitirá la implantación de los siguientes usos con el carácter de compatibles:

a) El uso Terciario en cualquier categoría, que refuercen los servicios complementarios distintos al alojamiento que se desarrollen en los establecimientos hoteleros.

b) Los usos Dotaciones de interés social de carácter privado, especialmente los asistenciales, sanitarios, culturales y recreativos.

c) Los usos Dotacionales y de servicios públicos, que puedan completar los objetivos de ordenación de un sector concreto.

2. Las condiciones particulares de los usos Terciarios y Dotacionales serán las establecidas en los capítulos correspondientes de este Título.

CAPÍTULO 7

Uso Dotacional y Servicios Públicos

Artículo 4.7.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, su ocio y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en comunidad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente. Abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Deportivo. De carácter público o privado, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Servicios de interés público y social. Comprende, a su vez, los siguientes usos:

c.1. Sanitario. Incluye todo lo relacionado con la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

c.2. Asistencial. Comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas.

c.3. Cultural. Incluye todo lo relacionado con la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

c.4. Administrativo público. Incluye todo el desarrollo de las tareas de la gestión de los asuntos de las diferentes Administraciones públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

c.5. Servicios urbanos. Integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

c.6. Religioso. Comprende la celebración de los diferentes cultos y actividades complementarias. El alojamiento de los miembros de sus comunidades se regulará como uso residencial.

c.7. Lúdico. Incluye las actividades dirigidas al ocio, diversión y entretenimiento general de los ciudadanos.

c.8. Comercial público. Tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, etc, de índole pública.

Artículo 4.7.2. Compatibilidad de Usos.

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en los Planos de Calificación y Uso Pormenorizado, se podrá disponer cualquier otro uso dotacional como complementario.

2. En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso exclusivo.

Sección 1.ª Condiciones de los usos pormenorizados

Artículo 4.7.3. Condiciones del uso Docente.

Para todos los edificios dotacionales destinados a la enseñanza infantil, primaria y secundaria se establecen las relaciones de dos (2,00) metros cuadrados de superficie construida y de tres (3,00) metros cuadrados de superficie libre por alumno. La dotación de aseos será también proporcional al número total de alumnos según lo dispuesto por la Consejería de Educación y Ciencia para los centros públicos y privados, que regula también el resto de dependencias de un centro de enseñanza.

Artículo 4.7.4. Condiciones del uso Deportivo.

En recintos abiertos o instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva, con más de cien (100) localidades se cumplirán las determinaciones del Reglamento de espectáculos. Así mismo se establece la proporción del 25% de la superficie de la parcela como mínimo para permanecer como espacio libre que deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento.

Artículo 4.7.5. Condiciones de los usos de Interés público y social.

1. En los equipamientos de Bienestar Social, como centros sociales-asistenciales y guarderías infantiles, se establecen como obligatorias las condiciones señaladas para el equi-

pamiento docente con las adaptaciones necesarias si se trata de la reforma de un edificio ya existente.

2. En el resto de las Dotaciones locales o equipamientos comunitarios de Interés público y Social las condiciones de su desarrollo vendrán determinadas por la actividad de que se trate. En especial deberá justificarse la dotación de aparcamientos.

Artículo 4.7.6. Condiciones comunes de aplicación para todos los usos pormenorizados.

En todos los casos se cumplirán las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.

CAPÍTULO 8

Uso de Espacios Libres

Artículo 4.8.1. Definición y Usos Pormenorizados

1. Se incluyen en este capítulo todos los espacios libres que se califiquen ya sea como Sistema general o como dotación complementaria en todo el término municipal. Comprenderán toda la superficie de los terrenos calificados como Parque Metropolitanos, Parques Urbanos públicos del sistema general de Espacios libres; los jardines, zonas verdes y espacios libres públicos.

2. Asimismo se regula por este uso las zonas de protección del sistema general de comunicaciones, las playas y zona marítimo-terrestre, independientemente de la legislación sectorial aplicable. Los espacios libres privados de uso público o restringido cumplirán también estas condiciones generales.

3. El uso de espacio libre no será compatible con cualquier otro de los regulados en estas Normas o que puedan surgir con posterioridad. Podrá permitirse la utilización bajo rasante para aparcamientos de vehículos en los espacios libres de nueva creación en suelo urbano y en el caso de reforma de los existentes cuando no supongan la pérdida de los elementos vegetales de interés o que se encuentren catalogados. Asimismo se considera compatible la actividad deportiva al aire libre en los espacios libres públicos permitiéndose las instalaciones necesarias que no supongan una ocupación mayor del cinco (5) por ciento de su superficie.

4. Se considera compatible el uso agrícola en los espacios libres previstos en la ordenación de los nuevos suelos urbanizables y hasta tanto no se apruebe un proyecto concreto de actuación para el uso público.

5. Se permitirá también el uso privativo mediante la oportuna concesión administrativa para establecimientos de restauración, actividades recreativas, etc. siempre que no se supere el cinco (5) por ciento de su superficie.

Artículo 4.8.2 Condiciones para su aplicación.

1. Con carácter básico deberán garantizarse las adecuadas condiciones de utilización como áreas de estancia de personas, la protección de la vegetación y el arbolado.

2. Podrá realizarse la instalación de elementos ornamentales, juegos de niños, juegos al aire libre (petanca, bolos...); así como determinadas construcciones provisionales para bebidas, helados, etc. que no superen en superficie los 16 m². El mobiliario del espacio libre al igual que la construcción de pérgolas o elementos similares deberá responder a criterios de homogeneidad en el tratamiento y adecuación al entorno. Los cerramientos de los recintos en todos los casos deberán permitir la visión desde las vías públicas adyacentes y estar también diseñados de acuerdo al conjunto.

3. En todos los casos deberá restringirse al máximo y ordenarse el tránsito y el aparcamiento de vehículos. Las condiciones de urbanización en jardines y espacios libres, en

especial el tipo de pavimentos responderá a criterios de homogeneidad con el tratamiento del conjunto, durabilidad y facilidad de reposición y limpieza. Deberán cumplirse en todos los casos las condiciones mínimas de acceso para minusválidos.

Artículo 4.8.3. Condiciones Particulares de los Parques, Jardines y Zonas Verdes Privadas.

1. Los Parques, Jardines y Zonas Verdes Privadas (espacios libres interiores de las parcelas edificables), se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los elementos vegetales en general (arbustos, flores, ...etc).

2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, se permitirá la alteración de la posición relativa o de la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para los objetivos de la misma. En todos los casos se tratará que los elementos vegetales pertenezcan a la flora autóctona y de bajo consumo de agua de riego.

3. Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- b) Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizados, áreas de arena y lámina de agua.
- c) Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre para la práctica de la petanca, los bolos, etc.
- d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- e) Templete, estanques, etc.
- f) Áreas de plantación y ajardinamiento.
- g) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- h) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

CAPÍTULO 9

Uso de Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 4.9.1 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, ...etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Viario: Es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones como de estancia y tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos (privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red.

b) Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados y afectos a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, depuración, basuras, suministro de carburantes... etc.

Artículo 4.9.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el Plan destina a tal fin y

que se representan en la documentación gráfica en el Plano de Calificación. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

2. La regulación de los elementos del Sistema General de Transportes y Comunicaciones, se recoge en el Capítulo específico del Título dedicado al modelo territorial, así como en la legislación sectorial correspondiente.

Sección 1.ª Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario

Artículo 4.9.3. Sendas públicas para los peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en las áreas estanciales y de espacios libres, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

Artículo 4.9.4. Características generales del viario.

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen, teniendo como base las Normas del Título correspondiente a las Condiciones de Urbanización.

2. En el cruce entre vías peatonales y espacios libres con viario rodado, el diseño de estas últimas garantizará la continuidad de las primeras, mediante los elementos de urbanización necesarios.

Artículo 4.9.5. Calles compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Se prevén consecuentemente, en los espacios libres, áreas estanciales y residenciales de baja densidad.

2. La gestión del tráfico garantizará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

Artículo 4.9.6. Vías para Bicicletas.

1. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:

a) Pista-bici: Terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.

b) Acera-bici: Parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas.

3. El diseño de los viales y de los espacios libres garantizará la existencia y continuidad de estas vías, preferentemente en su categoría de pista-bici, teniendo como base las Normas del Título correspondiente a las Condiciones de Urbanización.

Sección 2.ª Condiciones Particulares del uso Pormenorizado Infraestructuras urbanas básicas

Artículo 4.9.7. Aplicación.

1. Con carácter general se autoriza la compatibilidad para la implantación de las instalaciones superficiales y de los centros de servicio afectos necesarios para el adecuado funcionamiento de las Infraestructuras Urbanas Básicas, en cualquiera de los suelos de Sistemas o Zonas de Ordenanzas, siempre que no impida o dificulte el uso determinado previsto en este

Plan, se determine con exactitud su localización en el proyecto urbanización y obtenga la previa autorización municipal.

2. La implantación de las instalaciones lineales necesarias para el adecuado funcionamiento de las Infraestructuras Urbanas Básicas, se realizará siempre de forma subterránea por los suelos calificados por el presente Plan de viario o espacios libres públicos o privados afectados por la correspondiente servidumbre.

3. Las parcelas o zonas que se destinen a la ubicación de Centros de Transformación, de recogida de residuos sólidos urbanos («Islas Verdes»), ó para depósitos de combustibles cumplirán las Normativas de las respectivas Compañías Suministradores, así como aquellas Normativas Sectoriales y Ordenanzas Municipales que les sea de aplicación.

4. Para las distintas infraestructuras se tendrá como base las Normas del Título correspondiente a las Condiciones de Urbanización, así como a las ordenanzas específicas de los Planes Especiales que desarrollen las condiciones urbanísticas de las infraestructuras.

TÍTULO V

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1

Aplicación y condiciones generales de la edificación

Artículo 5.1.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a las edificaciones, en todas sus características así como con relación a su entorno y en todo tipo de obras que se realicen en ejecución del presente Plan en el término municipal.

2. Estas normas no podrán ser modificadas por los instrumentos que lo desarrollen. En los sectores de suelo urbano, estas normas tendrán carácter complementario a las ordenanzas particulares que le sean de aplicación.

3. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 5.1.2. 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 Normas Particulares de Zona, sin perjuicio del cumplimiento de las Condiciones de Uso que le sean de aplicación.

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

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c) Condiciones de morfología y tipología.
- d) Condiciones de calidad e higiene.
- e) Condiciones de dotaciones y servicios.
- f) Condiciones de seguridad.
- g) Condiciones ambientales.
- h) Condiciones de estética.

3. Además todas las construcciones cumplirán las condiciones de la legislación general vigente que regulen las mismas, en especial la Ley de Ordenación de la Edificación y las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.

Artículo 5.1.3. Tipos de obras de edificación.

En las parcelas que cumplan la condición de solar edificable y en la edificación existente podrán realizarse distintos tipos de obras en diferentes grados de intervención y también

de demolición según los casos. Puede distinguirse entre los tipos de obras los grados de intervención siguientes:

1. Mejoras: Son las obras que no introducen variaciones en los aspectos definidores de las características arquitectónicas de un edificio. Los grados de intervención pueden ser:

a) Obras de conservación: Para garantizar las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público establecidas por legislación urbanística. Incluye las de consolidación cuando afecte a los elementos estructurales.

b) Obras de restauración: Para reponer en un edificio sus características originales conocidas o probadas.

c) Obras de rehabilitación: Para mejorar las condiciones de uso y destino del edificio, pudiendo suponer la redistribución de las superficies útiles, sustitución de servicios e instalaciones y de elementos estructurales.

2. Reformas: Son las obras realizadas en una edificación existente en las que se introducen modificaciones importantes en su estructura, organización general y características morfológicas. Los grados de intervención pueden ser:

a) Sustitución parcial: Si no afecta a más del 50% de la superficie construida.

b) Reestructuración: Las que suponen la modificación o transformación del volumen interior de un edificio y pueden aumentar la superficie construida hasta un 5% de la misma.

3. Obras nuevas: Son las obras de edificación realizadas en una parcela o como ampliación de una edificación ya existente que no se encuentre «fuera de ordenación». Los grados de intervención pueden ser:

a) Ampliación: Edificación nueva adosada o sobre otra ya existente.

b) Renovación: Obra que utiliza elementos de otra edificación o cuando afecta a más del 50% de su superficie en el caso de sustituciones.

c) Nueva planta: Obra que se realiza sobre una parcela libre de edificación o procedente de la demolición de una anterior y que cumpla en todos los casos la condición de solar.

CAPÍTULO 2

Condiciones de la parcela

Artículo 5.2.1. Definición.

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir 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. Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a) Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

b) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Linderos frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el linderos opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un linderos en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de linderos frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

c) Superficie de la parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

d) Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

Artículo 5.2.3. Parcela edificable. Se considera que una parcela es edificable en suelo urbano cuando se cumplen las condiciones de solar, es decir, que dispone de ordenación detallada, alineaciones y rasantes definidos, así como de los servicios de infraestructura y tiene pavimentada la calle a la que presente fachada. Una parcela será inedificable cuando no cumpla alguna de las condiciones anteriores o su superficie sea inferior a la considerada como mínima en su sector o sesenta metros cuadrados y cinco metros de fachada a vía o espacio público en todos los casos. Estas condiciones son independientes de las exigidas por la legislación en cuanto a los aprovechamientos patrimonializables que le correspondan a su titular.

Artículo 5.2.4. Segregación y Agregación de Parcelas.

Se permiten en suelo urbano las agregaciones y segregaciones de parcelas, previa solicitud de licencia que cumplan las condiciones particulares del sector donde se encuentre. En suelo urbanizable quedarán sujetas al desarrollo de los Planes Parciales y en el suelo no urbanizable se prohíben con las excepciones previstas en el TÍTULO correspondiente en estas Normas.

Artículo 5.2.5. Condiciones para la edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de urbanización:

- Estar integrada en un área donde se hayan ejecutado la urbanización básica y secundaria.

- Que aún no estando ejecutada la urbanización secundaria, esta se garantice con arreglo al artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, R.D. 3288/1978, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.

b) Condiciones de gestión:

- Proceder de las segregaciones efectuadas en el Proyecto de Reparcelación en su caso.

- Tener acreditado el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

- Estar integrada en la Entidad Urbanística de Conservación del Sector.

c) Condiciones dimensionales:

- Superficie igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

- Linderos de longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, se deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

Artículo 5.2.6. Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre privado.

CAPÍTULO 3

Condiciones de situación y forma de la edificación

Sección 1.ª Definición

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.

Sección 2.ª Condiciones de posición del edificio en la parcela

Artículo 5.3.2. Alineación exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los planos de Ordenación, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las Condiciones Particulares de Zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 5.3.3. Línea de edificación y fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Fondo edificable es la línea marcada en los planos de Alineaciones o definida dimensionalmente por las Normas Particulares de Zona, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre interior de la parcela.

Artículo 5.3.4. Fachada y Medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el 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 cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

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. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al trasero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el trasero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al trasero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las Condiciones Particulares de Zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Salvo que las Condiciones Particulares de Zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos.

5. Las plantas sótano y cualquier construcción o instalación resultante de desmontes, nivelaciones o excavaciones de terreno, que sobrepase el perímetro de la superficie ocupada por la edificación sobre rasante, habrá de quedar obligatoriamente subterránea, debiendo realizarse para ello los rellenos que fueran necesarios.

Artículo 5.3.6. Retranqueos.

1. Se define como retranqueo a la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
 - b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
 - c) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 5.3.7. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de otros edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las Condiciones Particulares de Zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 5.3.8 Área de movimiento de la edificación.

Se define el Área de movimiento de la edificación como la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 5.3.9. Rasantes, Cota natural del terreno y Cota de nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

4. Se consideran rasantes oficiales las señaladas en los planos de ordenación en suelo urbano o en los planos correspondientes de los Planes Parciales o Estudios de Detalle que se convaliden por este Plan General. Quedarán definidas por los perfiles longitudinales de la red viaria o espacio libre existente o los procedentes de las obras de urbanización que ejecuten el planeamiento de desarrollo.

5. La rasante oficial determina la cota cero en la medición de las alturas de la edificación. No podrá ser modificada sin la tramitación previa de Estudio de detalle en suelo urbano, y en caso de dudas en las actuales podrá solicitarse su definición al Ayuntamiento.

6. En el caso de construcción de sótanos la rasante de la planta baja no será superior a quince (15) centímetros de la rasante oficial.

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

Artículo 5.3.10. Ocupación, Superficie ocupable y Coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro 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 neta. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y el total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 5.3.11. Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la 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 conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

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

4. La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las Condiciones Particulares de Zona.

Artículo 5.3.12 Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedasen 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, según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 5.3.13. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las Normas Particulares de Zona, se podrá realizar una edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición del aprovechamiento neto y ocupación y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y de estética que, en cada caso, sean de aplicación a los edificios principales. Su altura no podrá exceder de una planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Sección 4.ª Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Artículo 5.3.14. Definiciones.

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

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^{2t}) por cada metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^{2s}).

Artículo 5.3.15. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las Normas Particulares de Zona establezcan otros diferentes para el cómputo de la superficie edificada, se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso público, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, cuando su forjado de piso estuviera a un máximo de veinticinco (25) centímetros por encima de la rasante media de las alineaciones de la parcela, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso o que se destine a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2. Se computará al 50% los cuerpos salientes no cerrados (balcones), las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente hasta una profundidad de dos (2) metros desde el plano de fachada y las galerías abiertas frontal o lateralmente de acceso a viviendas.

3. Se computará íntegramente cualquier otra superficie construida no incluida en los apartados precedentes, tanto de las edificaciones principales como de las auxiliares.

Artículo 5.3.16. Consideración del coeficiente de edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

Sección 5.ª Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 5.3.17. Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 5.3.18. Altura del Edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

2. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello se considera:

a) Altura de cornisa: Es la medida hasta la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con la rasante oficial en el plano de fachada del edificio.

b) Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio. Cuando la altura se exprese en unidades métricas y no se especifique a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 5.3.19. Altura máxima.

1. Altura máxima será la señalada en las Condiciones Particulares de Zona como valor límite de la altura de la edificación. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas.

2. Estos dos parámetros, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Artículo 5.3.20. Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señalase 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 la altura máxima en los casos en que se entiende que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana, y parcialmente en caso de cubrir medianeras.

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

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio en las condiciones establecidas en este Título. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las Condiciones Particulares de Zona.

b) Torreones y miradores con un máximo de superficie de veinticinco (25) metros cuadrados cada uno, cuando lo autoricen las Condiciones Particulares de Zona y con las características que estas establezcan.

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

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

e) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones descubiertas, que no podrán sobrepasar una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa. Se considerarán uno solo por finca o por escalera común en caso de residencial Plurifamiliar.

f) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto

funcionamiento determinen la normativa técnica específica y en su defecto el buen hacer constructivo.

g) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y los hitos publicitarios.

Artículo 5.3.22. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento veinte (120) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior ciento veinte (120) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán: Se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

2. Edificios exentos: En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la media de las rasantes de las alineaciones.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

Artículo 5.3.23. Plantas.

1. Se considera como planta a toda superficie horizontal practicable y cubierta.

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

a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la Planta baja.

b) Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los cincuenta (50) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento veinte (120) centímetros por encima de ella. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinte (120) centímetros por encima o por debajo de la media de las rasantes de las alineaciones.

c) Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja y de la planta de piso. Sólo se podrán realizar entreplantas cuando lo permitan las Condiciones Particulares o de Zona.

d) Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e) Ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior al cincuenta (50%) por ciento de la planta tipo y su fachada se encuentra retranqueada un mínimo de tres (3) metros del plano de fachada del edificio.

f) Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 5.3.24. Altura libre y cota de planta piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiese, del falso techo. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 5.3.25. Sótanos.

La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

Artículo 5.3.26. Entreplantas.

1. Podrán autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, no rebase la superficie edificable y cumplan con la altura libre considerada como mínima.

2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

3. En todo caso se estará a lo dispuesto en las Normas Particulares de las Zonas.

Artículo 5.3.27. Planta Baja.

1. Salvo que las Normas Particulares de Zona establezcan otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

a) En la edificación alineada a vial: un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros.

b) En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de trescientos (300) centímetros.

2. Las distancias citadas lo son sin perjuicio de las que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

Artículo 5.3.28. Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 5.3.29. Áticos y plantas bajo cubierta.

1. Los áticos tendrán la misma altura que las plantas de pisos y sólo podrán realizarse cuando lo autorice expresamente la Norma Particular de Zona.

2. Las plantas bajo cubierta, sólo se autorizan donde expresamente lo permita la Norma Particular de Zona, y si son habitables deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 5.3.30. Patios.

1. Se define como patio a todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por una sola edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

a) Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

- Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

- Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

b) Patio abierto: Es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c) Patio inglés: Es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera.

d) Patio de manzana: Es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 5.3.31. Dimensiones de los patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

4. En cuanto a la altura y salvo que las Condiciones Particulares de Zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio.

5. La altura de cada paramento se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

6. Para el acceso al patio se establecen las siguientes condiciones:

a) El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a cien (100) centímetros por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que a él abran huecos de luces o ventilación.

b) Cualquier tipo de patio en vivienda colectiva contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

c) Sin perjuicio de lo que establezca las Normas Particulares de Zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de trescientos (300) centímetros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de cien (100) centímetros mediante rampas.

Artículo 5.3.32. Condiciones de los patios de parcela.

Sin perjuicio de lo que establezca las Normas Particulares de Zona las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares, las dimensiones de los patios vinculados a cada unidad familiar se ajustarán a los siguientes parámetros:

a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (H:3), con un mínimo de trescientos (300) centímetros.

b) Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que nueve (9) metros cuadrados.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

a) La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada anteriormente.

b) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas de todos los lados según la altura (H) del mismo:

USO DEL LOCAL	DIMENSIÓN MÍNIMA	
	Relativa	Absoluta (m)
Patios Vivideros	H	5
Patios de Luces:		
- Si iluminan a piezas habitables excepto cocinas	H/3	3,3
- Si sólo iluminan cocinas	H/4	3,0
Patios de Ventilación	H/5	2,0

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

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

Artículo 5.3.33. Condiciones de los patios abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un medio de la altura (H:2) con un mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según las medidas más desfavorables en cada caso y en todos los puntos de los paramentos.

Artículo 5.3.34. Condiciones de los patios ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 5.3.35. Condiciones para la cubrición de patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación en toda su superficie con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio, en huecos enfrentados o en anillo y permanentemente abiertos. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 5.3.36. Régimen jurídico de los patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. Los patios y en general los espacios libres comunes no edificados al interior de las alineaciones exteriores, tendrán una vinculación «Ob Rem» a la vivienda, de tal manera que en ningún caso podrán enajenarse con carácter independiente vivienda y dichos espacios.

CAPÍTULO 4

Condiciones de morfología y tipología

Sección 1.ª Características morfológicas

Artículo 5.4.1. Consideraciones generales.

1. Como características morfológicas de la edificación se entiende la resultante de la forma de agrupación de los volúmenes en una zona concreta de la ciudad y que constituyen una imagen particular y diferenciada de la misma.

2. La clasificación según las características morfológicas, realizada en este Plan General, se ha referido a las manzanas, concebidas como la unidad básica de la organización espacial de la estructura urbana.

3. Atendiendo a dichas características podrán coincidir en una misma manzana diferentes tipologías edificatorias, reconociéndose en las normas particulares de la zona.

4. Las disposiciones del presente Título serán de aplicación en las Ordenanzas de Zona, con el sentido que aquí se les otorga.

Artículo 5.4.2. Clasificación.

1. Manzana compacta: Es la característica en la ciudad tradicional y consolidada, donde la edificación se encuentra alineada a fachada, sin solución de continuidad. En su organización interna las parcelas acogen edificaciones colindantes que resuelven con carácter autónomo los espacios libres interiores.

2. Manzana cerrada: Es la que presenta un espacio libre interior de uso público o privado y acotado por todos los lados. Su origen obedece a una ordenación previa que define las características de alineación a vial y dimensiones del espacio libre interior.

3. Manzana con edificación aislada: Es la disposición morfológica cuya característica es la separación de la edificación a los límites de la parcela y espacio público. En algunos casos puede coincidir con la superficie ocupada por un edificio aislado.

Sección 2.ª Características tipológicas

Artículo 5.4.3. Consideraciones generales.

1. Las características tipológicas se definen por las distintas formas de la edificación y modos de organización, agrupación y usos de las mismas en una parcela.

2. Se denomina tipología Residencial a los efectos de las presentes Normas, a las distintas formas de agregación de las unidades de vivienda en conjuntos edificatorios más complejos, así como a las formas de agregación de estos entre sí.

3. Se considera una tipología de edificación de Actividades económicas a todas las que puedan albergar usos relacionados con la producción o terciarios, según se recogen en el Título correspondiente de estas Normas.

4. En las edificaciones destinadas a Equipamientos las características tipológicas se corresponderán a los tipos y usos pormenorizados de que se trate.

5. Las tipologías según se contemplen en las Normas particulares de Zona podrán ser:

a) Determinada: es aquella cuya implantación con carácter principal o mayoritario asignada a cada Zona.

b) Permitida: es aquella cuya implantación puede autorizarse con la determinada, sin perder las características que le son propias en las condiciones establecidas por el presente TÍTULO.

Artículo 5.4.4. Clasificación de las tipologías residenciales.

1. Residencial Unifamiliar: Edificación en parcela individual o común destinada a la residencia habitual o no de personas que puedan formar un núcleo familiar. Se incluyen los siguientes tipos:

- Vivienda Unifamiliar Aislada: aquella edificación constituida por una unidad de vivienda unifamiliar, separada espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela, así como de otras edificaciones en todo su perímetro..

- Vivienda Unifamiliar Pareada: el conjunto formado por dos unidades de vivienda unifamiliar adosadas horizontalmente y separado espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela, así como de otras edificaciones en todo su perímetro.

- Vivienda Unifamiliar en Hilera el conjunto formado por unidades de vivienda unifamiliar adosadas lateralmente y separado espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela, así como de otras edificaciones en sus lados frontal y trasero.

- Vivienda Unifamiliar en Manzana: el conjunto formado por unidades de vivienda unifamiliar adosadas lateralmente y separado espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela, así como de otras edificaciones en sus lados frontales.

- Vivienda Tradicional: la unidad o conjunto de unidades de vivienda unifamiliar, situadas sobre la alineación del vial y adosadas lateralmente. Pueden coincidir con las tipologías anteriores.

2. Residencial Plurifamiliar o Colectiva: Edificación destinada a la residencia habitual o no, de diferentes grupos de personas o núcleos familiares y que disponga de espacios o elementos comunes. Situada en una parcela común la edificación podrá disponerse en horizontal o en vertical, incluyéndose los siguientes tipos:

- Vivienda Plurifamiliar en Bloque Horizontal: Edificación en parcela común y formado por la unión lateral de dos o más conjuntos resultado cada uno de ellos, de la agregación de dos o más viviendas por planta en torno a una escalera. Se incluye en esta tipología todas las variables respecto a los colindantes y de situación en la parcela.

- Vivienda Plurifamiliar en Bloque Vertical: Edificación en parcela común que se desarrolla en altura y por agregación de dos o más viviendas en torno a una escalera y por plantas sucesivas. Se incluye en esta tipología todas las variables respecto a los colindantes y de situación en la parcela.

- Vivienda Colectiva Tradicional: Edificación resultante de la agregación de viviendas o locales de otro uso, en torno a una sola escalera, situada sobre la alineación del vial y adosada lateralmente.

Artículo 5.4.5. Clasificación de las tipologías de actividades económicas.

1. Edificación abierta: La situada en una parcela que se separa espacialmente de las alineaciones y linderos en todo su perímetro, aunque puede estar constituida por un grupo de edificaciones destinadas a la misma actividad.

2. Edificación cerrada: La incluida en una manzana y se ajusta a las alineaciones exteriores, configurando una fachada continua.

Artículo 5.4.6. Clasificación de las tipologías de los equipamientos.

1. Dependiendo del uso global: Administrativo, Docente, Deportivo, Interés público y social. Con los correspondientes usos pormenorizados en cada uno de ellos y que dependerán de las condiciones específicas y reglamentación aplicable.

2. Según la posición de la edificación en la manzana y parcela:

- Edificación abierta: La situada en una parcela que se separa espacialmente de las alineaciones y linderos en todo su perímetro.

- Edificación cerrada: La que se ajusta a las alineaciones exteriores, configurando una fachada continua en la manzana donde se encuentre.

CAPÍTULO 5

Condiciones de calidad e higiene

Artículo 5.5.1 Definición.

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

Sección 1.ª Condiciones de calidad

Artículo 5.5.2. Calidad de las construcciones.

Las construcciones adoptarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra, con independencia del cumplimiento

de las condiciones mínimas ya establecidas por la legislación vigente.

Artículo 5.5.3. Condiciones de Aislamiento y Salubridad.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las Exigencias Básicas de protección contra el ruido y de ahorro de energía contenida en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa aplicable, disponiendo para ello de todas las medidas de aislamiento necesarias.

2. Como condición general se deberán cumplir las Exigencias Básicas de Salubridad contenidas en el Código Técnico de la Edificación. Todo local deberá ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

Artículo 5.5.4. Objetivos de Calidad Acústica.

1. Por objetivo de calidad acústica se entiende el conjunto de requisitos que en relación con la contaminación acústica deben cumplirse en un momento dado y en un espacio determinado incluyendo los valores límite de inmisión o de emisión. Los tipos de áreas acústicas se establecen en el artículo 7.1.7.

2. En las áreas urbanizadas existentes se determina como objetivo de calidad acústica para ruido lo establecido para los distintos tipos de áreas acústicas, sin superarlos. En las nuevas áreas a urbanizar el objetivo de calidad acústica supone la no superación de los índices de ruido de los tipos disminuidos en 5 decibelios.

3. Los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior se consideran que se respetan cuando los índices de inmisión de ruido: Ld, Le y Ln, valorados a lo largo del período de un año cumplen lo siguiente:

- Ningún valor supera los determinados para las distintas áreas acústicas.

- El 97 % de todos los valores diarios no superan en 3 decibelios los valores anteriores

4. Se establecen como objetivos de calidad acústica para el ruido y para las vibraciones la no superación en el espacio interior de las edificaciones destinadas a usos residenciales, docentes, hospitalarios y culturales, de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido y vibraciones de las tablas que se recogen a continuación:

- Objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable en edificios destinados a uso residencial, hospitalario, docente o cultural.

Usos del edificio	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de Estancias	45	45	35
	Habitaciones	40	40	30
Docente o cultural	Aulas	40	40	40
	Zonas de lectura	35	35	35

- Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable en edificios destinados a uso residencial, hospitalario, docente o cultural.

Usos del Edificio	Índices de Vibración Law
Residencial	75
Hospitalario	72
Docente o Cultural	72

Sección 2.ª Condiciones higiénicas de los locales

Artículo 5.5.5. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 5.5.6. Local Exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables tienen su acceso, ventilación y luz directa respecto a:

a) Una vía pública, calle o plaza.

b) Espacio libre de edificación de carácter público.

c) Espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

d) Patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 5.5.7. Piezas habitables.

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

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

3. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo que su techo esté un mínimo de cien (100) centímetros por encima de la cota de referencia o del terreno y sólo los usos expresamente autorizados por las Normas Particulares de Zona.

Artículo 5.5.8. Ventilación e Iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la superficie 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. Todos los locales comerciales deberán disponer de conductos para la extracción de humos y gases o ventilación de aseos.

3. 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.

4. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación en la cubierta.

5. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos en la cubierta.

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

CAPÍTULO 6

Condiciones de las dotaciones y servicios

Artículo 5.6.1. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y má-

quinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales, conforme al destino que tienen previsto.

Sección 1ª. Dotación de agua

Artículo 5.6.2. Dotación de agua potable.

Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Artículo 5.6.3. Dotación de agua caliente.

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.

Sección 2ª. Dotación de energía

Artículo 5.6.4. Electricidad.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, instrucciones complementarias o, en su caso, a la normativa vigente que le resulte aplicable.

Artículo 5.6.5. Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados líquidos del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. Las características de los depósitos de combustibles quedarán definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 5.6.6. Energías alternativas.

Se considera obligatorio que los edificios prevean espacios y condiciones técnicas para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propios del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Artículo 5.6.7. Instalaciones de Aire Acondicionado.

Todas las edificaciones, cualquiera que sea su uso, deberán prever la instalación interna de acondicionamiento de aire, así como prever la ubicación de la maquinaria exterior e interior, evitando la aparición de aparatos de ventana y compresores exteriores no integrados o previstos.

Sección 3ª. Dotaciones de comunicación

Artículo 5.6.8. Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

1. Todos los edificios cumplirán las disposiciones establecidas en el Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, o normativa que en el futuro lo sustituya.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva, las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública, conforme viene definido en la normativa vigente de infraestructuras comunes de telecomunicaciones. Asimismo se dispondrá de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 5.6.9. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos y de acuerdo con la normativa que le resulte aplicable. En especial se tendrá en cuenta en los casos de agrupación de viviendas.

Sección 4ª. Servicios de evacuación

Artículo 5.6.10. Evacuación de Aguas Pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano específico y destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Artículo 5.6.11. Evacuación de Aguas Residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la normativa correspondiente y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la Empresa Municipal que gestiona el servicio.

Artículo 5.6.12. 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. Se exigirá la previsión específica del sistema de evacuación para los locales en planta baja de edificios, aunque no se concrete en la solicitud de licencia de obras el uso o actividad del mismo.

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

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

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

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 5.6.13. Evacuación Residuos Sólidos Urbanos.

Se cumplirá en todo momento la Ordenanza Municipal de Puerto Real para la Limpieza de la Red Viaria y la Retirada de Residuos Sólidos Urbanos. Dotando al edificio de las instalaciones necesarias para la correcta evacuación selectiva de los Residuos y conforme a la Normativa correspondiente: Código Técnico de la Edificación y la referida Ordenanza Municipal.

Asimismo se aplicará lo previsto en la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición en la realización de cualquier tipo de obra en el término municipal de Puerto Real.

Sección 5.ª Instalaciones de confort

Artículo 5.6.14. Instalaciones de Clima Artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá prever una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor o frío que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

4. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio.

Artículo 5.6.15. Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras y rampas mecánicas.

2. Con carácter general todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a Una planta, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor accesible. En los destinados a viviendas plurifamiliares, dicha condición es obligatoria a partir de 6 viviendas y dos plantas, incluida la baja, reservándose al menos el hueco en la estructura para el resto de los casos y exceptuándose en los edificios destinados a viviendas unifamiliares.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio y será accesible en todo el recorrido.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con las escaleras.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

CAPÍTULO 7

Condiciones de seguridad en la edificación

Artículo 5.7.1. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos. Se incluyen en este capítulo todas las exigencias básicas relativas a la Seguridad estructural, Seguridad en caso de incendio y Seguridad de utilización exigidas por el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 5.7.2. Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, privativo o comunal, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los ciento cincuenta (150) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia, bomberos, etc.

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

4. En la edificación entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados.

Artículo 5.7.3. Señalización en los edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, así como para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 5.7.4 Puerta de acceso.

Todos los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento veinte (120) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura. En todos los casos para el acceso de edificios y locales dispondrán al menos de una puerta en la que las dimensiones mínimas de la hoja sean de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

Artículo 5.7.5. Circulación Interior.

1. Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.

2. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 5.7.6. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a ciento veinte (120) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de setenta (70) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. Los rellanos de las escaleras tendrán un ancho igual o superior al del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños de tiro estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. Se entenderán que cumplen estas condiciones las soluciones suficientes avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.

3. Las puertas de ascensores o de acceso a locales que abren hacia el rellano, no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con conductos de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta de superficie de iluminación superior a cien (100) decímetros cuadrados y superficie de ventilación, al menos, de cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de estos fines. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

Artículo 5.7.7. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fuesen salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan con un mínimo de ciento veinte (120) centímetros, con una pendiente no superior al seis por ciento (6%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los setenta (70) centímetros.

Artículo 5.7.8. Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen las Exi-

gencias Básicas de Seguridad en caso de incendio - SI - del Código Técnico, así como las que estuvieran vigentes en esta materia y que fueran de aplicación.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas, así como del Consorcio Provincial de Bomberos para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Artículo 5.7.9. Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse. Todo ello deberá realizarse justificadamente según lo previsto en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 5.7.10. Prevención de las caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho o barandilla de noventa y cinco (95) centímetros, que deberá ser de ciento diez (110) centímetros cuando la altura sobre el suelo sea superior a dos plantas o seiscientos (600) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de diez (10) centímetros.

CAPÍTULO 8

Condiciones ambientales

Artículo 5.8.1. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio ambiente por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 5.8.2. Compatibilidad de actividades.

1. En cualquiera de los ámbitos de las Zonas definidas en esta Normas y en especial en las que el uso básico sea el residencial, sólo podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental y que dispongan de las medidas de corrección de prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir, solamente por chimenea de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiese, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.

e) Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

CAPÍTULO 9

Condiciones estéticas

Artículo 5.9.1. Definición.

Las condiciones estéticas las constituyen el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la actuación.

Artículo 5.9.2. Aplicación.

Las condiciones estéticas son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración Urbanística 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 Normas Urbanísticas y en las Ordenanzas de Zona.

Artículo 5.9.3. Armonización de las construcciones con su entorno.

Las construcciones deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuviesen situadas. A tales efectos la Administración Urbanística 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 diesen frente y otros aspectos desde los lugares que permitiesen su vista.

Artículo 5.9.4. Tratamiento de las plantas bajas.

1. En las obras de edificación que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizarse con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio.

2. Las fachadas de los locales en planta baja deberán ejecutarse con el resto de la edificación y su acabado comprenderá como mínimo:

a) Las partes macizas se ejecutarán completamente, al mismo nivel de acabados que el resto de la edificación.

b) Los huecos, si no se ejecutaran los escaparates, quedarán cubiertos por cierres metálicos enrollables totalmente opacos.

Artículo 5.9.5. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición estéticos que se establezcan en las Condiciones Particulares de las Zonas.

Artículo 5.9.6. Soportales.

Se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, en las zonas en las que el planeamiento expresamente lo prohíba, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.

b) Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) La altura que le corresponda a la planta baja del edificio, según las Condiciones de Uso o en las particulares de la zona en que se encuentre.

Artículo 5.9.7. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán, en la medida de lo posible, las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 5.9.8. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Con carácter general se prohíben los cuerpos salientes cerrados, salvo que lo autoricen expresamente las Normas Particulares de Zona y en las condiciones que estas establecieran.

3. En todo caso y en los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo, los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros del nivel de la acera.

Artículo 5.9.9. Elementos salientes.

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 o 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 trescientos cincuenta (350) centímetros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de cien (100) 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 normas particulares de Zona.

Artículo 5.9.10. Portadas y Escaparates.

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.

Artículo 5.9.11. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

Artículo 5.9.12. Cubiertas.

Con carácter general las cubiertas de las edificaciones deberán ser planas, permitiéndose en algunas zonas las inclinadas, debiendo en este último caso cumplirse las siguientes condiciones:

- a) La pendiente de los planos inclinados se situará entre treinta (30) grados y cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales en ambos casos.
- b) La profundidad mínima de los faldones, cuando tras ellos se realice una cubierta plana será de tres (3) metros.
- c) Como material de cubierta se recomienda la teja curva en su color natural o vidriada.
- d) Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como con láminas asfálticas.
- e) Cuando la edificación se alinee al vial deberán verse en dicha fachada canalones y bajantes para la recogida de aguas pluviales.

Artículo 5.9.13. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) metros y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas deberán cerrarse, de conformidad con lo que establezcan en cada caso por las Normas particulares de Zona y si éstas no lo hiciesen, con vallas de altura inferior a doscientos (200) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos deberá resolverse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

3. En el caso de parcelas en suelo no urbanizable, los cerramientos deberán realizarse con malla cinética e hincos, previa autorización municipal y en ningún caso se podrán autorizar cerramientos exteriores a cotos que favorezcan la circulación de especies cinéticas en un solo sentido.

Artículo 5.9.14. Protección del Arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública y en el interior de los solares o parcelas deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado de las protecciones que impidan su lesión o deterioro.

5. La sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar su origen. La sustitución se hará por unidades del mismo porte que las desaparecidas y empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 5.9.15. Consideración del entorno.

1. Las edificaciones deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto al mar y los espacios libres, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que le rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en 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.

2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite 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.

Artículo 5.9.16. Urbanización y ajardinamiento de la superficie libre de edificación.

1. La superficie libre de edificación de las parcelas deberá ajardinarse y arbolarse, al menos, en el cincuenta por ciento (50%) de su extensión, debiendo recogerse en el Proyecto de que se trate.

2. Los proyectos de edificación deberán contemplar la urbanización y ajardinamiento de la superficie libre de edificación, pudiendo la Administración Urbanística Municipal denegar la concesión de la licencia de edificación, por considerar insuficiente o insatisfactorio el tratamiento previsto.

TÍTULO VI

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

Disposiciones Generales

Artículo 6.1.1. Ámbito de aplicación. Las normas generales de urbanización se aplicarán en la redacción de los Proyectos de Urbanización que se tramiten en desarrollo de las previsiones del Plan General en suelo urbano y de los Planes Parciales en suelo urbanizable según lo previsto en los artículos 98 y 99 de la Ley 7/2002. Así mismo serán de aplicación en los Proyectos de obras municipales ordinarias que tengan por objeto cualquier obra de urbanización o de infraestructuras urbanas que no desarrollen determinaciones específicas del Plan General. Estas Normas se completarán con las Ordenanzas municipales específicas que se aprueben con posterioridad para la regulación de las obras de urbanización y tratamiento de los espacios públicos.

Artículo 6.1.2. Contenidos de los proyectos

1. En ningún caso los proyectos podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación

2. Los documentos que comprenderán el Proyecto deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto y serán los siguientes:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Anexos con los cálculos justificativos, ensayos del terreno y plan de control.
- Planos de información: situación y estado actual.

- Planos generales y de detalle de las obras a realizar.
- Pliego de prescripciones técnicas y de condiciones económicas-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.
- Estudio de Seguridad y Salud Laboral.

CAPÍTULO 2

Condiciones generales de la urbanización

Artículo 6.2.1. Objeto de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización a incluir en los Proyectos, de forma conjunta si se trata de desarrollar un Plan Parcial en suelo urbanizable, de una unidad de ejecución si se trata de determinaciones del Plan General en suelo urbano o de un Proyecto de obras ordinarias en los restantes casos, son las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, riego y de hidrantes contra-incendios.
- Red de saneamiento de aguas pluviales y residuales..
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.
- Señalización y mobiliario urbano.
- Red de telecomunicaciones.
- Red de gas canalizado.
- Islas verdes. Recogida selectiva residuos sólidos urbanos.

Sección 1.ª La urbanización de los espacios viarios

Artículo 6.2.2. Condiciones de diseño del viario.

1. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan General es vinculante en los sistemas generales de comunicaciones y en suelo urbano en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes básicas. En suelo urbanizable tienen carácter indicativo, para su definición en el planeamiento de desarrollo correspondiente. En todos los casos podrá ajustarse a través de los proyectos de urbanización las determinaciones de las misma.

2. En el diseño y con posterioridad en la ejecución se cumplirán, además de las presentes Normas, las condiciones urbanísticas establecidas en las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación, así como del Plan Especial de Actuación para la Accesibilidad de Puerto Real, aprobado definitivamente.

3. Se establece para todo el nuevo viario o en la reforma del existente una sección que tenga en cuenta como dimensiones mínimas las de ciento cincuenta (150) centímetros para cada acerado y de trescientos cincuenta (350) centímetros para la calzada. En el caso de que no sea posible garantizar las dimensiones mínimas anteriores se mantendrá en la misma rasante el acerado y calzada.

Artículo 6.2.3. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento

de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, carril bici, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registros y otras, se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Artículo 6.2.4. Calles de circulación compartida.

1. A partir de una latitud mínima de seis (6,00) metros, se evitará la separación entre calzada y acera. Por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

3. Se dispondrá la ordenación y los dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinada a la circulación rodada, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50,00) metros. En la ordenación podrá establecerse las ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes y otras disposiciones para su cumplimiento.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación y deberán quedar físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos y disponiendo de cerramiento de protección.

Artículo 6.2.5. Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras, libre de obstáculos, será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del cero coma veinticinco por ciento (0,25%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de doscientos (200) centímetros, estarán pavimentadas, al menos, en ciento veinte (120) centímetros de su ancho pudiendo el resto ajardinarse. Se podrán acompañar de alineaciones de árboles que se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años, con tapas de alcorque o tratamiento suficiente para que se mantenga la rasante del acerado.

4. Las características del pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, atendiendo a lo establecido en las presentes Normas.

5. Se tratará especialmente la disposición del mobiliario urbano y de toda clase de elementos que supongan obstáculos al tránsito peatonal seguro y en condiciones de accesibilidad completa.

Artículo 6.2.6. Vías para bicicletas.

1. El conjunto de los itinerarios ciclistas ya existentes a los que se añadirán los propuestos en el Plan General y las que se incorporen en el futuro en las nuevas zonas urbanizables, formarán la Red ciclista que se pretende como objetivo general para el municipio de Puerto Real y que se integrará las propuestas del Plan Director para la Bahía de Cádiz.

2. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases: pista-bici, carril-bici y acera-bici, atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, siguiendo los criterios establecidos en estas Normas y las disposiciones sectoriales vigentes.

3. Con carácter indicativo las secciones mínimas serán de ciento cincuenta (150) centímetros si se permite circular en una sola dirección y de doscientos veinticinco (225) centímetros para ambas direcciones. En el caso que se dispongan por el margen de una calzada la separación mínima será de cuarenta (40) centímetros. En las vías peatonales por las que discurra una acera-bici la dimensión será superior a trescientos (300) centímetros con un mínimo para el tránsito peatonal de ciento cincuenta (150) centímetros. En todos los casos de vías ciclistas que discurran junto a obstáculos laterales: árboles, farolas, bancos, etc., y de aparcamientos de vehículos, la distancia mínima desde el borde será de cincuenta (50) centímetros.

4. Intersecciones. En los carriles-bici las intersecciones a nivel se acomodarán a las del tráfico de vehículos. Si se trata de aceras-bici se diseñarán ajustadas a las de los peatones, diferenciándolas en los pasos.

5. Pavimentos. Se realizarán con material antideslizante, con textura y color apropiado y diferenciado preferentemente del resto. Se utilizarán los colores y distintivos reconocibles y aceptados para las vías ciclistas. En el caso de que se trate de parques y zonas rurales el pavimento de las sendas ciclistas podrá ser de tierra compactada.

6. Aparcamientos. Se establecerán las reservas para aparcamientos de bicicletas, en múltiplos de cinco, que dispondrán de amarraderos homologados, en los nodos del transporte como las estaciones, en los aparcamientos disuasorios, equipamientos públicos y privados, parques y jardines.

Artículo 6.2.7. Estacionamientos en la vía pública.

1. Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a) Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- Aparcamiento en línea, tres (3) metros.
- Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.
- Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

b) Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, cinco (5) metros.
- Aparcamiento en batería, siete (7) metros.
- Aparcamiento en espina, cinco y medio (5,5) metros.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, sobre las Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte de Andalucía, en cuanto a la reserva de plazas de dimensiones especiales.

Sección 2.ª La urbanización de los espacios libres

Artículo 6.2.8. Condiciones generales de diseño.

1. El diseño de los Espacios Libres se acomodará a la posición, superficie y funciones a desarrollar por cada uno de ellos.

2. De manera general se tratará de integrar los lugares de paseo, con los de estancia y lúdicos, así como cuando la superficie lo permita, con areneros, zonas de juego, zonas deportivas no cerradas, etc.

3. Se permitirá la compatibilidad de las zonas verdes con zonas deportivas no cerradas siempre que; la zona deportiva no supere el 30% de la superficie total de ambas del conjunto, no se vaya en contra del carácter del parque o jardín, y no supongan molestias para el resto de los usuarios.

4. Cuando así esté previsto en la ordenación general o pormenorizada el diseño integrará las vías de bicicletas y vías compartidas, velando por la seguridad de los usuarios.

5. Las líneas de árboles y la pavimentación apoyarán los ejes ordenadores básicos y potenciarán los hitos paisajísticos.

6. En todo caso se cumplirán las condiciones urbanísticas establecidas en las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte de Andalucía, así como del Plan Especial de Actuación para la Accesibilidad de Puerto Real.

Sección 3.ª Las infraestructuras urbanas básicas

Artículo 6.2.9. Condiciones generales.

1. Ordenación del Subsuelo. Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados de dominio público o privado afectado por su correspondiente servidumbre. Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

2. En el caso del ciclo completo del agua, las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de la totalidad del suelo de la actuación, que pueda influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobrecarga de las redes, y los inconvenientes ocasionadas por modificaciones no considerada en las escorrentías.

Artículo 6.2.10. Red de abastecimiento de agua.

1. Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua, en la actualidad el R.D. Sanitario 140/2003, de Calidad del Agua Potable y el Decreto 70/2009, Reglamento de Vigilancia Sanitaria y Calidad de Agua de Consumo Humano de Andalucía. Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la normativa sectorial y disposiciones de la Agencia Andaluza del Agua, así como las ordenanzas y otras disposiciones municipales que le resulten de aplicación.

2. Para el cálculo de la red en zonas residenciales el consumo medio será de 300 l/h.d) El máximo para el cálculo se obtendrá multiplicando por 3.0 el consumo diario medio. En zonas industriales el mínimo será de 3 litros/segundo y ha. En los de uso terciario de 1,5 litros/m² de techo edificable. La presión mínima deberá ser de Una atmósfera y deberá asegurarse una capacidad suficiente mediante depósitos de volumen igual a un día punta, ajustados a las disposiciones vigentes.

3. Se dispondrán Hidrantes contra-incendios de tipo 80 mm como mínimo, en lugares accesibles y señalizados y a una distancia entre ellos de 200 m como máximo. La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500 l/minuto ó 1.000 l/minuto durante 2 horas, según sean hidrantes de 80 mm ó de 100 mm respectivamente.

4. Se deberá prever redes independientes para utilización de agua no potable, debidamente señalizada, en los nuevos sectores y en la reforma de las infraestructuras de los existentes.

5. En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo de 20 m³/ha. Las bocas de riego según modelos adoptados por el Ayuntamiento estarán conectadas a redes independientes derivadas de la red ge-

neral con sus correspondientes llaves de paso y mecanismos de automatización.

Artículo 6.2.11. Red de saneamiento de aguas pluviales y residuales.

1. En los proyectos a desarrollar en las nuevas zonas urbanizables o en la reforma de lo existente, se utilizará el sistema separativo: Evacuación de pluviales y residuales por distintos conductos. Para el diseño se tendrá en cuenta lo previsto en la normativa sectorial y disposiciones de la Agencia Andaluza del Agua, así como en las ordenanzas y otras disposiciones municipales que le resulten de aplicación.

2. Las condiciones a tener en cuenta en los proyectos y con posterioridad en la ejecución de las obras de urbanización son las siguientes:

- Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del efluente o la erosión del material de las conducciones. En todo caso estarán comprendidas entre 0,6 y 3,5 metros por segundo y fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

- Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.

- Los pozos de registro se situarán entre treinta (30,00) a cincuenta (50,00) metros de distancia.

- En áreas de baja densidad la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido.

- Se protegerán correctamente las tuberías que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiese una diferencia de cota superior a cien (100) centímetros desde la clave hasta la superficie de calzada.

- Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose de la del agua potable a un nivel superior.

3. En el cálculo del alcantarillado se adoptará como caudal de aguas negras el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua potable. Para aguas pluviales, la precipitación mínima de 160 litros/seg y ha, si la superficie es menor que 20 ha. Si la superficie es mayor, se calcularán los cuadros máximos procedentes de lluvias con probabilidad de repetición cada dos años o los procedentes de los datos estadísticos conocidos.

$$I = \frac{0,42 + 0,52}{260} n \quad t$$

I: Intensidad media en litros/seg y ha

n: número de años de probabilidad de repetición.

t: tiempo en minutos.

En todos los casos, a los caudales obtenidos según el apartado anterior se le aplicarán los coeficientes de escorrentía siguientes:

- En parques, jardines, zonas de cultivos, deportes: 0,15.
- En las superficies de viario, aparcamiento, acerado: 0,85.
- En áreas de edificación industrial: 0,30.
- En áreas de edificación residencial abierta, vivienda aislada o adosadas: 0,50.
- En áreas de densidad media de edificación: 0,60 .

4. Todas las vías de tránsito rodado se deberán dotar en el momento de su construcción de colectores y recogida de pluviales.

5. Respecto al sistema de Depuración se tendrá en cuenta lo legislado sobre la materia de vertidos, lo previsto en la normativa técnica sectorial y las ordenanzas municipales. En especial cuando se trate de instalaciones industriales deberá justificarse los tratamientos previstos, correcciones, etc.

6. El uso de las fosas sépticas está prohibido en el suelo urbano consolidado, permitiéndose con carácter provisional

las que pudieran existir en las unidades del suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, hasta que no se disponga de la infraestructura común necesaria. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecen para la edificación e instalaciones aisladas en suelo no urbanizable y en las normas generales de protección recogidas en el Título VII de estas Normas.

Artículo 6.2.12. Red de energía eléctrica.

1. En este apartado se incluirán las redes de distribución de energía eléctrica y los centros de transformación necesarios para garantizar el suministro al sector de que se trate, de acuerdo a las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y su desarrollo reglamentario.

2. La distribución deberá ser canalizada, y en baja tensión será de 230/380 voltios. Los centros de transformación se ubicarán preferentemente en parcelas independientes. La separación entre los centros vendrá determinada por los sectores de acción calculados de tal manera que no sobrepasen las cargas previstas. Las condiciones de volumen y especialmente estéticas que deben observar las construcciones dedicadas a centros de transformación serán las de la zona.

3. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios, según lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Para la estimación de la potencia total a suministrar, se parte de las necesidades de consumo, considerándose una distribución equilibrada entre los grados de electrificación de las viviendas: elevado de 9.200 w y de 5.750 w en medio. Por habitante de 0,6 Kw. y de 100 w/m² para los restantes usos. Se emplearán los coeficientes de simultaneidad fijados por la instrucción correspondiente del Ministerio de Industria.

4. En los nuevos sectores de suelo urbanizable y en los de suelo urbano no consolidado que precisen renovación de la urbanización así como en el ámbito del Casco Histórico, se dispondrán además de las canalizaciones subterráneas para la distribución de la energía eléctrica las necesarias para soterrar los tendidos aéreos existentes de baja o media tensión que los atraviesen.

Artículo 6.2.13. El alumbrado público.

1. Para las instalaciones de alumbrado público, se adoptarán los criterios y disposiciones de la normativa sectorial. Los niveles de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso serán iguales o superiores a 30 lux en servicio. En vías secundarias: 15 lux en servicio y en las vías exclusivamente peatonales, iluminación de ambiente, procurando en general optimizar y racionalizar la instalación.

3. En todo caso la instalación proyectada y la ejecución de las obras se ajustarán estrictamente a la legislación sectorial específica, a la Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior, BOP de fecha 17.6.2008, y a las disposiciones de la Empresa distribuidora de electricidad.

3. Con carácter general se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético, prohibiéndose expresamente las luminarias tipo globo o de otro tipo con emisión directa hacia el hemisferio superior.

Artículo 6.2.14. Instalaciones de telecomunicaciones por cable.

1. En las instalaciones de telecomunicaciones por cable se tendrá en cuenta las determinaciones del Plan Especial de Telecomunicaciones por cable de Puerto Real, aprobado definitivamente, así como la normativa sectorial aplicable y las disposiciones de las empresas operadoras y del servicio municipal correspondiente.

2. En las obras de nueva urbanización se dispondrá una canalización suficiente para la ampliación en su caso de la red

troncal que pueda en el futuro garantizar el acceso a los diferentes operadores de telefonía, televisión por cable e Internet.

Artículo 6.2.15. Disposiciones Generales para otras conducciones.

1. En este apartado de las infraestructuras urbanas se incluirá entre otras la red de Gas canalizado.

2. Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial, instrucciones y reglamentos vigentes, para la distribución local deberá tramitarse un Plan Especial cuyo ámbito podrá ser todo el conjunto de sectores de suelo urbano del municipio, que deberá estar aprobado con carácter previo a los proyectos y obras que se pretendan realizar.

3. En el planeamiento de desarrollo que se tramite para los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, de forma alternativa a lo previsto en el apartado anterior, se podrán integrar las canalizaciones e instalaciones complementarias que se precisen, teniendo en cuenta que toda la urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía eléctrica, telefonía y otros. Asimismo se enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de baja tensión que precisen atravesarla.

Sección 4.ª La recogida de los residuos sólidos urbanos

Artículo 6.2.16. Características Generales.

1. Se cumplirá lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, en especial la Ley 7/2007 de la Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y las «Ordenanzas Municipales de Puerto Real para la Limpieza de la Red Viaria y la Retirada de los Residuos Sólidos Urbanos». Publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz núm. 128 de fecha 5 de Junio de 1998, o la que en el futuro la sustituya.

2. Para el cumplimiento de los objetivos de la recogida selectiva de residuos se deberá contemplar la ubicación de una isla verde por cada 25 viviendas o fracción. Estas «islas verdes» entendidas como superficie restringida para la ubicación de diferentes contenedores claramente diferenciados, para cada uno de los siguientes residuos: Vidrio, papel/cartón, latas/metales y residuos orgánicos/otros, se recogerán en el Proyecto de Urbanización, pudiendo exigirse que queden soterrados. En el caso de otro uso diferente al residencial se dispondrán en el conjunto de forma proporcional y equilibrada para facilitar la recogida.

3. En el planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable de uso industrial y de las unidades de ejecución en suelo urbano para dicho uso se reservará el suelo necesario para la construcción de "puntos limpios", según se establece en la legislación ambiental vigente.

4. Durante la ejecución de las obras de urbanización se deberán cumplir expresamente lo previsto en la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición de Puerto Real, publicada en el BOP de fecha 8.10.2008.

TÍTULO VII

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1

Condiciones de protección ambiental

Artículo 7.1.1. Aplicación.

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente capítulo deriva de las determinaciones de la legislación sectorial sobre la protección ambiental en general, que el planeamiento urbanístico hace suyas incorporándolas a su normativa.

2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

3. Las medidas ambientales correctoras, compensatorias, de seguimiento y control del planeamiento, incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan General, se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos. En los Anexos a estas Normas se incluyen las citadas Prescripciones.

4. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

a) Se deberán detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal, contemplando la recogida selectiva de los mismos.

b) Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen. Se incluirá también la dotación de agua no potable para otros usos.

c) Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.

d) Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire o en su momento de la normativa que lo sustituya.

e) En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

f) Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

Artículo 7.1.2. Legislación básica aplicable.

La legislación básica del Estado sobre protección del medio ambiente, será de aplicación preferente y la constituye en este momento y entre otras:

- La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001. Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- La Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
- La Ley 10/1998, de Residuos.
- La Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre.
- La Ley 16/2002, de Prevención y control integrado de la contaminación.
- La Ley 9/2006, de Evaluación Ambiental Estratégica.
- La Ley 42/2007, del Patrimonio natural y Biodiversidad.

Así mismo la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como los reglamentos que la desarrollen y que, entre otros, a continuación se relacionan constituyendo la legislación completa a aplicar para la protección del Medio Ambiente:

- Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre).
- Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995).
- Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 76/1996).
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2003).

Artículo 7.1.3. La protección del medio ambiente.

Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente en todo el término municipal tienen como objeto los siguientes objetivos de regulación:

- Residuos sólidos.
- Vertidos líquidos.
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Utilización de explosivos.
- Otras medidas.

Artículo 7.1.4. Residuos sólidos.

1. Será de aplicación la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental y los Reglamentos que la desarrollen, así como el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995); la Ley 22/1973 de Minas; el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y demás normativa aplicable.

2. Solo podrán realizarse vertidos de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos controlados, ubicados en aquellos puntos que deberán elegirse dentro del suelo no urbanizable de acuerdo con las condiciones que para esta clase de suelo se establecen en estas Normas, y en aplicación de los criterios de la Ley 42/1995 sobre residuos sólidos urbanos y de la Ley 10/1998 de Residuos.

3. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos de origen doméstico o industrial a la red de alcantarillado.

4. Las previsiones y determinaciones del Plan Territorial de Gestión de Residuos serán de obligado cumplimiento.

5. El Ayuntamiento ha establecido en la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición las condiciones de aplicación en cualquier tipo de obra para la recogida, conducción, tratamiento y depósito, de dichos tipos de residuos.

6. Según se recoge en estas Normas en el Título VI de Condiciones de la Urbanización, se establecen las previsiones oportunas para la localización de elementos e instalaciones necesarias para la recogida selectiva de residuos.

Artículo 7.1.5. Vertidos líquidos.

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de la Cuenca Hidrográfica, según dispone la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de agosto), respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.

2. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas, (Ley 29/1985 de 2 de agosto), Ley de Protección Ambiental Andaluza y sus Reglamentos, o las que en el futuro las sustituyan.

3. En el Suelo Urbano todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal. En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la Ley de Protección Ambiental Andaluza y Reglamentos según el tipo de industria esté en un

Anexo u otro, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.

4. Las fosas sépticas existentes, como instalaciones de carácter provisional, hasta que no se disponga de la posibilidad de conexión a la red, estarán sujetas a los siguientes extremos:

a) Deberán respetarse las distancias mínimas, en cuanto a su emplazamiento, señaladas en el artículo 10.3.3 de las Normas de suelo No urbanizable.

b) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 litros/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y de 500 litros/usuario en otros casos.

c) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberá añadirse 10 cm en el fondo para depósito de cienos y 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

d) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.

e) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.

f) Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado «in situ» y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.

g) La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte de cota más baja de la misma

Artículo 7.1.6. Vertidos gaseosos.

1. Los vertidos gaseosos quedarán regulados por la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental y los Reglamentos que la desarrollen, así como por el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996).

2. Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente y al Ayuntamiento, según el tipo y característica de la actividad, la vigilancia, control potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera.

3. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa sectorial vigente. Para la tramitación de licencias de actividades potencialmente contaminantes se cumplirán las obligaciones establecidas en la normativa vigente.

Artículo 7.1.7. Contaminación acústica y vibratoria.

1. Será de aplicación la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental y los Reglamentos que las desarrollen, así como las Ordenanzas municipales que resulten de aplicación.

2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen las normas anteriores, sin perjuicio de la aplicación de los límites más restrictivos que se establezcan en estas Normas para determinados usos y del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas acústicas existentes y de nueva formación. Respecto a estas últimas los índices de ruido se disminuyen en 5 decibelios. Por tipos de áreas son los siguientes:

TIPOS DE ÁREAS ACÚSTICAS		Índice de ruido		
		Ld	Le	Ln
A	Sectores del territorio con predominio de suelos de uso residencial	65	65	55
B	Sectores del territorio con predominio de suelos de uso industrial	75	75	65
C	Sectores del territorio con predominio de suelos de uso recreativo y espectáculos	73	73	63
D	Sectores del territorio con predominio de suelos de uso turístico	73	73	63
E	Sectores del territorio con predominio de suelos de usoterciario diferentes al C	70	70	65
F	Sectores del territorio con predominio de suelos de uso sanitario, docente y cultural que requiera especial protección	60	60	50
G	Sectores del territorio afectos a los sistemas generales de comunicaciones y transportes	Sin determinar		
H	Espacios naturales que requieran una especial protección frente a la contaminación acústica	Se establecerán para cada caso en particular		

3. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

Artículo 7.1.8. Protección contra incendios.

1. De conformidad con lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales y su Reglamento, Decreto 247/2001, así como en el Anexo 1 del Decreto 470/1994, de prevención de incendios forestales, se exigirá a toda actividad de nueva implantación que se realice en los suelos incluidos en la delimitación de las áreas de influencia forestal recogidas en el plano de ordenación 02.1, de Regulación de usos del suelo, y que mantengan aún características forestales, a la presentación de un Plan de Autoprotección de las instalaciones ante el Ayuntamiento, que establezca medidas de prevención eficaces contra los incendios forestales, como la ejecución de franjas libres de vegetación de anchura 10 ó 15 metros.

2. Se procederá a la elaboración de un nuevo Plan de Prevención de Incendios Forestales para el municipio de Puerto Real y cuyas conclusiones puedan servir para la ordenación en las áreas afectadas como desarrollo del suelo urbanizable, teniendo en cuenta los aspectos del punto anterior.

3. En la nueva edificación o reforma de la existente deberá justificarse convenientemente el cumplimiento de las exigencias básicas de protección contra incendios, establecidas en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa que resulte de aplicación.

Artículo 7.1.9. Utilización de explosivos.

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en

todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

Artículo 7.1.10. Exigencias sobre el uso de materiales en la construcción.

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.

2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo: carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.

3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

Artículo 7.1.11. Mecanismos de ahorro de agua.

Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro de fluido, y a tal efecto:

a) Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.

b) El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble sistema de descarga.

c) Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto a cinco (5) atmósferas de presión.

d) Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

Artículo 7.1.12. Acondicionamiento térmico pasivo.

1. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

a) Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.

b) Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1 m²).

c) El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o esclusas cortavientos de doble puerta.

d) Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas y en las correspondientes a las normas de desarrollo del Código Técnico de la Edificación.

2. Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer siempre de doble lámina de vidrio con cámara intermedia estanca que minimicen el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas. Recomendándose en orientaciones extremas el uso del vidrio exterior con protección adicional.

3. El incumplimiento de lo preceptuado en el presente Artículo será causa suficiente para la denegación de cualquier tipo de licencia municipal.

Artículo 7.1.13. Condiciones de diseño medioambiental.

A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

a) Iluminación natural: En el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas.

b) Alumbrado eléctrico: La instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino y recomendándose lámparas de bajo consumo.

c) Energía solar: Toda edificación nueva, que no sea residencial unifamiliar, incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60% de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior. Se recomienda incorporar placas fotovoltaicas y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente o razonable para cubrir parte de las necesidades propias del edificio.

d) Otras energías alternativas: Se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

e) Energías domésticas: Para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica y con la prohibición expresa del uso del fuel-oil.

Artículo 7.1.14. Obligación de restitución medioambiental.

1. Con independencia de lo previsto en la legislación sectorial vigente sobre las medidas cautelares, los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior, pudiéndose exigir el depósito previo de una fianza.

CAPÍTULO 2

Normas de protección del medio urbano y natural

Sección 1.ª La protección de los recursos hidrológicos

Artículo 7.2.1. Cauces, riberas y márgenes.

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

3. Las márgenes de los ríos donde se haga sensible el efecto de las mareas se considerarán ribera del mar para la aplicación de las normas establecidas en la Ley 22/1988 de Costas sobre servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre en una zona de 100 metros, medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera.

Artículo 7.2.2. Servidumbres de cauces públicos.

1. Se estará a todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, Texto Refundido de la Ley de Aguas, a las disposiciones de la Agencia Andaluza del Agua, y a las determinaciones contenidas en este artículo.

2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes limitaciones:

a) La zona de servidumbre de cinco metros de anchura paralelas a los cauces, para uso público.

b) La zona de policía de 100 metros de anchura paralelas a los cauces, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, entre otras: Las obras que alteren sustancialmente el relieve natural; las construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas; las extracciones de áridos; las acampadas colectivas, así como cualquier uso o actividad que suponga un obstáculo en régimen de avenidas. En todo caso, será necesaria la autorización del Organismo de Cuenca para la implantación de cualquier uso en la zona de policía.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en el Plan Hidrológico del Guadalquivir, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces:

1.ª En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

2.ª En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.

3.ª En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

5. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbres de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

Artículo 7.2.3. La ordenación de terrenos inundables.

1. En el planeamiento de desarrollo necesario para la ordenación del sector de suelo urbanizable SU10.04 Marquesado 1, donde se encuentran terrenos de la zona de policía del arroyo de la Higuera, se deberá incluir un Estudio hidrológico e hidráulico o completar el estudio existente, en el que se deben

obtener los caudales empleando el Método Racional Modificado, determinándose la zona ocupada por la lámina de agua para los periodos de retorno de 10 y 500 años. En el citado Estudio deberán recogerse los resultados con la siguiente documentación gráfica:

- Plano en planta en el que se indique la avenida de periodo de retorno de 10 años (que coincide sensiblemente con el Dominio Público Hidráulico, aplicando las especificaciones del artículo 4 del Real Decreto 9/2008, de 11 de enero), y la avenida de periodo de retorno de 500 años. Las escalas deben ser de 1:500 a 1:1000.

- Perfiles transversales a escala 1:50 donde se indique la zona ocupada por las dos avenidas de periodo de retorno de 10 y 500 años. Sobre dichos perfiles, si hay edificaciones, muros, movimientos de tierra, caminos, etc. (existentes o previstos), deberá dibujarse la posición del mismo respecto del cauce, acotando su distancia respecto a este en horizontal y vertical.

- Un perfil longitudinal donde se indique la altura ocupada por el agua para las avenidas de 10 y 500 años.

En base a los resultados de este Estudio se establecerán los criterios y medidas necesarias para la prevención del riesgo de avenidas, así como la determinación de las edificaciones e instalaciones, tanto preexistentes como previstas, que por encontrarse en lugares de riesgo deberán adoptar medidas de defensa y/o quedar fuera de ordenación. De este modo se procurará orientar los nuevos crecimientos hacia zonas no inundables o a las de menor riesgo, siempre que se tomen las medidas oportunas y se efectúen las medidas necesarias para su defensa.

Respecto a las obras proyectadas se deberá evitar, en la medida de lo posible, las obras de embovedado de cauces, justificándose muy detalladamente en el caso de que sean necesarias. El resto de las obras (obras de paso, encauzamientos, muros de defensa o construcciones en zona de Policía de Aguas), igualmente se deberán justificar con objeto de que sean estudiadas en detalle. Se tendrá en cuenta en lo referente a las obras de encauzamiento, que el Dominio Público Hidráulico, se considera Suelo No Urbanizable y que mantendrán esta condición a pesar de su ejecución.

2. En todo caso la ordenación se ajustará a lo establecido en el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, R.D. 1664/1998, y a las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

1.^a En los terrenos inundables de periodo de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

2.^a En los terrenos inundables de periodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de periodo de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno es mayor a 0,2.

3.^a En los terrenos inundables de periodo de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

3. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Artículo 7.2.4. Protección del acuífero.

1. 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.

2. Quedan prohibidas las captaciones o afloros de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.

4. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como son el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirán 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.

5. 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.

6. En las viviendas en el suelo no urbanizable, sólo podrá autorizarse la instalación de estaciones depuradoras homologadas. Las fosas sépticas y otros sistemas existentes, tendrán carácter provisional, mientras dispongan de las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas, pudiendo exigirse su clausura en caso contrario.

7. En los expedientes para la autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible, entre otros, la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no-afección de los recursos hidrológicos.

Artículo 7.2.5. Regulación de Recursos.

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

Sección 2.^a La protección de la vegetación

Artículo 7.2.6. Normas cautelares.

Según lo previsto en la Disposición adicional sexta del R.D.L 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo, y en la Ley de Montes, los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de innovación mediante la modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorpo-

rarlos al proceso edificatorio durante en un plazo mínimo de treinta (30) años, a contar desde que se produjo el incendio.

Artículo 7.2.7. Directrices para el desarrollo urbanístico.

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfológicos y topográficos característicos del espacio a urbanizar.

2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.

3. Se incluirán proyectos específicos para su desarrollo cuando esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental. La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

Artículo 7.2.8. Autorización para la tala de árboles.

La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia. Podrá denegarse en los casos de los ejemplares protegidos especialmente e inventariados.

Artículo 7.2.9. Incremento del patrimonio urbano natural.

1. A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, con independencia de las obligaciones derivadas del deber de urbanizar, se deberá incluir la plantación de una especie arbórea de origen autóctono por cada fracción de 25 metros cuadrados de superficie, en los casos que sea posible y preferentemente en el frente de las parcelas edificables. Cuando las circunstancias concurrentes aconsejaran posponer la plantación, ésta se llevará a cabo en la zona indicada por los Servicios Municipales, que publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas, tomándose como unidad la acacia. Esta obligación podrá sustituirse por su equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Administración, valorándose sobre la base del índice según especie o variedad establecido en su momento en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

2. Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

Artículo 7.2.10. Normas generales de protección de la vegetación.

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, no modificando el carácter forestal en su caso y sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de las presentes Normas, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.

3. Cualquier actuación en terrenos que dispongan de masas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de la originaria.

b) El cumplimiento de la obligación de reponer cinco (5) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos.

6. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

7. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

8. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

9. Del mismo modo, cuando voluntaria o involuntariamente se supere el número máximo de árboles teóricamente suprimibles, el Ayuntamiento podrá sancionar con la plantación de hasta 25 árboles por cada uno de los ejemplares eliminados indebidamente. Por los Servicios Municipales se determinará la forma y el lugar en la que se llevará a cabo esta sanción.

Sección 3.^a La protección de la fauna

Artículo 7.2.11. Protección de especies protegidas.

1. Al estar incluido el término municipal de Puerto Real en el área de influencia del camaleón (*Chamaeleo chamaeleon*), según se recoge en el plano de ordenación O2.1, Regulación de usos del suelo, se tendrá en cuenta en todas las actuaciones que se realicen en los terrenos clasificados como Sistemas generales de espacios libres, equipamientos y comunicaciones, así como en las actuaciones urbanísticas de desarrollo en suelo urbanizable, sectores SU 02.01; SU 02.02; SU 03.01; SU 03.02; SU 04.01; SU 04.02; SU 04.03; SU 04.04; SU 05.01; SU 06.01; SU 06.02; SU 06.03; SU 06.04; SU 07.01; SU 07.02; SU 07.03; SU 07.04; SU 08.01; SU 08.02; SU 08.03; SU 08.04; SU 09.01; SU 10.02; SU 10.03; SU 10.04; SU 10.05; SU 10.06, así como las áreas de suelo urbanizable no sectorizado, las Directrices para la conservación del Camaleón, que se recogen en el Anexo a estas Normas.

2. Las actuaciones u obras de infraestructuras que se pretendan implantar en los suelos afectados, según se recoge en el plano de ordenación O2.1, Regulación de usos del suelo, con potencial para afectar la dispersión de grandes rapaces deberán incluir en su documentación técnica un estudio de incidencia en la Avifauna que determine el alcance de las afectaciones, medidas de protección y corrección a aplicar.

Artículo 7.2.12. Actividades cinegéticas y protección piscícola.

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

Sección 4.ª La protección del suelo

Artículo 7.2.13. Actividades extractivas y vertidos.

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en estas Normas.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por el Ayuntamiento.

3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

4. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.

5. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

Sección 5.ª La protección del paisaje urbano y natural

Artículo 7.2.14. Adaptación al ambiente e imagen urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá basarse en el mantenimiento de los valores etnológicos, históricos y ambientales, ajustándose a los criterios establecidos en el Plan General y, en su caso, en la legislación sectorial aplicable.

2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a) Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieran situadas. A tales efectos la Administración Urbanística 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. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, singulares o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los

edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

c) Cuando una edificación sea objeto de una obra que afecte a su 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 (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, poniendo en valor la misma.

d) 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 impusiere, debiendo justificarse convenientemente.

e) 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 y ejecutarse conjuntamente con él.

f) Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio y siempre que exista edificabilidad remanente en la parcela.

g) En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados 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.

7. La implantación de usos o actividades 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.

8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrán en cuenta las siguientes normas:

a) En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos o elementos inconvenientes que contengan.

b) La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el apartado anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.

c) Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que le rodea y el perfil de

la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en 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.

9. En la tramitación del expediente se podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite 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. Asimismo por el Ayuntamiento se podrán establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

10. En el planeamiento de desarrollo de este Plan General se justificará la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios de impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Artículo 7.2.15. Red de miradores y sistema de itinerarios paisajísticos.

Como propuesta a desarrollar se establecerá una red de miradores y sistema de itinerarios paisajísticos que los interrelacione, que posibiliten la contemplación del entorno territorial y de las vistas más significativas del término municipal, y que se ajustarán a las siguientes normas de protección y fomento:

a) Se señalarán y urbanizarán convenientemente los miradores, con el objetivo de facilitar el acceso y la contemplación de las vistas que se pretenden resaltar. En aquellos casos en los que la perspectiva lo requiera, podría establecerse algún tipo de señalización interpretativa (cerámica, paneles..) que ponga de manifiesto la toponimia y las características de los paisajes a contemplar.

b) En torno a los miradores, con independencia de la clasificación urbanística de los terrenos colindantes, se establece una zona de protección de las vistas de 25 metros de diámetro en la que no se permitirá ningún tipo de construcción o actuación que pudiera suponer el apantallamiento o la desfiguración de las perspectivas paisajísticas.

c) En todo caso, los promotores de cualquier actuación que se localice a menos de 200 metros de los miradores deberán prever y adoptar las medidas oportunas para no establecer obstáculos visuales significativos y para asegurar el mantenimiento de unas condiciones estéticas aceptables. Esta circunstancia deberá ser tenida en cuenta especialmente en el caso de la construcción de edificaciones aisladas o de grandes promociones inmobiliarias, la implantación de instalaciones industriales, agroganaderas o de servicios y el establecimiento de redes de distribución que requieran de soportes y tendidos aéreos. Quedan prohibidos en estas zonas de respeto los carteles publicitarios de gran formato.

d) El sistema de itinerarios paisajísticos que se establezca deberá estar suficientemente señalizado, recogiendo el itinerario que comprende así como los miradores que quedan relacionados mediante dicho trayecto. De la misma forma, se equiparán con el mobiliario urbano necesario para mejorar su aprovechamiento, pero en cualquier caso, respetando la vocación de disfrute contemplativo de los mismos.

Sección 6.ª La protección del litoral

Artículo 7.2.16. Protección del litoral.

1. La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas y el Real Decreto 1471/1989, sobre el Reglamento General de la misma.

2. Los usos de la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo constar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del R.D. 1112/1992, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la citada Ley.

3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, así como el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia. Ante cualquier desajuste en la representación de las líneas de deslinde, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento urbanístico.

4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 22/1988 de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley.

5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la ley de Costas y los concordantes de su Reglamento.

CAPÍTULO 3

Normas de protección de los bienes demaniales

Artículo 7.3.1. Disposición General.

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.

2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Artículo 7.3.2. Servidumbres de las vías de comunicación.

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:

- En carreteras provinciales: 300 m
- En carreteras locales: 150 m
- En caminos vecinales: 80 m

2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a las vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de julio), así como a la Ley 8/2001 de Carrete-

ras de Andalucía, y sus Reglamentos correspondientes, que se concretan en lo siguiente:

- En las carreteras que pertenezcan a la red andaluza, la zona de no-edificación consiste en dos franjas de terreno una a cada lado de la carretera a una distancia de cien (100,00) metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta (50,00) metros en las vías convencionales y veinticinco (25,00) metros en el resto de las carreteras.

- En las carreteras que pertenezcan a la red estatal, el límite de edificación se sitúa en autopistas, autovías y vías rápidas a cincuenta (50,00) metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima; en el resto de carreteras, la línea límite de edificación se sitúa a veinticinco (25,00) metros medidos de igual forma. No obstante, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas anteriormente siempre que esté lo permita el planeamiento urbanístico.

3. Será necesaria la previa autorización del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía.

4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas y a las franjas de protección establecidas para las mismas.

Artículo 7.3.3. Protección del sistema ferroviario.

1. La ordenación de los terrenos colindantes al sistema general de comunicaciones ferroviario, estará sujeta a las normas de protección establecidas en la legislación sectorial, Ley 39/2003 y a su desarrollo reglamentario. Cualquier tipo de actuación en las zonas afectadas por limitaciones a la propiedad necesitará la autorización preceptiva del organismo responsable de las infraestructuras ferroviarias (ADIF). Asimismo ante cualquier desajuste en la representación de las zonas y líneas que se refieren en los puntos siguientes prevalecerán los datos de dicho organismo sobre los reflejados en el planeamiento urbanístico, así como su efectiva medición y comprobación sobre el terreno.

2. En la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y su Reglamento, se establece lo siguiente:

a) Se define la Zona de Dominio Público Ferroviario como la comprendida por los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de 5 metros en suelo urbano consolidado y 8 metros en el resto de suelos, a cada lado de la misma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la línea, desde la arista exterior de la explanación. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.

b) La Zona de Protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitadas interiormente por la zona de Dominio Público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 8 metros en suelo urbano consolidado y 70 metros en el resto de suelos, de las aristas exteriores de la explanación.

c) Por último se recoge la Línea Límite de Edificación situada a 20 metros en suelo urbano y urbanizable con ordenación detallada y a 50 metros en el resto de suelos, de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía

y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

3. Las distancias mínimas señaladas en el apartado anterior deberán ser ampliadas a las recomendadas en los estudios de Impacto Acústico que se tramiten con posterioridad en los proyectos o en el planeamiento de desarrollo, en base a los objetivos de calidad acústica de cada área descritos en el Anexo 4_Zonificación Acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración Previa de Impacto Ambiental de este Plan. Así mismo se incluirán entre los objetivos de dichas actuaciones urbanísticas las medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

Artículo 7.3.4. Servidumbres de la red de energía eléctrica.

1. Con independencia de las normas de protección de los pasillos generales de infraestructuras, recogidos en los planos de ordenación, exigidos por el planeamiento territorial, queda limitada para las líneas eléctricas aéreas la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar sobre él, siempre que sea autorizado por la administración competente, respetándose las distancias y demás determinaciones establecidas en la legislación sectorial y normas específicas de protección.

Artículo 7.3.5. Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable.

Con independencia de las normas de protección de los pasillos generales de infraestructuras, recogidos en los planos de ordenación del planeamiento territorial, para las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona exenta de edificaciones de diez (10,00) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

Artículo 7.3.6. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y que pueden ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios, en términos acordes con su naturaleza y fines, con prioridad del tránsito ganadero y otros usos rurales.

2. Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal se recogen en el plano 06 de ordenación estructural, Sistema Vía pecuario. Ante cualquier desajuste en la representación de las líneas de deslinde, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento urbanístico.

3. Los usos de las vías pecuarias tendrán en consideración los fines establecidos en la Ley 3/1995 y en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. También los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola.

4. Los equipamientos que se proyecten sobre la red de Vías Pecuarias para fomentar el uso público de las mismas se localizarán preferentemente en los abrevaderos y descansaderos existentes y propuestos, con las excepciones señaladas.

5. La autorización de ocupaciones temporales, sin perjuicio de la obtención de la licencia urbanística municipal, es competencia de la Consejería de Medio Ambiente, previa tramitación del expediente correspondiente según el procedimiento establecido en el Decreto 155/1998, que aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

6. Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se aportarán los terrenos del trazado alternativo que la sustituya conforme a las previsiones del presente Plan y al Convenio específico entre el Ayuntamiento y la Consejería de Medio Ambiente. No obstante, si en el estudio pormenorizado posterior se detectasen nuevas incidencias en el dominio público, se aplicará idéntico tratamiento jurídico que el previsto en este Plan para las actuaciones por él contempladas y quedando suspendida la ordenación urbanística hasta que no se resuelva positivamente el expediente correspondiente.

7. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1998, de 21 de Julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares.

8. Por último se establece la anchura mínima de los caminos rurales en seis (6,00) metros, así como un retranqueo mínimo de los cerramientos de dos (2,00) metros, regulándose en las normas para el suelo No urbanizable los retranqueos mínimos de las construcciones que pudieran ser autorizables.

CAPÍTULO 4

Normas de protección del patrimonio histórico

Sección 1.ª Los criterios de protección del patrimonio histórico artístico

Artículo 7.4.1. Delimitación y objetivos.

Las presentes Normas tienen por objeto regular el desarrollo de la legislación vigente relativa a la protección del Patrimonio Histórico en concurrencia con las previsiones de ordenación urbanística que propicien el desarrollo del Plan General en el municipio de Puerto Real.

Artículo 7.4.2. Secciones de Protección del Patrimonio Histórico.

1. Las normas de protección del Patrimonio Histórico se establecen en primer lugar para el Conjunto Histórico y en cuatro secciones para el resto, cuyos diferentes elementos se recogen en el Catálogo, Memoria y Planos de ordenación, en función de su interés, circunstancias particulares de cada área y determinaciones de planeamiento. Las referidas secciones, siguiendo las definiciones y conceptos de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, son las siguientes:

- 1.1. Edificaciones de interés monumental
- 1.2. Arquitectura de notable interés, en dos grados: A y B
- 1.3. Otros edificios y elementos de interés:
 - 1.3.1. Jardines
 - 1.3.2. Construcciones modernas
 - 1.3.3. Molinos de mareas
 - 1.3.4. Fortificaciones
 - 1.3.5. Obras de ingeniería civil
 - 1.3.6. Cortijos de la campiña
 - 1.3.7. Casas salineras
 - 1.3.8. Elementos aislados en inmuebles no protegidos.
- 1.4. Relación de yacimientos arqueológicos (Inventario previo a la Carta Arqueológica de Puerto Real).

2. La relación de los Bienes ya catalogados o que se encuentran con expedientes incoados, según el artículo 29.1, de la Ley 14/2007, y que también forman parte del Catálogo con los efectos previstos en la legislación urbanística, se regulan por lo establecido en dicha Ley y disposiciones reglamentarias.

Artículo 7.4.3. Normas de protección en el Conjunto Histórico.

1. En atención a lo previsto en el artículo 31 de la Ley 14/2007, las normas urbanísticas de protección para el Conjunto Histórico incluyen el siguiente contenido:

- a) La aplicación de las prescripciones contenidas en las instrucciones particulares.
- b) Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana.
- c) La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto de bienes inmuebles como espacios libres, fijándose los niveles de protección para cada caso.
- b) La identificación de elementos discordantes y el establecimiento de medidas correctoras.
- c) Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles.
- d) Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente y normativa de control de la contaminación visual o perceptiva.
- e) La normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito afectado.
- f) Las determinaciones en materia de accesibilidad necesaria para la conservación de los valores protegidos.

2. En la Sección 1.ª Zona de Ordenanza 1. Casco Histórico, del Capítulo 3 del Título VIII Régimen del suelo urbano, se regula con carácter general la ordenación urbanística que se completa con las normas específicas de protección recogidas en este Título y en lo que se refiere a la protección del Conjunto Histórico.

3. En esta zona de ordenanza se incluyen todas las parcelas localizadas en el área de suelo urbano consolidado que formaban parte del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma interior del Casco Histórico, con las incorporaciones y exclusiones que se señalan en los planos de ordenación. En el ámbito del Casco Histórico está incluido el Conjunto Histórico-artístico delimitado según el R.D. 631/1984 del Ministerio de Cultura.

4. Se mantiene a efectos de aplicación de las normas la clasificación de las fincas en: Catalogadas; Subzona 2, donde se incluye la edificación tradicional que se pretende conservar y la Subzona 1 para el resto.

5. En las normas se establecen las condiciones comunes para las parcelas, de la edificación, de uso y las estéticas, que se aplicarán a todas las fincas incluidas en el Conjunto Histórico para garantizar el cumplimiento de las determinaciones recogidas en el artículo 31.2 de la Ley 14/2007.

6. Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico o en el entorno de un Bien de Interés Cultural se consideran excepcionales y exigirán la autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. En cualquier caso se prohíbe la demolición de los inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y de los catalogados por este Plan General.

7. Será exigible la actividad arqueológica previa, según lo previsto en el artículo 58 de la Ley 14/2007, a la autorización de intervenciones en inmuebles declarados como BIC y a los incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico cuando se presuma la existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo.

8. Por último y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 14/2007, sobre la contaminación visual o perceptiva, las siguientes medidas de protección del paisaje urbano serán también de aplicación:

a) Queda prohibida la implantación de torres u otras estructuras para la colocación de tendidos aéreos de baja tensión o de telecomunicación, así como los tendidos aéreos sobre el viario público y los espacios libres.

b) En el diseño del mobiliario urbano con usos exclusivamente publicitarios, no se admitirán aquellas modalidades que contengan pantallas con efectos luminosos cambiantes.

c) Los cerramientos de locales comerciales deberán armonizar con los paramentos de la edificación, aplicando tonalidades que no generen contrastes cromáticos acusados con la propia edificación o con las del entorno.

d) La localización de infraestructuras de telefonía móvil deberá estar suficientemente justificada, exigiéndose las adecuadas medidas de mimetización para evitar su impacto visual. Será obligatoria la colocación de antenas de carácter colectivo en las construcciones plurifamiliares incluidas dentro del Conjunto Histórico.

e) Estará prohibida la publicidad mediante vallas publicitarias o cualquier otra modalidad en solares sin ocupar o en obras que se localicen dentro de esta zona, salvo la provisional de la propia promoción mediante carteleras sobre vallas en dichos solares, procurando que las dimensiones y características de los citados soportes no incida negativamente sobre la imagen paisajística del entorno del solar.

f) Los rótulos comerciales en el Conjunto Histórico declarado (R.D. 631/1984), deberán estar formados por letras sueltas, no admitiéndose en plantas de piso. Del mismo modo, en el plano perpendicular a la fachada, quedan prohibidas las marquesinas y la colocación de banderolas, exceptuando en estas últimas las de servicio público sanitario.

Artículo 7.4.4. Edificaciones de interés monumental.

1. Se clasifican como 'Edificaciones de interés monumental' a los edificios, conjuntos y espacios delimitados como tales por el presente Plan, de relevante interés histórico, arqueológico, artístico o etnológico para el municipio de Puerto Real. En dicha relación también se incluyen aquellos bienes que tienen la declaración de BIC o expediente incoado, así como aquellos susceptibles de alcanzar su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

2. La relación se recoge en el Catálogo, Memoria y Planos de Ordenación del presente Plan General e incluye los ya clasificados que figuraban en el Catálogo del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico.

3. Con carácter general en dichos inmuebles los criterios de protección son los establecidos en el artículo 20 de la Ley 14/2007 y siguiendo el procedimiento y requisitos de los artículos siguientes del Título II de la misma, por lo que es preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

4. En los inmuebles incluidos en la delimitación del entorno de protección de cincuenta metros de la antigua Iglesia de Jesús, María y José, declarada como monumento por el Ministerio de Cultura, R.D. de 4.12.1980, según la Disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, para el suelo urbano, y para la realización de cualquier tipo de obra se tendrá en cuenta sus relaciones con el bien objeto de especial protección.

Artículo 7.4.5. Arquitectura de notable interés arquitectónico y/o artístico.

1. Se clasifican como «Arquitectura de notable interés arquitectónico y/o artístico» aquellas edificaciones que merecen ser preservados por su interés histórico, arquitectónico y etnográfico, como exponentes de la identidad cultural del municipio.

2. La relación se recoge en el Catálogo, Memoria y Planos de Ordenación del presente Plan General e incluye los ya clasificados, además de los que ya figuraban en el Catálogo del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico, concretándose en la ficha correspondiente del Catálogo

los elementos a proteger expresamente y en dos grados según su estado actual:

- Grado A: Se incluyen en este grupo a los inmuebles que no han sufrido transformaciones en su composición, conservando su valor arquitectónico original.

- Grado B: Se incluyen en este grupo a los inmuebles que habiendo sufrido transformaciones en su composición, mantienen su correcta disposición en la trama de la ciudad, preservando sus características de integración ambiental en el entorno urbano.

3. En los inmuebles así clasificados y como criterio general se permitirán las obras necesarias para su conservación, restauración y rehabilitación. No permitiéndose modificaciones en su aprovechamiento superiores a las reconocidas de su estado actual y debiendo respetarse sus actuales órdenes y parámetros, así como la estructura interna que las origina. Para la determinación del contenido de estas intervenciones, se estará a lo dispuesto en las presentes Normas y en cada caso concreto en la Ficha del Catálogo correspondiente e informe previo de los Servicios Técnicos Municipales y de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

4. Las construcciones colindantes a edificios incluidos en la presente categoría de catalogación deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposiciones volumétricas y de medianería, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada, procurando poner en valor los edificios protegidos y evitando la mimetización.

Artículo 7.4.6. Otros edificios o elementos de interés.

1. Se clasifican como «Otros edificios o elementos de interés» a la relación de aquellos edificios y elementos que por su interés individual o en el entorno y significación histórica, se considera que deben permanecer con su configuración formal y tipológica de su estado actual.

2. La relación se recoge en el Catálogo, Memoria y Planos de Ordenación del presente Plan General, formando parte de los distintos grupos que constituyen esta sección:

2.1. Jardines.

2.2. Construcciones modernas.

2.3. Molinos de mareas.

2.4. Fortificaciones.

2.5. Obras de ingeniería civil.

2.6. Cortijos de la campiña.

2.7. Casas salineras.

2.8. Elementos aislados en inmuebles no protegidos.

3. En los distintos grupos que constituyen esta sección, formarán parte los también inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, con las determinaciones específicas allí establecidas o de carácter general en la Ley 14/2007.

4. Como criterio general de intervención se podrán realizar las de conservación, restauración, rehabilitación e incluso sustituciones parciales debidamente justificadas. En todo caso las intervenciones en los edificios incluidos en esta clasificación, previa autorización en su caso de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se ajustarán a las condiciones establecidas en la Ficha correspondiente del Catálogo y en las presentes Normas de Protección.

Artículo 7.4.7. Relación de Yacimientos Arqueológicos.

1. Constituye esta sección de la normativa de protección la relación de los Yacimientos Arqueológicos que formará parte del Patrimonio Arqueológico, según los estudios realizados con carácter previo a la Carta Arqueológica de Puerto Real, y teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 3 del artículo 29 y en el Título V de la Ley 14/2007.

2. Se incluyen en la «Relación de Yacimientos Arqueológicos» a aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales están incluidas en el Catálogo y anexos de

las Normas, considerándose como indicativas las referencias que puedan incluirse en la Memoria y otros documentos del presente Plan. De la misma forma se clasificarán las que se incluyan en la Carta Arqueológica del término municipal que se apruebe definitivamente o aquellas otras en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas convenientemente y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

3. La delimitación de ámbitos específicos de protección arqueológica supone la identificación de áreas sobre las que se contemplan las medidas de conservación y de protección, pudiendo diferenciarse entre:

- Los inmuebles o solares existentes en el interior de la zona delimitada como Conjunto Histórico, atenderán a la normativa establecida que convalida la del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico y a lo establecido como criterio general en el artículo 7.4.18 Protección del Patrimonio Arqueológico.

- En el resto del término municipal, las entidades arqueológicas son las incluidas en los distintos niveles de protección son las ya consignadas en el Catálogo, Memoria y Planos de Ordenación, con carácter previo a la Carta Arqueológica de Puerto Real. Para cada nivel de protección se establece lo siguiente:

- Nivel de Protección Integral. Es el asignado a los yacimientos arqueológicos que por su valor histórico deben conservarse íntegramente y en los que preferentemente se debe atender a una política de conservación encaminada a preservar las estructuras emergentes o soterradas y que no pueden ser afectadas por obras de cualquier tipo que supongan la modificación o remoción del suelo. Será de aplicación a los yacimientos declarados Bien de Interés Cultural o inscritos en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con carácter específico.

- Nivel de Protección Preferente. Se incluyen en este nivel de protección a todos aquellos yacimientos arqueológicos donde se presupone la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados, cuya valoración tras una intervención arqueológica puede permitir su integración y puesta en valor, así como su conservación parcial, siempre determinada por la autoridad competente en materia de Patrimonio Histórico. Asimismo este mismo nivel se aplicará a cualquier bien inmueble arqueológico descubierto como consecuencia de hallazgos casuales y que a consideración del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico, posean valores destacables que los hagan merecedores de ser conservados parcialmente.

- Nivel de Protección Normal. Es el asignado a los yacimientos arqueológicos conocidos mediante prospecciones o estudios y de los que no es posible determinar en principio sus características estructurales.

4. Todas las parcelas a que se hace referencia en el apartado anterior se consideran incluidas en la relación del Catálogo del presente Plan, siendo susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, tal como se regula en su Título V. La inclusión de una finca en la Zona de Servidumbre Arqueológica es concurrente con su inclusión en cualquiera de los restantes grupos de clasificación del Patrimonio establecidos, por lo que no excluye el régimen propio del grupo al que pertenezca, sino que lo complementa con las vinculaciones propias derivadas de la servidumbre.

5. El régimen jurídico al que se hayan sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de un Área de Protección Arqueológica será el establecido en el presente Plan según su clasificación y calificación urbanística, sin perjuicio de que se respeten las siguientes normas de carácter cautelar:

a) La solicitud de licencia deberá ser comunicada a la Administración competente en materia de Patrimonio Arqueo-

lógico, quien en el plazo de un mes informará sobre la conveniencia de realizar, previamente al comienzo de las obras, las actividades arqueológicas convenientes para la correcta salvaguarda del Patrimonio Arqueológico, recogidas en el Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

b) La iniciación de las obras deberá ser comunicada por el promotor de las mismas, con un mínimo de quince días de anticipación al Ayuntamiento, quién estará facultado para inspeccionar en todo momento las obras.

c) Cuando de conformidad con el informe arqueológico sea preciso realizar previamente al comienzo de las obras catas o excavaciones arqueológicas, la resolución aprobatoria del proyecto incorporará cláusula expresa relativa a las características mínimas de dichas excavaciones en cuanto a extensión en función de la superficie a edificar, sondeo estratigráfico y el plazo de suspensión de las obras para poder realizar las catas o excavaciones previstas.

b) En los yacimientos arqueológicos localizados en Suelo No Urbanizable, están prohibidas las obras de desmonte, las extracciones de áridos, las explotaciones mineras y los depósitos de residuos. Cuando se determine su localización exclusivamente por un punto de coordenadas, la delimitación del Área de Protección Arqueológica abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de ciento cincuenta (150,00) metros.

Sección 2.^a La regulación de la intervención

Artículo 7.4.8. Tipología de la intervención.

1. El tipo de intervención admitido para cada inmueble catalogado se ajustará a las condiciones establecidas en las presentes Normas de protección. Serán de tres categorías: conservación estricta, restauración y rehabilitación. La determinación de la categoría de la intervención se realiza de forma individualizada en las fichas de Catálogo correspondiente a cada caso y cumpliendo las prescripciones de la Ley 14/2007. La concreción del tipo de obra, entre las admitidas en la categoría de rehabilitación, deberá justificarse en el proyecto técnico correspondiente a la licencia de obras solicitada y teniendo en cuenta los informes previos.

2. Teniendo en cuenta la evolución histórica el objetivo del Plan General es revitalizar las funciones principales en el Casco Histórico a partir del valor patrimonial heredado, y por ello los criterios de actuación preferente serán los de conservación, consolidación, restauración y la rehabilitación, orientados a la recuperación de la edificación, la dotación de condiciones de habitabilidad y la puesta en valor de los elementos patrimoniales, tanto aparentes como ocultos. Estas actuaciones podrán comportar la introducción de modificaciones en el mismo, a partir de la puesta en valor de los diversos períodos de su edificación.

Artículo 7.4.9. Conservación Estricta.

1. Se entiende por Conservación Estricta aquellas obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde en general a los propietarios y en especial cuando se trate de un inmueble catalogado.

2. Pueden matizarse los siguientes tipos de obras o intervenciones dentro del deber de conservar:

a) Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humedades y remates, para su adecuado funcionamiento; incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, procedentes de etapas anteriores, congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento.

b) Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes (o de las ruinas, muros y cubiertas que restasen) sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles las obras, sustituciones o refuerzos realizados.

c) En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines catalogados, se mantendrá el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan, así como pavimentos, mobiliario e instalaciones que en conjunto motivan su catalogación.

Artículo 7.4.10. Restauración.

Se entiende por Restauración aquellas obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas. Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

a) Restauración arqueológica, o labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las estructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras (cubrición de ruinas, picado de revocos, excavaciones arqueológicas, consolidación de estructuras, etc).

b) Restauración con recuperación, cuyas obras, además de las anteriores propias de la restauración arqueológica, tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos o reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones, o bien con materiales, en otro caso, claramente diferenciados para su reconocimiento. Todo ello sin aumentar el volumen ni alterar su tipología, para su utilización interior adecuada a los fines a que se destine el edificio o recinto. También podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral. Las únicas aportaciones admisibles serán las auxiliares de acabado, propias de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

Artículo 7.4.11. Rehabilitación.

Se entiende por Rehabilitación aquellas obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior. Dentro de las intervenciones de rehabilitación pueden distinguirse tres tipos de obras, dependiendo del estado y categoría del edificio original.

a) Rehabilitación estricta. Se aplicará a edificios con notable interés arquitectónico o tipológico y con un aceptable estado de conservación. Además de las obras propias de la restauración, se permite las siguientes intervenciones combinadas:

1. Redistribución o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.

2. Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que no afecten a la estructura portante y debidamente justificados.

3. Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interiores y exterior del inmueble con sustitución o nueva implantación de las instalaciones y demás obras menores de acabado.

4. En cualquier caso deberá guardar siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico, dejando «testigos» cuando no sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservadas y restauradas las fachadas, cornisas, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.

b) Rehabilitación con Reforma. Esta intervención se determina para edificios de notable interés arquitectónico o tipológico pero con un alto grado de deterioro. Además de las obras anteriores, se permitirá:

1. Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración o reparación, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones de elevadores y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas; ello sólo cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente o la inspección técnica municipal lo autorizase. Se excluye la reestructuración.

2. Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren la tipología esencial del inmueble ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará, por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales, cuando no se produzca el supuesto precedente.

3. Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujiás, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela, patios o jardines. Sin perjuicio de que según cada caso, se autorizase un aprovechamiento complementario por ampliación de cuerpos edificados adosados, por aumento de pisos, entreplantas o buhardillas en el edificio, o bien por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de parcela.

c) Rehabilitación Parcial. Se aplicará esta categoría de obras a edificios cuyo interés no es muy especial y presentan zonas ruinosas o de muy baja calidad constructiva. En estos casos podrá procederse a la demolición de estas partes concretas (determinadas explícitamente en el informe previo preceptivo), levantándose de nueva planta aunque adaptándose a la parte conservada con criterios tipológicos. Las obras en la parte conservada se ajustarán a las admitidas en Rehabilitación con Reforma.

Artículo 7.4.12. Criterios de intervención en los Espacios Urbanos.

1. En cumplimiento de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 14/2007, sobre la contaminación visual o perceptiva, se incluirán propuestas concretas de actuación teniendo en cuenta las medidas de protección del paisaje urbano allí establecidas.

2. Las propuestas de reurbanización en el Casco Histórico deberán procurar que la zona peatonal sea preferente y dominante frente a la utilizada por el tráfico rodado, que sólo podría disponer del espacio preciso para circular. Para ello debe introducirse en la práctica cotidiana el concepto de capacidad ambiental por encima de la capacidad circulatoria como instrumento de ordenación de los espacios públicos, lo que supondrá:

a) La reurbanización del viario de forma que se vayan suprimiendo plazas de estacionamiento en la vía pública, a medida que se construyan aparcamientos de residentes.

b) La eliminación de los acerados a diferente cota, salvo en vías principales y, en su caso, cuando la latitud de la calle lo permita, en las vías de itinerarios principales como colectoras de tráfico interno que sean definidas por los estudios de tráfico correspondientes.

c) El diseño de las calles se realizará de forma que los vehículos sólo tengan posibilidad de circular por su carril y de estacionar en las áreas marcadas, y en las de carga y descarga.

d) Evitar obstáculos en el recorrido de forma que la circulación sea continua, y se acomode la velocidad al ritmo del peatón en calles cuyo ancho no permita la separación de usos.

e) Favorecer la circulación con las siguientes prioridades: Peatonal, Bicicleta, Transporte público y Vehículos privados.

f) Será preferente el uso de firme rugoso de adoquín para una circulación más lenta a tenor con el paso del peatón.

g) Se cuidará especialmente el diseño de elementos que contribuyan a mejorar la calidad urbana: iluminación, mobiliario, jardinería, etc., que guardarán proporción adecuada al espacio en que se ubiquen y su diseño, preferentemente contemporáneo, no restará protagonismo a los elementos catalogados.

h) Los usos que se implanten en todos los espacios públicos y mobiliario correspondiente tendrán la consideración de provisionales. En estos espacios serán prioritarios los elementos de urbanización y mobiliario que potencien su identificación y singularidad dentro del tejido urbano, siguiendo los criterios definidos en el apartado anterior.

Sección 3.ª Las intervenciones concretas en los Inmuebles Catalogados y Protegidos

Artículo 7.4.13. Normativa de intervención en los elementos catalogados.

1. La normativa de intervención en los elementos catalogados se establece en función de dos variables:

- El grado de catalogación o categoría en el que se encuentre encuadrado el elemento en función de su interés y sus valores.

- Las características concretas del elemento y sus valores a conservar que se recojan en la ficha correspondiente del Catálogo.

2. Con independencia de lo previsto en la Ley 14/2007 para los Bienes declarados de Interés Cultural o de catalogados y los de catalogación general, para la intervención en los inmuebles incluidos dentro de las secciones de protección de este Plan General y en su Catálogo en las categorías de «Edificaciones de interés monumental», «Arquitectura de Notable Interés Arquitectónico y/o artístico» y «Otros Edificios o elementos», será preciso, previamente a cualquier intervención que implique Licencia de Obras, cumplimentar lo siguiente:

- Solicitar informe previo a la solicitud de la licencia, para lo que deberá acompañar cartografía del inmueble y entorno a escala adecuada (mínimo 1:100), y fotografías que permitan un conocimiento completo del mismo, así como memoria descriptiva de la intervención que se pretende realizar.

- Facilitar la inspección del edificio por parte de los Servicios Técnicos Municipales que tras la visita correspondiente a la vista de la información, la inspección y el objeto de la obra a realizar evacuarán informe donde se concretará el tipo de intervención y se especificará la documentación complementaria que debe incluir el proyecto técnico de solicitud de licencia, a fin de garantizar la preservación de las finalidades perseguidas.

3. El informe previo podrá sustituirse por una consulta a la Consejería de Cultura que deberá analizar la viabilidad de la intervención planteada además de definir que elementos de la edificación estarán excluidos de la catalogación por ser reformas posteriores, añadidos o accesorios de calidad inferior al elemento protegido.

4. Los criterios generales de intervención para cada uno de las secciones que estas normas de protección han establecido, son las que a continuación se exponen, debiendo tenerse en cuenta, en cualquier caso, las especificaciones particulares contenidas en las fichas del Catálogo para cada finca y los informes previos que se produzcan en cada caso. Con carácter general, se prohíbe la apertura de puertas de garaje en los inmuebles catalogados, salvo autorización expresa de la Consejería de Cultura.

Artículo 7.4.14. Afección del aprovechamiento urbanístico en las intervenciones para la protección del Patrimonio Arquitectónico.

1. Las obras de intervención propias de la protección del Patrimonio que conserven idéntico aprovechamiento que el actual existente en todo edificio catalogado, aún cuando se encuentren en áreas en las que proceda el ajuste de dichos aprovechamientos, no estará sometidas a las condiciones de cesión de excesos de aprovechamiento urbanístico.

2. En las obras de intervención que se lleven a cabo en edificios catalogados, no será de aplicación para la concesión de licencia, la previa disponibilidad de la totalidad del aprovechamiento que les corresponda, aún cuando su edificabilidad real resulte superior a la del aprovechamiento susceptible de adquisición, por razón de las mayores cargas de mantenimiento y conservación de su volumen que su catalogación impone.

3. A los efectos de la aplicabilidad de la cesión de los excesos de Aprovechamiento Urbanístico, se considerará, en todo caso, sustitución de la edificación la ejecución de obras que por su naturaleza hubiera permitido la declaración de ruina del inmueble, y en consecuencia sujeta a preceptiva cesión de aquellos.

Artículo 7.4.15. Intervenciones en las Edificaciones de interés monumental.

1. Con carácter general en dichos inmuebles la intervención permitida se ajustará a los criterios de conservación establecidos en el artículo 20 de la Ley 14/2007. Con la autorización previa de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía de un proyecto de conservación, que incluya los requisitos del artículo 22, se podrán realizar las obras necesarias, entendiéndose como tal, las precisas de conservación y restauración, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales. Se emplearán únicamente los métodos y la cautela de la restauración.

2. Las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación de entorno de un BIC o de aquellos que cuenten con la declaración de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz, se ajustarán a las determinaciones establecidas por este Plan General en atención al área a la que pertenezca. En todo caso, en las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación del entorno se tendrán en cuenta sus relaciones con el bien objeto de especial protección, y precisarán autorización de la Consejería de Cultura.

Artículo 7.4.16. Intervenciones en inmuebles catalogados como Arquitectura de notable interés arquitectónico y/o artístico.

1. Las intervenciones permitidas en los inmuebles incluidos en la categoría de Arquitectura de notable interés arquitectónico, en los dos grados A y B, teniendo en cuenta en todo caso lo expresado en la Ficha correspondiente del Catálogo, en el Informe previo municipal y en su caso de la autorización por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, observarán las siguientes limitaciones concretas como normas esenciales que garanticen la conservación de los inmuebles y sus partes accesorias:

a) Estará prohibida la sustitución o eliminación de elementos de ornamentación originarios de cualquier tipo (rejas, barandillas, remates, almenas, pozos, etc.). Se tendrá especial cuidado en la conservación de todos y cada uno de elementos ornamentales o «accesorios» de la edificación originaria, (puertas, cristalerías o galerías, azulejería de interés, jardines, remates, etc.).

b) Así mismo, se prohíben los tratamientos de acabados que no se correspondan con los originales, (rugosos o monocapas), debiendo tener especial cuidado en la recuperación de esgrafiados o pinturas en fachadas y patios principales cuando estos existieran.

c) Se prohíbe el tratamiento de piedra ostionera vista, debiendo tratarse la misma con técnicas tradicionales de enjambegado o revestido de mortero de cal; así mismo, se prohíben los aplacados y tirolesas en fachadas y patios.

d) Se prohíbe la sustitución de carpinterías originales y añadidas por otras de aluminio, todas las carpinterías sustituidas deberán ser de madera para pintar.

e) Se procurará el mantenimiento de las solerías de patios, escaleras y zonas comunes, si se sustituyeran se asemejarán a las originales en despiece y material.

f) Al menos en zonas comunes (casapuerta, galerías de patios y escaleras), se conservarán los forjados originales de la edificación, sustituyéndolos por otros del mismo tipo si fuera precisa su demolición.

g) Las intervenciones en planta baja para instalación de locales comerciales deberán ser respetuosas con la composición originaria del edificio y estarán condicionadas a los valores de los elementos existentes en la fachada; en este sentido, solo será posible la intervención en elementos que hallan sido alterados respecto a su composición original, introduciendo huecos de proporciones adecuadas con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal. No se permitirán la eliminación de cierros, carpinterías originales o cambios de textura respecto a las existentes en los paramentos originales, ni los aplacados en estas intervenciones, prohibiéndose los anuncios luminosos.

2. En los edificios incluidos en esta categoría se mantendrá en todo caso la altura actual del inmueble, no siendo aplicables las determinaciones relativas a las alturas señaladas en los planos de ordenación en los casos de disconformidad con la realidad.

3. Los usos admisibles se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Particulares de la Subzona 1. Casco Histórico, prohibiéndose aquellos que sean incompatibles con la conservación de las edificaciones.

Artículo 7.4.17. Intervenciones en Otros edificios o elementos de interés.

1. Las intervenciones en los inmuebles incluidos en esta sección, previa autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se ajustarán a las condiciones establecidas en la Ficha correspondiente del Catálogo y en las presentes Normas.

2. Dada la diversidad de construcciones, usos, tipologías, elementos aislados, que se incluyen en esta sección, se podrán realizar con carácter general las intervenciones que tengan por objeto obras de conservación, restauración, rehabilitación e incluso sustituciones parciales debidamente justificadas, salvo que la ficha correspondiente exprese otra cosa. En los casos de edificios será precisa la conservación y/o mejora de los siguientes elementos o partes de la edificación:

a) Fachada: en la que se respetará y recuperará la composición original.

b) Detalles relevantes de la edificación puestos de manifiesto en la ficha o en el análisis previo del edificio.

c) Esquema tipológico originario.

3. En cualquier tipo de intervención en las categorías a que se refiere el presente artículo se deberá tener en cuenta

con carácter subsidiario las mismas reglas que las establecidas en el artículo anterior para los edificios de interés arquitectónico.

Artículo 7.4.18. La protección del Patrimonio de Carácter Arqueológico.

1. La ejecución de obras que afecten al subsuelo en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos, según las fichas del Catálogo, sólo se llevará a cabo en aquellas áreas en las que se autorizan estas obras y que se especifiquen en las normas del Plan General. Se requerirá el informe previo del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico, que establecerá las actividades arqueológicas necesarias para la correcta protección del Patrimonio Arqueológico, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, así como en la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía. La información de referencia para cualquier actuación que pueda afectar al Patrimonio Arqueológico es la que se recoge en el Catálogo y anexos de las Normas, considerándose como indicativas las referencias que puedan incluirse en la Memoria y otros documentos del presente Plan.

2. Una vez determinada la actividad arqueológica por el órgano competente en materia de Patrimonio Histórico, esta será desarrollada por un arqueólogo como técnico competente, que previamente presentará en la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura el correspondiente proyecto de investigación para su autorización por la Dirección General de Bienes Culturales, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3. Una vez desarrollada la actividad arqueológica y en función de los resultados obtenidos, se determinarán las correspondientes medidas de protección y/o de investigación del área afectada, si son procedentes. En función de los restos hallados podrá optarse por su traslado a otro lugar, o por su conservación «in situ». En este último caso y en función de las características del hallazgo, éste podrá:

- Integrarse en la edificación.

- Permanecer enterrado bajo una cimentación flotante, suprimiendo el sótano si es necesario.

- Ser conservado al aire libre, considerando no edificable la parcela si es preciso.

4. Para cada nivel de protección se establece lo siguiente:

• Nivel de Protección Integral. Las actuaciones permitidas para los yacimientos incluidos en este nivel de Protección Integral, autorizadas en todos los casos por el órgano competente en materia de Patrimonio Histórico, serán las siguientes:

- Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, encaminadas exclusivamente a la conservación y/o puesta en valor.

- Restauración, restitución y acondicionamiento.

- Demolición de cuerpos o añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

- Se prohíbe cualquier intervención, uso o acción que ocasionen en el bien o su entorno de protección una contaminación visual o perceptiva que degrade sus valores del bien, así como toda interferencia que impida o distorsione su contemplación sobre la base del artículo 19 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico Andaluz.

- El uso permitido será tal que su desarrollo no altere ni vaya en contra de las condiciones establecidas en los apartados anteriores. Se prohíbe expresamente la ocupación del subsuelo para cualquier uso (sótanos para garajes).

• Nivel de Protección Preferente. Las actuaciones que se permiten en las áreas de conservación in situ dentro de los yacimientos especificados, y en todos los casos autorizados

por el órgano competente en materia de Patrimonio Histórico, son las que siguen:

- Aquellas actuaciones arqueológicas de acuerdo con el Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el reglamento de Actividades Arqueológicas, encaminadas a la conservación y/o puesta en valor, así como a la investigación dentro de un Proyecto General de Investigación (excavación).

- Restauración, restitución y acondicionamiento.

- Demolición de cuerpos o añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

- Se prohíbe cualquier intervención, uso o acción que ocasionen en el bien o su entorno de protección una contaminación visual o perceptiva que degrade sus valores del bien, así como toda interferencia que impida o distorsione su contemplación sobre la base del Artículo 19 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico Andaluz.

- Se prohíben los movimientos de tierra a excepción de los autorizados por la autoridad competente en materia de Patrimonio Histórico. El uso permitido será tal que su desarrollo no altere ni vaya en contra de lo establecido en los puntos anteriores.

• Las actuaciones que se permiten en las áreas de los yacimientos especificados en las que se haya decidido de la conservación in situ no son necesarias, son:

- Aquellas intervenciones arqueológicas acuerdo con el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el reglamento de Actividades Arqueológicas, encaminadas a la investigación o documentación científica autorizadas por el órgano competente en materia de Patrimonio Histórico.

- Se prohíben los movimientos de tierra a excepción de los autorizados por la autoridad competente en materia de Patrimonio Histórico. El uso permitido será tal que su desarrollo no altere ni vaya en contra de las condiciones de conservación de la zona.

• Nivel de Protección Normal. Cualquier tipo de obra que se proyecte en el área delimitada deberá contar previamente a su realización con la autorización de la autoridad competente en materia de Patrimonio Histórico

5. Por último se establecen normas generales de protección del Patrimonio Arqueológico en cuanto a los hallazgos casuales:

a) La aparición de hallazgos casuales, de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del término municipal, deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.

b) La Consejería de Cultura o el Ayuntamiento, una vez constatada tal circunstancia, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por el plazo de dos meses establecido en la legislación vigente, sin derecho a indemnización.

c) En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a dos meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causara con tal paralización.

b) La Consejería de Cultura y el Ayuntamiento se informarán recíprocamente en el plazo de 24 horas, de la aparición de los restos arqueológicos de que tengan conocimiento, y de la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, hayan adoptado.

c) Las parcelas en que razones de protección arqueológica aconsejen no excavar sótanos, y en que no sea posible resolver el garaje-aparcamiento en planta baja, están exentas del cumplimiento de esta dotación.

d) La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados «in situ», llevará implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiaciones.

e) En ningún caso podrán considerarse como hallazgos casuales los elementos arqueológicos descubiertos en un Área de Protección Arqueológica.

TÍTULO VIII

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 8.1.1. Determinaciones del Plan General para el Suelo Urbano.

1. La ordenación estructural establecida en el presente Plan para el suelo urbano se expresa en las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de las superficies de terrenos que lo conforman y donde se incluye los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los No Consolidados.

b) La delimitación de los sistemas generales constituidos por la red básica de espacios libres públicos, de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos.

c) La definición de los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano.

d) La reserva de terrenos equivalentes al treinta por ciento de la edificabilidad en las áreas de uso residencial para su destino a viviendas protegidas.

e) Los ámbitos que son objeto de especial protección en el Casco Histórico.

f) El trazado y características de la red viaria básica, con la previsión y localización de los aparcamientos públicos, con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.

g) Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas canalizado y telecomunicaciones.

2. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada para el desarrollo del suelo urbano establecidas en el Plan son las siguientes:

a) El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo aquellas áreas en las que se prevén operaciones de reforma interior, que requieren la formulación de planeamiento de desarrollo, fijando los objetivos que la reforma propone con los usos e intensidades previstos para cada caso.

b) La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.

c) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

d) La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.

e) La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.

f) El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.

g) El trazado y características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineaciones y rasantes, precisando la anchura de los viales y los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.

h) La reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.

i) Las características y trazado de las redes de infraestructura complementaria del abastecimiento de agua, sanea-

miento, energía eléctrica, gas canalizado y telecomunicaciones, así como de la recogida de los residuos sólidos urbanos.

3. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano por este Plan General se ordenan y estructuran en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a) Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento anterior.

b) Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.

c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación.

Artículo 8.1.2. La Clasificación y Delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal que se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado según el R.D.L. 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo, y delimitados expresamente en los Planos de Ordenación por reunir alguno de los siguientes requisitos:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de su incorporación, en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

b) Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

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

2. La delimitación de los perímetros de la clase de suelo urbano y de sus categorías se recoge en los Planos de Ordenación.

3. Clasificación del Suelo. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto de reparcelación, las obras de urbanización se recepcionen por el Ayuntamiento.

4. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:

a) Suelo Urbano Consolidado.

b) Suelo Urbano No Consolidado.

CAPÍTULO 2

Régimen Jurídico del Suelo Urbano

Artículo 8.2.1. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos ya clasificados como urbanos del Plan General anterior, por disponer de la urbanización com-

pleta y no estar adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado, conforme al siguiente artículo. Las parcelas edificables del Suelo Urbano Consolidado por la urbanización para que merezcan la condición de solar deberán contar además con los requisitos establecidos en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.2.2 La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado corresponde a los terrenos que el Plan los adscribe a esta clase de suelo urbano al concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Carecer de urbanización completa y consolidada por:

- No disponer de todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisos, en la urbanización existente, o por no tener 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) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor o cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de la urbanización existentes.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado, en el plano de Clasificación de suelo, que forman parte de Áreas de Reparto, diferenciando entre:

a) Áreas de reforma interior. -ARI-. Las constituyen las unidades de ejecución delimitadas para su ejecución sistemática. En ellas el presente Plan establece su ordenación pormenorizada completa o bien su ordenación preceptiva remitiendo a planeamiento de desarrollo.

b) Áreas con incremento de aprovechamiento. -AIA-. Son áreas homogéneas de edificación en las que se incrementa el aprovechamiento urbanístico anterior. El Plan también establece su ordenación pormenorizada completa o bien su ordenación preceptiva remitiendo a planeamiento de desarrollo.

Artículo 8.2.3 División en Zonas de Ordenanzas.

1. El Suelo Urbano delimitado en los planos se divide en las Zonas de Ordenanzas siguientes:

ZONA 1. CASCO HISTÓRICO.

ZONA 2. EXTENSIÓN.

ZONA 3. POLÍGONOS RESIDENCIALES.

ZONA 4. NÚCLEOS RURALES.

ZONA 5. URBANIZACIONES.

ZONA 6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

2. Las características urbanísticas de cada una de las zonas anteriores, en cuanto a las condiciones de ordenación general y específica, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación, se contienen en las Normas Particulares del Suelo Urbano del Capítulo 3 del presente Título.

3. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona. Las subzonas establecidas por el presente Plan se expresan en los Planos de Ordenación y se desarrollan en el Capítulo 3 del presente Título.

4. Cuando en una subzona de ordenanza se admitan tipologías o condiciones morfológicas distintas a la común de la subzona, a éstas le serán de aplicación las condiciones de edificación de la zona a la que pertenezcan y definidas en las condiciones particulares del presente Título.

Artículo 8.2.4. Ámbitos de ordenación pormenorizada en Suelo Urbano No consolidado.

1. Los ámbitos de ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado son las que el Plan General establece las características de su pormenorización completa, sin perjuicio de la formulación del planeamiento de desarrollo que sea preciso y que se incluyen en un Área de Reparto, pudiendo distinguirse entre:

- Las Áreas de reforma interior. -ARI-. Son las unidades de ejecución delimitadas en el Plan para su ejecución sistemática y que son las siguientes:

- UE 2.01 Campo de fútbol.
- UE 2.02 Huerta Pley. Aparcamientos.
- UE 2.05 Antiguo Instituto M. de Falla.
- UE 2.06 M.^a Auxiliadora.
- UE 6.1.01 Depósitos Astilleros.
- UE 6.2.01 Trocadero/Pol 8B.
- UE 6.2.02 Manzana "E".
- UE 6.2.03 Polígono 10 A Trocadero.
- UE 6.2.04 Polígono 10 B Trocadero.
- UE 6.3.01 Estación Aletas.
- UE 6.3.02 Transcela.
- UE 6.4.01 Portal. Izq/Cachorro.
- UE 6.4.02 Portal. Der/Cachorro.

- Las Áreas con incremento de aprovechamiento. -AIA. Son las áreas homogéneas de edificación en las que se incrementa el aprovechamiento urbanístico y que se delimitan en el Plan como las siguientes:

- UE 1.01 Convento calle Victoria.
- UE 2.03 Teatro de verano.
- UE 2.04 Reforma calle Concepción.
- UE 4.1.01 Calle Verbena, Barrio de Jarana.
- UE 6.5.01 Tres Caminos 2.^a fase.

Artículo 8.2.5. Ámbitos de ordenación de planeamiento incorporado en Suelo Urbano.

1. Los ámbitos de ordenación de Planeamiento Incorporado (API), son ámbitos territoriales del Suelo Urbano en las que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo anterior. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado son los siguientes:

- Unidad UE 7.1 Suelo vacante de Astilleros.
- Unidad Villanueva - Aldea Real.
- Unidad UE 3.1 Polígono III-A Ampliación

2. En cuanto al régimen aplicable pueden establecerse las condiciones siguientes:

a) Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, con las modificaciones concretas que se recogen en las condiciones de las subzonas correspondientes.

b) A efectos de la interpretación de las determinaciones de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

c) Las representaciones gráficas que figuran en los Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen.

b) En el caso de discrepancia entre el planeamiento anterior y el Plan General se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en las determinaciones complementarias.

c) Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso,

de la edificación y de protección, definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.

d) Por tratarse de suelo urbano consolidado, las determinaciones urbanísticas de las fincas incluidas en estos ámbitos únicamente podrán ser alteradas mediante la formulación de una innovación del planeamiento general sin perjuicio de la capacidad de ajuste y adaptación que el artículo 15 de la LOUA reconoce a los Estudios de Detalle. Cualquier alteración de la ordenación asumida que incida sobre las edificabilidades o usos del ámbito, deberá garantizar el proporcional aumento de las dotaciones públicas.

e) En los ámbitos de planeamiento incorporado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones de ejecución establecidas en estas Normas.

Artículo 8.2.6. Actuaciones de urbanización no integradas en Suelo Urbano.

1. Se trata de ámbitos de suelo urbano, en las dos categorías, donde se plantean actuaciones urbanísticas que se llevarán a cabo a través de proyectos de obras públicas ordinarias, sin estar previstas la delimitación de unidades de ejecución, pudiendo obtenerse, en su caso, el suelo necesario por expropiación.

2. Las actuaciones de urbanización pueden tratar de reformas o mejoras de los equipamientos, espacios libres o del viario: Se identifican en los planos de Calificación y Ordenación pormenorizada y pueden tratarse de:

- AUV: Actuaciones urbanizadoras en la red Viaria.
- AUL: Actuaciones urbanizadoras en Espacios Libres.
- AUE: Actuaciones urbanizadoras en Equipamientos

Artículo 8.2.7. Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas. Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar y edificarlos en los plazos establecidos en este Plan.

2. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Gerencia Municipal de Urbanismo podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los

distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.

3. Para autorizar la ejecución de obras de edificación de forma simultánea a las de urbanización en terrenos urbanos consolidados que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:

a) Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.

b) Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio

c) Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

d) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendiente.

e) El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea 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 adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

4. Corresponde al propietario de terrenos del suelo urbano consolidado el ejercicio de los siguientes derechos:

a) La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.

b) La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.

5. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b) Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c) Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.

d) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 8.2.8. Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado de ejecución sistemática.

1. El estatuto de derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el siguiente:

1.1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:

a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

1.2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son los siguientes:

a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales o de dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

h) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

j) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2. En esta subcategoría del suelo urbano No Consolidado, cuando el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada completa, la entrada en vigor del Plan General determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior.

d) El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.

e) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.

3. En esta subcategoría del suelo urbano no consolidado, cuando el presente Plan General no establezca su ordenación pormenorizada completa por requerir la formulación de un planeamiento de desarrollo, su régimen jurídico será el siguiente:

a) La formulación y redacción del planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada completa y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan.

b) Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.

c) Una vez aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.

4. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar.

Artículo 8.2.9. Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado, no incluido en Unidades de Ejecución.

Será el aplicable el régimen previsto en el artículo 55.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía para la subcategoría del Suelo Urbano No Consolidado incluido en el ámbito de un Área de Reparto y en los que no se delimita unidades de ejecución.

2. El estatuto de los deberes y derechos de los propietarios del suelo urbano no consolidado no incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución, se concreta a continuación.

2.1. Los deberes del propietario de suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que no se delimiten unidades de ejecución, son los siguientes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales y dotaciones públicas, y que comprenden tanto las destinadas a sistemas locales como a los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.

c) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga atribuido la parcela con respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones de las áreas de reparto, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

d) Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

f) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.

g) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

h) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

i) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

j) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2.2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio atribuido por el Plan al Área de Reparto a la que se adscribe la parcela de la que son titulares.

3. La materialización del aprovechamiento mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

3.1. La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

3.2. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación y de formalización de las cesiones aún pendientes, así como de la no ocupación ni utilización de aquella hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

3.3. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

4. Los propietarios de las parcelas edificables podrán patrimonializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento mediante:

a) La cesión del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante la compensación económica cuando aquel derecho no pueda materializarse por no alcanzar la cuantía necesaria para la cesión de una parcela edificable con las dimensiones mínimas exigidas por el planeamiento.

b) Por la transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto. No obstante, y de forma subsidiaria conforme a la previsión del artículo 64.4 de la LOUA, podrá adquirirse el exceso mediante compensación monetaria sustitutoria, todo ello según la regulación de las transferencias recogida en estas Normas.

5. En los casos en los que el Ayuntamiento asuma directamente la ejecución de las obras de urbanización, el propietario del suelo urbano no consolidado incluido en este régimen, deberá, de forma conjunta al ajuste del aprovechamiento objetivo y subjetivo, proceder al abono de la parte proporcional

que le corresponda en los gastos de urbanización repercutibles sobre el aprovechamiento objetivo que pueda materializar en su parcela.

6. Los propietarios de las parcelas del suelo urbano no consolidado podrán, si no se ha iniciado la ejecución de las obras de urbanización, solicitar a la Administración Urbanística la delimitación de una unidad de ejecución sobre la base de una propuesta de ámbito que técnica y económicamente cumplimenten los requisitos establecidos en el artículo 105.1 de la LOUA, acompañada de un Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación por el sistema de compensación suscrita al menos por el 51% de los titulares de suelo del ámbito propuesto. La Administración, previo estudio, resolverá justificadamente la solicitud.

Artículo 8.2.10. División de Áreas de Reparto y determinación de los Aprovechamientos Medio.

1. En la categoría de Suelo Urbano no consolidado por la urbanización se establecen para cada Zona de Ordenanza, las Áreas de Reparto correspondientes con las Unidades de Ejecución que las componen y en su caso con los Sistemas Generales adscritos. La delimitación de las Áreas de Reparto y de las Unidades de Ejecución establecidas por el presente Plan se expresa en el Plano de Ordenación.

2. Áreas de Reparto y en las fichas del Anexo a las presentes Normas Urbanísticas, donde se recogen las características y determinaciones de planeamiento. La división por zonas de ordenanza en Áreas de reparto con las correspondientes Unidades de Ejecución es la siguiente:

ZONAS DE ORDENANZA	ÁREAS DE REPARTO	UN. EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN	
1. CASCO HISTÓRICO	AR. SUNC. 1	UE 1.01	Convento C/Victoria	
2. ZONAS DE EXTENSIÓN	AR. SUNC. 2	UE.2.01	Campo de fútbol	
		UE.2.02	Huerta Pley. Aparcamientos	
		UE.2.03	Teatro de verano	
		UE.2.04	C/Concepción	
		UE.2.05	Antiguo INB M Falla	
		UE.2.06	María Auxiliadora .	
3. POLÍGONOS RESIDENCIALES		(No existen)		
4. NÚCLEOS RURALES	AR. SUNC. 4	UE.4.01	C/Verbena. Barrio Jarana	
5. URBANIZACIONES		(No existen)		
6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	AR. SUNC. 6.1	UE.6.1.01	Depósitos Astilleros	
		AR. SUNC. 6.2	UE.6.2.01	Trocadero – Pol. 8B
			UE.6.2.02	Manzana "E"
	AR. SUNC. 6.3	UE.6.2.03	Polígono 10 A Trocadero	
		UE.6.2.04	Polígono 10 B Trocadero.	
		UE.6.3.01	Estación Aletas	
	AR. SUNC. 6.4	UE.6.3.02	Transcela	
		UE.6.4.01	Portal. izq./Cachorro	
	AR. SUNC. 6.5	UE.6.4.02	Portal. der./Cachorro	
		UE.6.5.01	Tres Caminos 2ª Fase	

2. En cada Área de Reparto en la que se integran los terrenos en los que se han delimitado Unidades de Ejecución, se han determinando los correspondientes Aprovechamientos Medios, según el cálculo realizado que se incluye en la Memoria de Ordenación, y son los siguientes:

ZONAS DE ORDENANZA	ÁREAS REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²
1. CASCO HISTÓRICO	AR. SUNC.1	1,650000
2. ZONAS DE EXTENSIÓN	AR. SUNC.2	1,205439
4. NÚCLEOS RURALES	AR. SUNC.4	1,410703
6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	AR. SUNC.6.1	0,630000
	AR SUNC.6.2	0,616927
	AR SUNC.6.3	1,320000
	AR SUNC.6.4	0,924009
	AR SUNC.6.5	1,656000

Artículo 8.2.11. División de los ámbitos de gestión del Suelo Urbano No Consolidado.

1. A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en la categoría de Suelo Urbano no consolidado se distingue lo siguiente: . Las Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan, y que se recogen en los planos de ordenación, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señala en las respectivas fichas de planeamiento, incluidas en el Anexo, sin perjuicio de su alteración por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución de conformidad con las previsiones de la legislación urbanística.

2. En cualquier caso podrá establecerse un área de gestión básica, como Área de Reparto discontinua, en las que el presente Plan posibilita el cumplimiento de los deberes básicos exigidos a los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado a través de actuaciones asistemáticas mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, sin que sea necesario la ejecución sistemática.

3. Según lo previsto en la legislación urbanística no serán de aplicación las determinaciones sobre el Aprovechamiento Medio ni las relativas a los ajustes de aprovechamientos a aquellas parcelas que tengan la consideración de suelo urbano consolidado.

Artículo 8.2.12. Plazos para el cumplimiento de deberes y orden de prioridades.

1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el Suelo Urbano Consolidado, deberán presentar el proyecto técnico con petición de licencia de edificación dentro del plazo máximo de Dos años, desde la entrada en vigor del Plan.

2. Los propietarios de Suelo Urbano incluidos en una Unidad de Ejecución de gestión privada, deberán emprender la edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar, según el Plan y sus proyectos de urbanización o de obras ordinarias, viniendo regulados los plazos de presentación y elaboración de estos documentos en las fichas correspondientes incluidas en el Anexo a estas Normas. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.

3. El desarrollo del suelo urbano no consolidado se llevará a cabo de acuerdo con la programación y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio. Su incumplimiento supondrá el cambio de sistema de actuación al de Expropiación mediante el oportuno expediente.

4. Si en los programas de ejecución o planes de etapa contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de treinta (30) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento salvo que en dicho plazo recaiga acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización en cuyo caso, el plazo se entenderá prorrogado por otros 18 meses.

CAPÍTULO 3

Normas particulares de las zonas de ordenanza del suelo urbano

Artículo 8.3.1. Definición.

Las Normas particulares de zona son las condiciones específicas que junto con las generales que se establecen en las presentes Normas, regulan las nuevas edificaciones así como las reformas de las existentes en función de su localización. Las condiciones particulares que establezcan usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes, salvo que se declararan expresamente fuera de ordenación, que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra compatible con cada zona o subzona.

Artículo 8.3.2. Alteración de las condiciones particulares.

1. Con independencia de la posibilidad de una Modificación Puntual del Plan General que altere las condiciones propuestas para cada zona, por causas debidamente justificadas y mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se podrá adaptar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no implique aumento de la superficie edificable total o superficie máxima construible, ni infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

2. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas o subzonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en la misma, siempre que las características del servicio que presten lo justifiquen.

Artículo 8.3.3. Aplicación de las normas particulares.

A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, y en función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar, teniendo en cuenta los antecedentes del planeamiento anterior, se distinguen en el Suelo Urbano las Zonas de Ordenanza que constituyen las diferentes Secciones de este Capítulo:

Sección 1.ª Zona De Ordenanza 1. Casco Histórico

Artículo 8.3.4. Generalidades.

1. En esta zona de ordenanza se incluyen todas las parcelas localizadas en el área de suelo urbano consolidado que formaban parte del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma interior del Casco Histórico, con las incorporaciones y exclusiones que se señalan en los planos de ordenación. En el ámbito del Casco Histórico está incluido el Conjunto Histórico-artístico delimitado según el R.D. 631/1984 del Ministerio de Cultura, por lo que se tendrá en cuenta la regulación expresa que establece la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, respecto al planeamiento urbanístico que afecte a conjuntos históricos.

2. Se mantiene a efectos de aplicación de las normas la clasificación de las fincas en: Catalogadas; Subzona 2, donde se incluye la edificación tradicional que se pretende conservar y la Subzona 1 para el resto, donde se integran también, respecto a la situación establecida en el planeamiento anterior, las zonas de extensión y unidades integradas que se incluyen en el ámbito de la Zona 1, Casco Histórico, según se recoge en los planos de ordenación.

3. La identificación de las fincas, según el apartado anterior se realiza en los planos de ordenación y en el Catálogo. La regulación específica se recoge en el Título VII, Capítulo 4 sobre las normas de protección del Patrimonio Histórico.

4. Se integrarán en la presente zona de ordenanza, las Unidades de Ejecución con las condiciones particulares de desarrollo de cada una de ellas y que se recogen en el Anexo de estas Normas, debiendo constar el informe de la Consejería

de Cultura en la tramitación del Estudio de Detalle correspondiente. En concreto se incluye la siguiente:

- UE 1.01 Convento calle Victoria.

Artículo 8.3.5. Condiciones comunes.

A. Condiciones de parcela:

1. Con carácter general se respetará el parcelario catastral, estando prohibidas las agregaciones y segregaciones. En el caso de promoción unitaria que afecte a varias parcelas, la edificación proyectada tratará en su organización en planta y alzado de diferenciar el parcelario original y deberá responder a soluciones de tipologías tradicionales acordes con cada parcela, que deberá ser autorizado previamente por el organismo competente en el Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura.

2. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

B. Condiciones de la edificación:

1. Alineaciones y rasantes. Las edificaciones dispondrán su fachada sobre la alineación exterior y se adosarán a las medianeras colindantes al menos en la primera crujía. No se permitirá los retranqueos, estableciéndose la alineación como obligatoria en todo el plano de fachada, permitiéndose terrazas hacia al interior, siempre que se mantenga el carácter de fachada ajustada a la alineación.

2. Altura. La altura de los edificios que se proyecten no podrá superar el número máximo de plantas que se establecen en los planos de ordenación correspondientes, que en caso de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas. Preferentemente se mantendrá la altura de la edificación aplicando criterios de conservación y rehabilitación orientados a la recuperación de la edificación. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, subsidiariamente se establece como altura máxima: Dos plantas.

3. Patios. Se entiende por patio de parcela a toda la superficie libre no edificable que sea elemento fundamental en la organización arquitectónica del edificio, justificándose su ubicación y proporciones según la tipología. Las condiciones son las siguientes:

a) Los patios de parcela tendrán una superficie mínima equivalente al veinticinco por ciento (25%) de la superficie registrada. Esta superficie podrá subdividirse siempre que cada una de las partes constituya un patio donde se permita inscribir una superficie de doce (12,00) metros cuadrados o de ocho (8,00) metros cuadrados en caso de una planta, con una dimensión igual o superior a un tercio de la altura de la edificación o de tres (3,00) metros de diámetro. Se prohíbe en todos los casos los denominados como patios ingleses.

b) Los patios quedarán libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, galerías, etc. Asimismo en planta baja, los patios considerados como principales, deberán estar comunicados con el acceso al edificio mediante la secuencia tradicional de acceso - zaguán - patio - cuerpo de escaleras.

c) Los patios podrán cubrirse con elementos transparentes y reguladores de la luz tales como toldos, monteras tradicionales, etc., siempre que quede garantizada la iluminación y ventilación. Respecto a esta última la superficie será superior al 20% y de forma permanente.

d) Cuando el patio deba dar cualidad de vivienda exterior a aquellas que no dan a calle o plaza, tendrá una dimensión tal que permita la inscripción de un círculo de cinco (5,00) metros de diámetro.

e) Los patios de parcela en caso de una construcción de nueva planta o ampliación, deberán conservar y respetar el arbolado existente.

4. En las plazas, patios y jardines interiores de uso público o privado comunitario que el Ayuntamiento destinase a espacio libre, o jardín, sólo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con el mismo carácter público o privado que el suelo bajo el que se construyen, con cubierta que permita una capa de tierra de ajardinamiento, enrasada en todo su perímetro a la cota del espacio circundante, siendo preceptiva la conservación de especies arbóreas allí donde existan.

5. Los pasajes que se proyecten para el acceso a plazas, patios y jardines interiores, ocuparán toda la altura libre de la planta baja y tendrán un ancho mínimo de tres (3,00) metros y 1/3 de su longitud entre alineaciones. Esta limitación no obliga a los edificios catalogados.

6. Cuerpos salientes. Se admiten balcones o ventanas salientes provistas o no de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería de treinta (30) centímetros a razón de uno por cada hueco, limitando el ancho a un máximo de veinte (20) centímetros por cada lado del hueco abierto y siempre que el gálibo a la acera sea superior a trescientos cincuenta centímetros (350) centímetros. En planta baja se mantendrán los cierros existentes, ajustándose los de nueva planta a un avance máximo de quince (15) centímetros y no suponiendo obstáculos para el tránsito peatonal en los acerados de ancho inferior a ciento cuarenta (140) centímetros. Las cornisas, resaltes y vuelos de las fachadas deberán ser rematadas a una distancia de la medianería nunca inferior al de su propio vuelo.

C. Condiciones de uso:

1. Con carácter general se consolidarán los usos existentes siempre que no sean manifiestamente inconvenientes con el uso básico residencial de la zona.

2. Las condiciones generales de los usos y de su aplicación se exigirán en las reformas de la edificación existente o en la que se realice de nueva planta.

3. En las condiciones de regulación de compatibilidad de otros usos con el básico residencial, establecidas en las presentes Normas, se admiten también los siguientes usos por menorizados: Terciarios y servicios; Industrial en Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil; Dotaciones y Servicios Públicos; Espacios libres; Transportes e infraestructuras básicas.

4. Se establece en el Casco Histórico como condición para los emplazamientos de nuevas oficinas bancarias la distancia mínima de 50 metros respecto a los locales existentes con dicha actividad en el eje de la calle de la Plaza.

5. La obligación de la reserva de plazas de aparcamientos en la proporción de una por cada vivienda o de cien (100,00) metros cuadrados construibles de uso residencial o de cincuenta (50,00) metros cuadrados de uso terciario se hace extensiva a todas las fincas del Casco no catalogadas y de superficie de parcela superior a trescientos (300,00) metros cuadrados. Se permite el uso de garaje-aparcamiento en planta baja en los locales que cumplan en cuanto a accesos y características las condiciones para esta actividad. En los sótanos se restringe a las fincas de subzona 1 y con la previa investigación arqueológica y autorización de la Consejería de Cultura.

D. Condiciones estéticas:

1. Se deberán cumplir las condiciones estéticas reguladas con carácter general y las ordenanzas específicas para la edificación de nueva planta o reformas de las existentes en el Casco Histórico, considerándose como características básicas de la construcción: la composición de fachada de los edificios, la solución de sus cubiertas, los materiales y tratamientos empleados en fachadas y elementos de las mismas, el color, el ritmo y la composición de los huecos, el tamaño y proporción de los mismos.

2. En cuanto a la consideración de las mismas y con carácter general se prohíben los eclecticismos en la obra de nueva planta, entendiéndose por esto la utilización de lenguajes arquitectónicos miméticos de los históricos para la composición de fachada. Los criterios de composición se establecerán con carácter unitario en toda la finca, a cada una de las plantas y a cada elemento de cada planta. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería para ofrecer un soporte neutro sobre el que se valoren los edificios con valor histórico o artístico y ambiental de carácter local.

3. De la regulación compositiva ya establecida con anterioridad se recoge lo siguiente:

a) Se considera indicativa la condición de proporcionalidad de los huecos exteriores de 2/1 en la relación alto/ancho. En las entradas a garaje se establece el ancho libre a doscientos setenta (270) centímetros, no siendo aplicable la condición de proporcionalidad anterior, pero limitándose a las fachadas de longitud superior a diez (10,00) metros, quedando prohibidas en edificios catalogados, salvo autorización expresa de la Consejería de Cultura. En su disposición los huecos se ajustarán a una modulación vertical, regulándose la distancia entre ejes en el intervalo comprendido entre doscientos cincuenta (250) centímetros y trescientos sesenta (360) centímetros.

b) En los paramentos verticales los revestimientos se realizarán con acabado liso y pintura de color blanco o tintado en tonos tradicionales. Se prohíben los aplacados con piezas cerámicas, de piedra o terrazos en la globalidad de la fachada, así como los acabados en fábrica de ladrillo visto. En los zócalos, recercados de huecos y cornisas se emplearán elementos de piedra natural, sin pulimentar. Pueden utilizarse colores oscuros tradicionales en las jambas, molduras, cornisas y zócalos, con el fin de resaltar la composición de elementos de la fachada. Se prohíbe también los acabados en marmolina de los revestimientos realizados con mortero monocapa y aconsejándose los de cal modificada.

c) Se prohíben los capialzados exteriores para persianas, antepechos macizos en balcones y el empleo de tejas en marquesinas, cierros y cornisas. Los elementos de cerrajería serán de líneas sobrias, atendiendo a la tradición local.

d) La planta baja se resolverá de manera coherente con el resto de materiales de la fachada. Los acabados exteriores deberán ser fijados con precisión en el proyecto, con independencia de los usos específicos a que se destine.

4. Con carácter general se prohíbe la modificación parcial de las fachadas, por lo que cualquier ajuste que se introduzca será justificado mediante un proyecto integral, donde deberá incluirse la eliminación de los elementos que resulten disconformes a las condiciones establecidas en estas normas. Las instalaciones de aire acondicionado, de energía solar o de evacuación de humos y gases, no podrán tener su soporte en las fachadas, debiendo reservarse su emplazamiento en la cubierta.

5. En el ámbito de esta zona de ordenanza y especialmente en el Conjunto Histórico, se deberá proceder a la canalización de las infraestructuras y servicios, integrándose en su caso en la edificación, según lo previsto en la Ley 14/2007 en el artículo 19 y en la Disposición adicional tercera.

6. Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada con el edificio, preferentemente con letras sueltas, y de forma obligatoria en el Conjunto Histórico declarado, sin sobrepasar los límites de la cornisa de planta baja del edificio, sin ocultar sus elementos arquitectónicos y sin sobresalir más de doce (12) centímetros del plano de fachada. Se colocarán sobre el dintel del hueco arquitectónico, no podrán superar la dimensión de su anchura y con una altura máxima de cuarenta (40) centímetros. En las plantas de piso sólo se admitirá la instalación de rótulos en edificios no catalogados, situados en los huecos de ventana o balcones, detrás del plano de fachada y ocupando como máximo el 20% de la superficie del hueco, quedando prohibidos en el Conjunto Histórico declarado. La

colocación de anuncios perpendiculares al plano de fachada o rótulos bandera únicamente se aceptará cuando no distorsione la composición y elementos del edificio y solo para actividades de servicios públicos, hoteles, aparcamientos, cajeros automáticos y farmacias, quedando prohibidos en el Conjunto Histórico declarado salvo para servicio público sanitario. En edificios catalogados quedan prohibidos los rótulos luminosos, dotados de luz propia, tales como tubos de neón, lámparas de incandescencia o similares. Excepcionalmente podrán autorizarse en edificios no catalogados, en las condiciones que se establezcan oportunamente en las ordenanzas de estética urbana que se aprueben con posterioridad. Por último y con ocasión de cualquier intervención sujeta a licencia municipal, se deberán eliminar los rótulos, banderolas y marquesinas que resulten disconformes con las condiciones anteriores.

Artículo 8.3.6. Condiciones particulares de las subzonas.

1. Las condiciones específicas para la nueva edificación o la reforma de la existente en las fincas incluidas en la Subzona 1, son las siguientes:

a) Se establece con carácter general el aprovechamiento real sobre el 75% de ocupación de la superficie de la parcela o la superficie neta si se encuentra afectada por alineaciones interiores de espacios libres para patios de manzana y Dos plantas de altura, con las excepciones señaladas en los planos de ordenación de la edificación existente o en las condiciones particulares de las Unidades de ejecución.

b) La superficie máxima de los casetones de escaleras será de quince (15,00) metros cuadrados, incluida la zona de desembarco y la proyección de la escalera, debiendo quedar retranqueadas del plano de fachada un mínimo de tres (3,00) metros.

c) La altura libre mínima en planta baja será de trescientos cuarenta (340) centímetros y de doscientos setenta (270) centímetros en planta primera, no permitiéndose entreplantas y semisótanos. Se tendrá en cuenta las alturas de cornisa de la edificación colindante y la más representativa del tramo de calle donde se encuentre.

d) Con la autorización previa de la Consejería de Cultura, se permitirá la construcción de sótanos en las parcelas con fachada a calle de circulación rodada cuyo ancho de calzada sea mayor de cuatro (4,00) metros. Se deberá asegurar la estabilidad de las edificaciones colindantes, lo que se justificará previamente en el expediente de la licencia.

2. En la Subzona 2 se regula la edificación existente que se pretende conservar y que se identifica en los planos de ordenación. Con la suficiente justificación la edificación puede reformarse, ampliarse o incluso sustituirse parcialmente de nueva planta con las condiciones establecidas para la Subzona 1. En todos los casos de ampliación vertical o sustitución justificada de la edificación anterior, se deberá integrar la fachada actual, no permitiéndose la apertura de nuevos huecos de dimensiones superiores a los ya existentes y que no respondan a las tipologías tradicionales.

3. La regulación específica de la edificación Catalogada es la ya recogida en el Título VII, Capítulo 4 sobre las Normas de Protección del Patrimonio Histórico.

4. Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico o en el entorno de un Bien de Interés Cultural exigirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. En cualquier caso no procederá la demolición de los inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y de los catalogados por este Plan General, limitándose para el resto cuando se cumplan alguna de las siguientes situaciones:

a) Los edificios declarados en ruina según la legislación vigente, con la excepción de los inmuebles catalogados y de la Subzona 2, que no se podrán demoler en ningún caso.

b) Cuando las circunstancias urbanísticas lo aconsejen por:

- Expreso señalamiento individual de un inmueble en el planeamiento como edificio «fuera de ordenación».

- Cuando una construcción esté condicionada a un uso específico, no tolerado por el planeamiento y no sea posible su utilización para otros usos permitidos por el Plan.

- Que se encuentre incluido en la Subzona 1.

c) En todos los expedientes se debe tramitar conjuntamente con la licencia de demolición la de edificación de nueva planta en la parcela resultante, donde se establezca un plazo máximo de tres meses para iniciar la reedificación.

5. Será exigible la actividad arqueológica previa, según lo previsto en el artículo 58 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, a la autorización de intervenciones en inmuebles declarados como BIC y a los incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico cuando se presuma la existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo.

Sección 2.ª Zona de Ordenanza 2. Zonas de Extensión

Artículo 8.3.7. Generalidades.

1. Las zonas de Extensión comprende aquellos sectores de la ciudad coincidentes en su mayor parte con los ensanches y extensiones del Casco Histórico, consolidados por la edificación y que constituyen la ciudad construida en el período comprendido entre 1960-80. A estas zonas se le añaden las correspondientes a las unidades integradas del Plan General de 1982 y que ya se encuentran urbanizadas y edificadas. Se trata, por tanto, de un suelo urbano consolidado en su mayor parte, con las excepciones de las Unidades de Ejecución en las subzonas expresamente señaladas de esta zona de ordenanza.

2. La edificación se dispone mayoritariamente alineada a vial, entre medianeras, configurando manzanas compactas o cerradas de tipos muy diferentes según el parcelario de origen y las condiciones internas. También forman parte de la misma edificios de viviendas plurifamiliares en ordenación abierta, y que son identificadas como tales en los planos de ordenación. A partir del reconocimiento del modelo de ocupación existente, se pretende reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre éstos y la edificación.

3. En la zona se integran como subzonas de ordenanzas las zonas de extensión y unidades integradas del Plan General anterior, estableciéndose las condiciones de volumen y uso comunes a todas ellas.

4. Igualmente se integran en la presente zona de ordenanza las siguientes subzonas de suelo urbano delimitadas como Unidades de Ejecución, cuyas determinaciones particulares se especifican en el Anexo correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN
UE 2.01	Campo de fútbol
UE 2.02	Huerta Pley. Aparcamientos
UE 2.03	Teatro de verano
UE 2.04	C/ Concepción
UE 2.05	Antiguo INB M Falla
UE 2.06	María Auxiliadora

Artículo 8.3.8. Condiciones comunes a todas las subzonas y unidades de ejecución.

A. Condiciones de parcela:

1. Serán edificables todas las parcelas legalmente consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan y a tal efecto aparezcan en los planos catastrales como una unidad catastral. No se entienden como unidades edificatorias los espacios libres de unidades edificadas con anterioridad que aún no ha-

yan sido cedidas, en su caso, a la titularidad pública, o bien no se hayan registrado como espacios libres privados afectos a la edificación. Como excepción, en los conjuntos de viviendas plurifamiliares de edificación abierta, tendrá la consideración de unidad mínima edificable el ámbito completo. No se admitirán proyectos parciales sobre una misma unidad edificatoria sin la previa redacción de, al menos, un Estudio de detalle, debiendo definirse en el mismo el ámbito superficial del suelo al que queda asociado cada volumen edificatorio.

2. Se permite las agregaciones y segregaciones de parcelas existentes, con las condiciones indicadas para la parcela mínima edificable: superficie igual o superior a ciento veinte (120,00) metros cuadrados y frente de fachada de seis (6,00) metros

3. Será necesaria la tramitación de planeamiento de desarrollo, Plan Parcial o Estudio de Detalle, según alcance de la misma, cuando sea precisa una modificación de la ordenación pormenorizada, justificada por obsolescencia y estado de la edificación existente en el ámbito.

B. Condiciones de la edificación.

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación máxima y altura establecidos en los planos de ordenación, sin que para dicho cálculo puedan tenerse en cuenta las posibilidades de construcción por encima de las alturas máximas permitidas. En todos los casos no regulados expresamente no se podrá sobrepasar la edificabilidad resultante al índice de Un metro y medio de techo construido por cada metro cuadrado de superficie de parcela neta, (1,50 m²t/m²s).

2. Separación a linderos. Con carácter general y salvo las nuevas alineaciones oficiales que se recogen en los planos de ordenación, se establecen las siguientes separaciones a linderos:

a) Alineación a vial obligatoria, excepto si se realiza un retranqueo en todo el frente de manzana y en todas sus plantas mayor o igual de tres metros, garantizando que no queden medianerías vistas. También se permiten los retranqueos debidos a una situación consolidada o los que determinen las figuras de planeamiento de desarrollo.

b) Respecto a otras propiedades no se permiten excepto cuando ya se encuentre una situación consolidada. En caso de abrir huecos al lindero se establecerá un retranqueo obligatorio de trescientos cincuenta (350) centímetros como mínimo de la misma dimensión. No podrán dejarse medianerías vistas.

3. Ocupación máxima:

a) La ocupación máxima de la edificación será del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela neta.

b) Las condiciones de los patios de parcela, correspondientes como mínimo al 25% de la superficie de la misma, son las ya recogidas para la Zona del Casco Histórico en la Sección anterior. En general quedarán libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose su ocupación por algún tipo de elemento constructivo.

c) En los casos excepcionales en que la morfología de la parcela neta no permita el cumplimiento del apartado anterior se podrá autorizar su ocupación completa manteniéndose la edificabilidad resultante de carácter general.

4. Altura máxima y número máximo de plantas:

a) La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos. En caso de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo las que específicamente en los planos se indican con una línea de división de alturas. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, la considerada como altura máxima será de Cuatro plantas o de doce metros y medio a cornisa (12,50). La planta baja tendrá una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, prohibiéndose las entreplantas.

b) Por encima de la altura antes fijada se permite la construcción de un cuerpo de edificación correspondiente a las ca-

jas de escaleras, con una superficie máxima de diez (10,00) metros cuadrados en el caso de viviendas unifamiliares.

5. Cuerpos salientes. Se admiten, en plantas superiores, balcones volados, con saliente máximo, incluida la cerrajería, de cuarenta (40) centímetros, siempre que el gálibo libre sobre la rasante de la acera sea superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. Los balcones y vuelos de las plantas superiores deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo. En edificios de nueva planta situados en calles que dispongan de acerados superiores a los doscientos cincuenta (250) centímetros y ancho total superior a los diez (10,00) metros, se permitirán cuerpos salientes no cerrados hasta los ochenta (80) centímetros de vuelo.

C. Condiciones de uso.

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en el Título IV de las presentes Normas, Condiciones Generales de los Usos, con la particularidad de que en los usos no residenciales permitidos las dotaciones de aparcamiento deben resolverse en el interior de la parcela, sin que sea posible computar las dotaciones existentes en el viario.

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

- Residencial.
- Terciarios y servicios.
- Industrial en talleres artesanales, almacenamiento, pequeña industria y mantenimiento del automóvil.
- Dotacional y servicios públicos.
- Espacios libres.
- Transportes e infraestructuras básicas.

Cuando el uso a implantar, en edificio exclusivo, sea el de Actividades Económicas, Dotacional y Servicios Públicos y el de Transportes e Infraestructuras Básicas, la superficie del patio de parcela podrá ubicarse del modo más conveniente a las necesidades funcionales de la edificación o, incluso suprimirse justificadamente. También en las edificaciones de nueva planta, podrá suprimirse el patio de parcela en planta baja cuando el uso de dicha planta esté destinado en exclusiva a un uso no residencial.

3. La reserva de plazas de aparcamientos en la proporción de una por cada vivienda ó de cien (100,00) metros cuadrados construibles de uso residencial o de cincuenta (50,00) metros cuadrados de uso terciario es obligatoria.

D. Condiciones estéticas.

1. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres. Se permiten pórticos, porches, etc., así como terrazas y cuerpos cubiertos con las limitaciones señaladas en las Normas Generales. No se admitirán modificaciones posteriores individualizadas que alteren las características de la edificación en su aspecto exterior.

2. Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento de su superficie.

3. En todos los casos el tratamiento de fachada se efectuará en su totalidad, incluyendo la planta baja que se terminará íntegramente. La adaptación de los locales, en su caso, no podrá alterar la disposición, forma o proporción de los huecos.

4. Los testeros de los bloques se deberán considerar igualmente como una fachada, especialmente si están orientados a la vía pública, y a tal efecto se tratarán conjuntamente con el resto de la edificación.

5. Los cerramientos de parcelas y vallados se deberán integrar con el proyecto de edificación o formar parte de un proyecto unitario, no admitiéndose modificaciones parciales posteriores.

Sección 3.ª Zona 3. Polígonos Residenciales

Artículo 8.3.9. Generalidades.

1. Los Polígonos Residenciales lo constituyen los distintos sectores de suelo urbano ya consolidado, que se han urbanizado en ejecución de Planes Parciales, como desarrollo del planeamiento general anterior, en suelo urbanizable.

2. Con carácter general se asumen las determinaciones concretas establecidas en los Planes Parciales aprobados definitivamente y que ahora constituyen las Sub-zonas en cada caso, con algunas modificaciones en las condiciones particulares que se recogen en el artículo 8.3.11.

3. Se podrán establecer, siguiendo el procedimiento previsto, unidades de ejecución donde existan sectores poco consolidados por la edificación o se considere incompleta la urbanización. Las determinaciones particulares deberán ajustarse con la tramitación de un Estudio de Detalle a las condiciones generales de la subzona establecidas en los artículos siguientes.

Artículo 8.3.10. Condiciones comunes a todas las subzonas y unidades de ejecución.

A. Condiciones de parcela:

1. Serán edificables todas las parcelas legalmente consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan y a tal efecto aparezcan en los planos catastrales como una unidad catastral o se encuentren definidas en los planos de alineaciones del planeamiento anterior.

2. Se permite las agregaciones y segregaciones de parcelas existentes, con las condiciones indicadas para la parcela mínima edificable establecida para cada caso.

3. Será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle cuando sea precisa una modificación de alineaciones y volúmenes por obsolescencia y estado de la edificación existente en el ámbito.

B. Condiciones de la edificación:

1. Separación a linderos:

a) Con carácter general se establece la alineación a viral como obligatoria, excepto si se realiza un retranqueo en todo el frente de manzana, garantizando que no queden medianerías vistas.

b) Respecto a otras propiedades no se permiten, excepto cuando ya se encuentre una situación consolidada, regulándose la separación entre edificaciones en la proporción igual a la altura media. No podrán dejarse medianeras vistas.

2. Ocupación máxima:

a) La ocupación máxima de la edificación se establecen en las condiciones particulares para cada subzona en el artículo siguiente.

b) Con carácter subsidiario las condiciones de los patios de parcela que resulten de una nueva edificación son las ya recogidas para las Zonas de extensión.

3. Altura máxima y número máximo de plantas:

a) La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes así como en las condiciones particulares para cada subzona en el artículo siguiente.

b) Por encima de la altura antes fijada se permite la aparición de un cuerpo de edificación correspondiente a las cajas de escaleras y cuarto de ascensores, con una superficie máxima de diez (10,00) metros cuadrados en el caso de viviendas unifamiliares.

4. Cuerpos salientes:

a) Con carácter general no se admiten vuelos fuera de las alineaciones oficiales.

b) En cualquier caso los cuerpos volados de edificación que cumplan la condición anterior se realizarán siempre que el gálibo libre sobre la rasante del espacio público sea superior a trescientos cuarenta (340) centímetros y deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo.

C. Condiciones de edificabilidad:

1. La superficie edificable total o superficie máxima construable en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en la ordenación del planeamiento anterior, sin que para dicho cálculo puedan tenerse en cuenta las posibilidades de construcción por encima de las alturas máximas permitidas.

2. En todos los casos no regulados expresamente no se podrá sobrepasar la edificabilidad resultante a la ocupación máxima y altura permitida para cada caso en el artículo siguiente. La ocupación se referirá a la superficie de parcela neta o definida por las alineaciones oficiales recogidas en los planos de calificación y usos pormenorizados o ya reconocidas del planeamiento anterior. En cuanto a las alturas se regulan las máximas en cuanto al número de plantas para cada caso, remitiéndonos a las alturas en metros y criterios de medición establecidas en las Normas generales de edificación.

3. Con carácter general la materialización de la edificabilidad en ejecución de una licencia de obras supondrá la renuncia expresa a la posible edificabilidad sobrante del solar, salvo que se registre en el acuerdo municipal la ejecución por fases.

4. No se permitirá la modificación de elementos comunes en los casos de edificación colectiva o de agrupación horizontal, de forma aislada y que no respondan a un proyecto unitario.

D. Condiciones de uso:

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en estas Normas, en las Condiciones Generales de los Usos, con la particularidad de que en los usos no residenciales permitidos las dotaciones de aparcamiento deben resolverse en el interior de la parcela, sin que sea posible computar las dotaciones existentes en el viario. Se deberá mantener la calificación del uso residencial para viviendas protegidas, (VPO), en las parcelas ya señaladas en el planeamiento anterior.

2. Se admiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial en todas las categorías.
- Terciarios y servicios.
- Industrial en talleres artesanales, almacenamiento, pequeña industria y mantenimiento del automóvil.
- Dotacional y servicios públicos.
- Espacios libres.
- Transportes e infraestructuras básicas.

3. Con carácter general se elimina el número de viviendas por parcela o manzana establecido en la ordenación de cada subzona en el planeamiento anterior. No obstante se cumplirá la relación mínima de una vivienda por cada setenta y cinco (75,00) metros cuadrados de superficie edificable. Es obligatoria la reserva de plazas de aparcamientos en la proporción de una plaza por cada vivienda o de cien (100,00) metros cuadrados de construcción de uso residencial o de cincuenta (50,00) metros cuadrados de otros usos.

E. Condiciones estéticas:

1. Se ajustarán a las de tipo general para suelo urbano. En cualquier caso, los niveles de acabado y mantenimiento de las diferentes fachadas y componentes de la edificación, deberán asegurar una imagen adecuada para el conjunto. En especial los cerramientos de parcelas y vallados deberán formar parte del proyecto unitario no admitiéndose modificaciones parciales posteriores.

2. Con la intención de mejorar la calidad visual y la homogeneidad de todas las subzonas, se propone la revegetación general a partir de la plantación de árboles de porte medio en el interior de las parcelas construidas, en los espacios libres donde sea posible.

Artículo 8.3.11. Condiciones particulares para las subzonas.

A partir del cumplimiento de las condiciones comunes se establecen para cada subzona las condiciones particulares y

que se recogen en cuanto a los usos pormenorizados, alineaciones y alturas, en los planos de ordenación. La relación completa es la siguiente:

1. Polígono III A Esparraguera.
 - Parcela mínima: 70 m² de superficie y 7,00 m de fachada.
 - Altura máxima: Dos plantas en las parcelas de uso residencial y tres plantas en las de equipamiento.
 - Ocupación máxima: 75% de la superficie de la parcela neta definida por las alineaciones oficiales. En las de equipamiento será del 70%.
 - Tipologías edificatorias: Viviendas unifamiliares pareadas y adosadas.
 - Usos pormenorizados: residencial y terciario compatible.
2. Polígono III A Ampliación.
 - Parcela mínima: 70 m² de superficie y 7,00 m de fachada.
 - Altura máxima: Tres plantas.
 - Ocupación máxima: 75 % de la superficie de la parcela neta definida por las alineaciones oficiales.
 - Tipologías edificatorias: Viviendas unifamiliares adosadas y vivienda colectiva en bloque.
 - Usos pormenorizados: residencial y terciario compatible.
 - En el ámbito de la fase 7.^a de la urbanización inicial, correspondiente a la Unidad de ejecución UE 3.1 del anterior Plan General, las condiciones de volumen y uso se regularán por el Plan Especial de Reforma Interior, aprobado definitivamente el 4.3.2004, que se asume como ámbito de planeamiento incorporado.
3. Polígono I - A, Río San Pedro. Zona residencial.
 - Parcela mínima: 70 m² de superficie y 7,00 m de fachada.
 - Altura máxima: Tres, cuatro y cinco plantas, según parcelas.
 - Ocupación máxima: 75% de la superficie de la parcela neta definida por las alineaciones oficiales. En las destinadas a Equipamientos del 50%.
 - Tipologías edificatorias: viviendas unifamiliares adosadas y vivienda colectiva en bloque.
 - Usos pormenorizados: residencial y terciario compatible.
4. Polígono I - C.
 - Parcela mínima: 500 m² de superficie y 10,00 m de fachada.
 - Altura máxima: Tres, cuatro y cinco plantas, según parcelas.
 - Ocupación máxima: 60% de la superficie de la parcela neta definida por las alineaciones oficiales. En las de equipamiento será del 75 %.
 - Tipologías edificatorias: viviendas unifamiliares adosadas y vivienda colectiva en bloque.
 - Usos pormenorizados: residencial y terciario compatible.
5. Polígono 8 - B.
 - Parcela mínima: 75 m² de superficie y 6,00 m de fachada.
 - Altura máxima: Dos, tres, cuatro y cinco plantas, según parcelas.
 - Ocupación máxima: 75% de la superficie de la parcela neta definida por las alineaciones oficiales.
 - Tipologías edificatorias: viviendas unifamiliares adosadas y vivienda colectiva en bloque.
 - Usos pormenorizados: residencial y terciario compatible.
6. Polígono IV - A.
 - Parcela mínima: 60 m² de superficie y 6,00 m de fachada.
 - Altura máxima: Dos plantas y ático.
 - Ocupación máxima: 70% de parcela neta definida por alineaciones. La correspondiente a la planta de ático se limita al 17% de la superficie de la planta inferior. En las destinadas a Equipamientos del 60%.

- Tipologías edificatorias: viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y de vivienda colectiva en bloque.
 - Usos pormenorizados: residencial y terciario compatible.
7. Polígono V - A.
 - Parcela mínima: 60 m² de superficie y 6,00 m de fachada, en las de uso residencial y de 100 m² y 8,00 m de fachada en otros usos.
 - Altura máxima: Dos plantas.
 - Ocupación máxima: 50% de la superficie de la parcela neta definida por las alineaciones oficiales, en las de uso terciario. En el caso del uso residencial será del 60%. En las de uso industrial y almacenes del 100%. En las destinadas a Equipamientos del 75%.
 - Se considera el uso residencial como básico del polígono y el terciario e industrial como compatibles en las condiciones establecidas en las normas.
 - Se permite sustituir las superficies edificables de terciario e industrial a residencial, con la excepción de las superficies destinadas a equipamientos comunitarios o dotaciones locales.
 8. Polígono II - A.
 - Parcela mínima: 160 m² de superficie y 7,00 m de fachada.
 - Altura máxima: Dos plantas.
 - Ocupación máxima: 70% de la superficie de la parcela neta, definida por las alineaciones oficiales. En las destinadas a Equipamiento deportivo del 15%, y del 70% en los restantes.
 - Tipologías edificatorias: viviendas unifamiliares adosadas.
 - Usos pormenorizados: residencial y terciario compatible.
 9. Polígono II- C. Casines.
 - Parcela mínima: 140 m² de superficie y 7,00 m de fachada en tipología unifamiliar y de 1.350 m² en viviendas colectivas.
 - Altura máxima: Dos, cinco y siete plantas, según parcelas.
 - Ocupación máxima: 40% de parcela neta definida por alineaciones en parcelas de vivienda colectiva y del 50% en unifamiliares. En las de Equipamientos la ocupación podrá ser del 70%.
 - La edificabilidad se limita al índice de 2,08 m² de superficie construida por cada m² de superficie de parcela neta.
 - Se permiten las tipologías residenciales de vivienda unifamiliar y colectiva en bloque, según localización de las parcelas.
 - Se deberá tramitar un Estudio de Detalle para la ordenación de las parcelas de Dotaciones públicas.
 - Usos pormenorizados: residencial en todas las categorías y terciario compatible.

Sección 4.^a Zona de Ordenanza 4. Núcleos Rurales

Artículo 8.3.12. Generalidades.

1. Se definen los núcleos rurales como asentamientos de población que se encuentran aislados en el término municipal, con cierto grado de urbanización y servicios para estar clasificados como sectores de suelo urbano en el planeamiento anterior (ya desde el Plan General de 1982) y que por tanto se han considerado como núcleos de población a todos los efectos. También en esta zona de ordenanza se incluyen los sectores de Suelo urbano no consolidado que ahora se reconocen y cuyos ámbitos se recogen en los planos de ordenación, coincidentes con las subzonas a los efectos de las normas aplicables.

2. El objeto principal para estas áreas es dotarlas de la estructura de la que carecen, tanto en si mismas como en relación a los sistemas territoriales, principalmente viario, que supusieron su origen. Las intervenciones propuestas se orientan hacia la ordenación del espacio público y dotación de los equipamientos de carácter local.

3. Las condiciones generales sobre la edificación son las de mantenimiento de las características tipológicas en cuanto a la superficie edificada, ocupación y altura media por parcela. Respecto a los usos se considera el residencial como básico de los sectores incluidos en la zona urbana que nos ocupa, permitiéndose usos compatibles terciarios o industriales con el básico residencial.

4. En la zona se establecen las siguientes subzonas de ordenanzas, correspondientes con los Núcleos rurales históricos y reconocidos del planeamiento general anterior:

- Ceferina y Campo de los Tiros.
- Barrio de Jarana.
- Meadero de la Reina - El Rosal.
- Los Arquillos -Marquesado

5. Igualmente se integran en la presente zona de ordenanza las siguientes subzonas de suelo urbano No consolidado, delimitadas como Unidades de Ejecución y cuyas determinaciones particulares se especifican en las fichas que constituyen el Anexo de las presentes Normas:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN
UE 4.1.01	C/ Verbena, Barrio Jarana

6. Será necesaria la tramitación de planeamiento de desarrollo, Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle, para establecer la ordenación pormenorizada o cuando sea precisa su modificación, según el alcance de la misma, justificada por la obsolescencia y estado de la edificación existente en el ámbito de que se trate.

Artículo 8.3.13. Condiciones comunes a todas las subzonas y unidades de ejecución.

A. Condiciones de parcela:

1. Serán edificables todas las parcelas legalmente consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan y a tal efecto aparezcan en los planos catastrales como una unidad catastral o se encuentren definidas en los planos de alineaciones.

2. Se permite las agregaciones y segregaciones de parcelas existentes, con las condiciones indicadas para la parcela mínima edificable establecida para cada caso.

B. Condiciones de la edificación:

1. Separación a linderos:

a) Con carácter general se establece la alineación a vil como obligatoria, excepto si se realiza un retranqueo en todo el frente de manzana, garantizándose que no queden medianerías vistas.

b) Respecto a la separación entre edificaciones la distancia será igual a la altura media, con un mínimo de Tres metros, excepto cuando ya se encuentre una situación consolidada que permita el adosarse, evitándose las medianeras vistas.

2. Ocupación máxima:

a) La ocupación máxima de la edificación se establece para cada subzona en el artículo siguiente. Se regula sobre la superficie de la parcela neta definida por las alineaciones oficiales.

b) Con carácter subsidiario las condiciones de los patios de parcela que resulten de una nueva edificación son las ya recogidas para las Zonas de extensión.

3. Altura máxima y número máximo de plantas:

a) La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos de ordenación correspondientes así como en el artículo siguiente para cada subzona, empleándose para la medición en metros los criterios de las condiciones generales.

b) Por encima de la altura antes fijada se permite la aparición de un cuerpo de edificación correspondiente a las cajas de escaleras y cuarto de ascensores, con una superficie máxima de diez (10,00) metros cuadrados en el caso de viviendas unifamiliares y del 15% de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior en el caso de viviendas plurifamiliares.

4. Cuerpos salientes:

Con carácter general no se admiten vuelos fuera de las alineaciones oficiales.

C. Condiciones de edificabilidad:

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura señalados en los planos de ordenación, sin que para dicho cálculo puedan tenerse en cuenta las posibilidades de construcción por encima de las alturas máximas permitidas. En los casos no regulados expresamente no se podrá sobrepasar la edificabilidad resultante a la ocupación máxima y altura permitida para cada subzona en el artículo siguiente.

2. En las unidades de ejecución y con la tramitación del planeamiento de desarrollo se podrá establecerse una distribución diferente de las intensidades resultantes para cada ámbito teniendo en cuenta las condiciones específicas de la subzona.

D. Condiciones de uso:

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas, sobre las Condiciones Generales de los Usos.

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

- Residencial.
- Terciarios y servicios.
- Industrial en talleres artesanales, almacenamiento, pequeña industria y mantenimiento del automóvil.
- Dotacional y servicios públicos.
- Espacios libres.
- Transportes e infraestructuras básicas.

3. En cuanto al uso residencial se cumplirá la relación de una vivienda por cada setenta y cinco (75,00) metros cuadrados como mínimo de superficie edificable.

4. Es obligatoria la reserva de plazas de aparcamientos en la proporción de una plaza por cada vivienda o de cien (100,00) metros cuadrados de construcción de uso residencial o de cincuenta (50,00) metros cuadrados de otros usos.

E. Condiciones estéticas:

1. Se ajustarán a las de tipo general para suelo urbano. En cualquier caso, los niveles de acabado y mantenimiento de las diferentes fachadas y componentes de la edificación, deberán asegurar una imagen adecuada para el conjunto de la finca. Esta condición afectará tanto a la construcción principal como a las secundarias: trasteros, garajes, corrales.

2. Los cerramientos de parcelas y vallados deberán formar parte del proyecto de edificación o en su caso de un proyecto unitario si afecta a varias parcelas. Como criterio para su formación no deberán superar, en toda la longitud, los cien (100) centímetros de altura de parte ciega, pudiendo a partir de esta altura colocar rejas, celosías o setos vivos tupidos hasta los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.

3. Con la intención de mejorar la calidad visual y la homogeneidad de todas las subzonas, se propone la revegetación general a partir de la plantación de árboles de porte medio en el interior de las parcelas construidas, donde sea posible. Así mismo se deberán canalizar las infraestructuras comunes en lo que afecte a cada caso.

Artículo 8.3.14. Condiciones particulares para las subzonas.

1. Ceferina y Campo de los Tiros.

a) Los núcleos de Ceferina y Campo de los Tiros son los ámbitos de suelo urbano ya establecidos desde el Plan General de 1982 y por tanto consolidados e integrados con posterioridad en la ordenación del Polígono II A. Su perímetro se recoge en los planos de ordenación.

b) Condiciones de edificación:

- La parcela considerada como mínima tendrá una superficie de 80 m² y una fachada de 7,00 m

- La ocupación máxima de la parcela neta y definida por las alineaciones oficiales será del 75% de su superficie.

- La edificación podrá ser aislada o adosada a las medianeras en caso de que ya existan en las parcelas colindantes. Deberá ajustarse a las alineaciones oficiales señaladas en planos.

- La altura máxima: Dos plantas.

c) Condiciones de uso:

- El uso básico es el residencial y se limitan los usos terciarios compatibles a superficies inferiores a 300 m².

- Se considera la relación una vivienda por parcela de 80 m² de superficie la densidad media de la subzona.

2. Barrio de Jarana.

a) El ámbito de suelo urbano consolidado que se delimita en el Barrio de Jarana es el que se recoge en los planos de ordenación. A los efectos de la normativa aplicable se reconoce la situación de las parcelas y edificaciones del asentamiento histórico e incluido entre las calles Salero, Verbena y Romería, así como el resto de parcelas para edificaciones aisladas.

b) Condiciones de edificación:

- La superficie de la parcela considerada como mínima en el sector de la edificación aislada es de 240 m² y 12,00 m de fachada. En el resto la ocupada por la edificación, considerando inedificable las superficies inferiores a 80 m² y 7,00 m de fachada.

- La ocupación máxima de la parcela neta edificable será del 75% en el asentamiento histórico y del 40% en el sector de edificación aislada.

- Se señalan en los planos las alineaciones oficiales que delimitan la parcela neta edificable y en casos dudosos se recurrirá a la tira de cuerda. Los retranqueos mínimos en caso de edificación aislada serán de tres metros.

- La altura máxima será de dos plantas y 6,50 metros a cornisa o alero, excepto en las manzanas de la calle Verbena señaladas en los planos de ordenación donde podrá ser de tres plantas y 9,50 metros, con la tramitación previa de un Estudio de Detalle donde se justifique la ordenación de la superficie máxima edificable, calculada sobre las dos plantas, y la relación con las propiedades colindantes.

- Se permite las tipologías de edificación de viviendas aislada y adosada, o en bloque, según el sector en que se encuentre la parcela y la situación de la edificación de las parcelas colindantes.

- Las parcelas y edificaciones incluidas en la zona de servidumbre de protección de la Ley 22/1998 de Costas, estarán sujetas al régimen establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.

c) Condiciones de uso:

- El uso básico es el residencial y se limita la superficie máxima de los usos terciarios, almacenes e industrias compatibles a 300 m².

- Se considera la relación una vivienda por parcela de 240 m² de superficie la densidad media de esta subzona.

d) Condiciones de urbanización:

- Se deberá incluir en los proyectos de edificación las obras complementarias de urbanización según condiciones que se señalen en cada caso.

3. Meadero de la Reina - El Rosal.

a) El ámbito de suelo urbano consolidado en el Meadero de la Reina - El Rosal, es el reconocido del planeamiento anterior y que figura en los planos de ordenación.

b) Condiciones de edificación:

- La superficie de la parcela considerada como mínima es de 400 m² y de 15,00 m de fachada.

- La ocupación máxima por la edificación de la parcela neta edificable será del 40% de la superficie.

- Se señalan en planos alineaciones oficiales que delimitan la parcela neta edificable y en casos dudosos se recurrirá a la tira de cuerda. Los retranqueos mínimos de la edificación respecto a los linderos serán de tres metros.

- La altura máxima en todos los casos será de una planta y 3,50 m a cornisa o alero.

- La tipología edificatoria será del tipo aislada.

- Las parcelas y edificaciones incluidas en la zona de servidumbre de protección de la Ley 22/1998 de Costas, estarán sujetas al régimen establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.

c) Condiciones de uso:

- El uso básico es el residencial, vivienda unifamiliar, y se limita la superficie máxima para usos terciarios, almacenes e industrias compatibles a 300 m².

- La relación de una vivienda por parcela de 400 m² de superficie se considera como la densidad media de esta subzona.

d) Condiciones de urbanización:

- Se deberá incluir en los proyectos de edificación las obras complementarias de urbanización según condiciones que se señalen en cada caso.

4. Los Arquillos -Marquesado.

a) El ámbito de suelo urbano consolidado de Los Arquillos-Marquesado, es el reconocido del planeamiento anterior y que figura en los planos de ordenación.

b) Condiciones de edificación:

- La superficie de la parcela considerada como mínima es de 400 m² y 15,00 m de fachada.

- La ocupación máxima por la edificación de la parcela neta edificable será del 40% de su superficie.

- Se señalan en planos alineaciones oficiales que delimitan la parcela neta edificable y en casos dudosos se recurrirá a la tira de cuerda. Los retranqueos mínimos de la edificación respecto a los linderos serán de tres metros. Se modifican las alineaciones en la carretera del Marquesado, que deberán ajustarse al deslinde de la vía pecuaria.

- La altura en todos los casos será de Dos plantas y 7,00 m a cornisa o alero.

- La tipología edificatoria será del tipo aislada

c) Condiciones de uso:

- El uso básico es el residencial para vivienda unifamiliar y se limita la superficie máxima para usos terciarios, almacenes e industrias compatibles a 300 m².

- La relación de una vivienda por parcela de 400 m² de superficie se considera como la densidad media de esta subzona.

d) Condiciones de urbanización:

- Se deberá incluir en los proyectos de edificación las obras complementarias de urbanización según condiciones que se señalen en cada caso.

Sección 5.^a Zona de ordenanza 5. Urbanizaciones turísticas y residenciales

Artículo 8.3.15. Generalidades.

1. En esta zona de ordenanza se incluirán las nuevas áreas urbanas que resulten de un proyecto unitario de formación y con uso global turístico y residencial.

2. En este momento y como única subzona se delimita el ámbito de la actuación urbanística de «Villanueva - Aldea Real», con las determinaciones particulares del Plan Parcial aprobado, que constituye un ámbito de planeamiento incorporado, y teniendo en cuenta las condiciones que se recogen en el artículo siguiente.

3. Se podrán integrar en la presente zona de ordenanza, las subzonas de suelo urbano que se delimiten como Unidades de Ejecución, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

Artículo 8.3.16. Condiciones particulares de las subzonas.

A. Condiciones de parcela:

1. La parcela considerada como mínima para ser edificada se regula según las tipologías edificatorias previstas:

- Superficie mínima de 700 m² para viviendas unifamiliares aisladas.

- Superficie mínima de 350 m² para viviendas unifamiliares pareadas, siempre que se ejecuten como actuación unitaria.

- Superficie mínima de 5.000 m² para grupos de viviendas adosadas y bloques plurifamiliares.

- Superficie mínima de 2.000 m² para residencias o complejos hoteleros.

2. Se permite la agregación de parcelas existentes sin limitación de número y superficie, siempre que sean colindantes. Asimismo se permiten las segregaciones con las condiciones indicadas para la parcela mínima.

B. Condiciones de la edificación:

1. Separación a linderos. Se establecen con carácter general las siguientes separaciones mínimas a linderos:

- Lindero a vía pública: cuatro (4,00) metros.

- Lindero a otras propiedades: tres (3,00) metros.

- No obstante lo anterior, se admite adosar la edificación a un lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con el colindante (viviendas pareadas), debiendo ejecutarse como proyecto unitario. Siempre que cuenten con la autorización del colindante, se permiten edificaciones auxiliares de la vivienda, como trasteros o garajes, con una superficie máxima de quince metros cuadrados (15 m²), y altura máxima de 220 centímetros, retranqueados del frente de la parcela, no teniendo que cumplir el resto de los parámetros relativos a retranqueos.

2. Ocupación máxima:

- Sobre rasante: 30% en cada una de las plantas permitidas en edificaciones aisladas, del 40% en edificaciones pareadas y adosadas. En el caso de los bloques plurifamiliares hasta el 35%, en complejos hoteleros hasta el 70% y en la zona terciaria comercial del 70%.

- Bajo rasante: 30% en caso de uso residencial y 100 % en el caso de actividades económicas, dotaciones y servicios públicos.

3. Altura máxima.

- La altura de los edificios que se proyecten se ajustarán al número máximo de plantas que se establecen según tipologías: Dos plantas para las viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas. Tres plantas en los bloques plurifamiliares y complejos hoteleros.

- En la construcción por encima de la altura máxima, será de aplicación las establecidas en las condiciones generales.

4. Tipologías y morfologías permitidas:

- Las permitidas en viviendas: Unifamiliar aislada y pareada; Plurifamiliar en bloque horizontal y bloque vertical. Turística: complejos hoteleros. Actividades Económicas Abierta y Equipamiento.

- Morfología: Manzana con edificación aislada.

C. Condiciones de edificabilidad:

La superficie edificable total o superficie máxima construable en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad por tipología, siguientes:

- Unifamiliar aislada: 0,293 m²t/m²s.

- Unifamiliar pareada: 0,400 m²t/m²s.

- Unifamiliar adosada: 0,301 m²t/m²s.

- Bloques plurifamiliares: 0,423 m²t/m²s.

- Hoteles: 12.000 m²t.

- Terciaria comercial: 6.800 m²t.

D. Condiciones de uso:

1. Las parcelas de uso privativo tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas, sobre las Condiciones Generales de los Usos, con la particularidad que los usos no residenciales permitidos lo serán exclusivamente en edificios singulares proyectados en cada caso y en parcelas aisladas y que toda la actividad y las dotaciones de aparcamiento se preste en el interior de la par-

cela, sin que sea posible computar las dotaciones existentes en el viario.

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados: Residencial; Turístico; Centros y Servicios Terciarios; Dotacional y Servicios Públicos; Espacios libres; Transportes e Infraestructuras Básicas. Bajo rasante se permitirán los usos reconocidos para cada caso, cumpliendo las condiciones específicas de edificación.

3. La intensidad de uso en las parcelas de Viviendas adosadas será de una vivienda por cada trescientos cincuenta (350,00) metros cuadrados de parcela y en los Bloques plurifamiliares será de una vivienda por cada trescientos (300,00) metros cuadrados de parcela. Se elimina la vinculación del número de plazas turísticas en las parcelas de la ordenación resultante.

E. Condiciones estéticas:

1. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres. Se permiten pórticos, porches, etc., así como terrazas y cuerpos cubiertos con las limitaciones señaladas en las Normas Generales. En cualquier caso, los niveles de acabado y mantenimiento de sus diferentes fachadas y componentes deberán asegurar una imagen adecuada para el conjunto de la finca. Esta condición afectará tanto a la construcción principal como a las secundarias (trasteros, garajes, corrales, ..).

2. Los cerramientos de parcelas y vallados no podrán superar los cien centímetros (100) de altura de parte ciega, pudiendo a partir de esta altura colocar reja hasta 240 centímetros de altura total. Si se colocara tela metálica ésta deberá ir acompañada por setos vivos tupidos. Con la intención de mejorar la calidad visual y la homogeneidad de todas las subzonas, se propone la revegetación general a partir de la plantación de árboles de porte medio en el interior de las parcelas construidas, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En aquellas parcelas que no presenten elementos arbóreos de porte medio en sus frentes a las infraestructuras viarias colindantes, el propietario o promotor de una futura edificación estará obligado a la plantación y el mantenimiento de una alineación arbórea a lo largo de los citados frentes de parcela.

b) La elección de la especie o especies a implantar tendrá presente la vegetación arbórea existente en las parcelas o áreas adyacentes en un radio de 150 metros a partir del hipotético centro de la parcela objeto de revegetación. En el caso de que no existieran referentes claros o predominantes, el propietario o promotor podrá proponer las especies a desarrollar, debiendo ser valorada la oportunidad ecológica o paisajística de dicha propuesta por el organismo municipal competente.

c) La disposición de los árboles tendrá presente los siguientes criterios generales:

- La distribución y separación de los árboles debe asegurar el normal desarrollo de los elementos plantados en sus diferentes estadios vegetativos.

- Sin perjuicio de lo anterior, la plantación debe procurar una distribución que abarque la totalidad de los frentes afectados por la cercanía del viario, interrumpiéndose únicamente su continuidad en los espacios destinados al acceso de la parcela.

- Los árboles se situarán en el interior de la parcela de forma que al alcanzar un estadio evolutivo medio, una parte significativa de su copa sea apreciable desde el exterior de la parcela, superando sobradamente la altitud del cerramiento.

Sección 6.ª Zona de ordenanza 6. Actividades económicas

Artículo 8.3.17. Generalidades.

1. En esta zona de ordenanza se incluyen las áreas o polígonos destinados a actividades económicas y aquéllas que adscritas a las mismas, se sitúan en el interior de la trama

urbana, dentro o en la proximidad de las zonas residenciales. Por la compatibilidad de usos se dividen:

- Actividades Económicas de carácter genérico.
- Dominante Industrial.

2. En la zona se establecen las siguientes subzonas de ordenanzas:

- Polígono Astilleros.
- Unidad UE 7.1.
- Polígono I-A RSP suelo Industrial.
- Polígono Trocadero.
- Estación Aletas.
- Glorieta Carretera Portal.
- Hotel Ciudad del Sur.
- Polígono Tres Caminos.

3. Igualmente se integran en la presente zona de ordenanza las siguientes subzonas de suelo urbano delimitadas como Unidades de Ejecución, y cuyas determinaciones particulares se especifican en el Anexo correspondiente de las presentes Normas:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN
UE 6.1.01	Depósitos Astilleros
UE.6.2.01	Trocadero - Pol 8B
UE.6.2.02	Manzana «E»
UE.6.2.03	Polígono 10 A Trocadero
UE.6.2.04	Polígono 10 B Trocadero
UE.6.3.01	Estación Aletas
UE.6.3.02	Transcela
UE.6.4.01	Portal izq./Cachorro
UE.6.4.02	Portal der./Cachorro
UE.6.5.01	Tres Caminos 2.ª Fase

Artículo 8.3.18. Condiciones comunes a todas las subzonas y unidades de ejecución.

A. Condiciones del parcelario:

1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

2. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

3. Con carácter general y a los efectos de agregaciones y segregaciones se establece como Parcela mínima edificable y por actividad, la que disponga de una superficie igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados con un frente mínimo de diez (10) metros, salvo que las condiciones particulares de las subzonas o unidades de ejecución establezcan otras diferentes.

B. Condiciones de la edificación:

1. Alineaciones:

a) Como criterio general las edificaciones se separarán del frente al vial un mínimo de cinco (5,00) metros desde la alineación oficial de parcela. No obstante, en las condiciones particulares para cada subzona se establece el retranqueo que será de aplicación, pudiendo la nueva edificación situar su línea de fachada en la alineación exterior, o separarse de la misma en función de sus necesidades. En las subzonas que se permita la tipología de Manzana Cerrada, la edificación se ajustará a la alineación oficial sin que resulte de aplicación los retranqueos establecidos con carácter general.

b) El espacio libre resultante del retranqueo, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustibles necesarios y proporcionados al uso de la instalación, cuando así lo permita la legislación sectorial. También podrán construirse en el mismo una caseta de portería o control de accesos. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o

depósitos, deberá hacerse en consonancia con el tratamiento adecuado de la superficie resultante.

2. Separación a linderos:

a) La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, no podrá ser inferior a tres (3,00) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando concurren las siguientes circunstancias:

- Cuando se trate de edificaciones adosadas o pareadas en proyecto unitario.

- Si la edificación colindante se encuentra ya adosada a la medianera.

- Si existe acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad siendo preceptiva la ejecución simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto conjunto.

- Cuando por las condiciones de forma de la parcela ésta resultará inedificable en otro caso y no pueda ser objeto de reparcelación.

b) Si una construcción se proyecta adosada a una medianera, y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a estos últimos las condiciones mínimas de separación.

c) Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y en relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes por aplicación de estas últimas.

d) No se admiten cuerpos volados fuera de las alineaciones oficiales. En todo caso y si se trata de marquesinas o cuerpos volados en el interior de parcelas, deberán situarse a una distancia no inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros respecto a la rasante de los espacios de tránsito peatonal.

3. Altura de la edificación:

a) El número máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación y en su defecto la altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y nueve (9,00) metros de la línea de cornisa. Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos de instalaciones exteriores que sean indispensables al funcionamiento de la actividad.

b) En los casos de Gran industria, recogidos en las condiciones particulares de la subzona correspondiente, la altura máxima no se limita, debiendo justificarse según la actividad de que se trate, de la superficie de parcela y de los retranqueos de la edificación.

C. Condiciones de Edificabilidad:

1. Con carácter general, salvo otra regulación de las condiciones particulares de las subzonas, la superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de un coeficiente de 1 m²/m²s. Bajo rasante se permite la ocupación del 100% de la superficie de la parcela.

2. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la transferencia del aprovechamiento necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un 10%.

D. Condiciones de Seguridad frente a incendios:

1. Con independencia del cumplimiento de la normativa y legislación específica aplicable se deberán tener en cuenta las condiciones urbanísticas respecto a la seguridad frente a incendios siguientes:

- En edificación entre medianeras, el inmueble resolverá en sí mismo sus condiciones de seguridad frente a fuego y el riesgo que genere sobre las fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos.

- En construcciones medianeras respecto a algún lindero, y aisladas respecto a los restantes, será preceptivo reservar en la banda correspondiente a la separación a linderos, un paso

pavimentado y libre de obstáculos, que permita el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Si existiera acuerdo entre los propietarios de dos fincas colindantes, la banda para uso de bomberos podrá resolverse mancomunadamente, circunstancia que se hará constar en el Registro de la Propiedad.

- En función del tamaño, forma y diseño de la construcción, y de la actividad a que se destine, cabrá prohibir que se recurra a soluciones adosadas a uno o varios linderos, cuando ello suponga riesgo razonable para la seguridad de la propia construcción o de sus colindantes, en razón a la tecnología de prevención y extinción disponible.

- Cuando la edificación cuente con un cuerpo de edificación en la alineación exterior destinado a uso de oficinas y naves interiores, si el fondo edificado de dicho cuerpo es inferior o igual a diez (10,00) metros y la edificación se resuelve entre medianeras, cabrá autorizar que dicho cuerpo se adose a ambas medianeras en planta de pisos, conectándose el paso de bomberos en planta baja con la calle, previendo la embocadura con la suficiente altura libre. Si existieran plantas bajo rasante en el espacio de paso, su estructura deberá concebirse tomando en cuenta las cargas derivadas de los vehículos del servicio contra-incendios.

E. Condiciones de uso:

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas, relativo a las Condiciones Generales de los Usos así como las específicas para cada subzona.

2. Con carácter general son admisibles los siguientes usos globales y pormenorizados:

a) Industrial en todas las categorías y situaciones; Terciarios y Servicios, según condiciones particulares de las subzonas. La superficie edificada destinada al uso de Oficinas no podrá superar el veinticinco (25) por ciento de la superficie total edificable.

b) Dotacional y Servicios Públicos. El uso dotacional es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

c) Espacios Libres y zonas verdes.

d) Transportes e Infraestructuras Básicas. Compatibles en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

3. En todos los casos se reservarán las plazas de aparcamientos necesarias según el uso pormenorizado propuesto, con las condiciones siguientes:

a) Se justificará en el expediente de la actividad el aforo de vehículos, que según su importancia deberá consistir en un estudio de tráfico específico y de necesidades de plazas de aparcamiento.

b) Se reservará en cada parcela una superficie de aparcamiento suficiente para los vehículos del personal, visitantes y los propios de la empresa, a razón de 20 m² por plaza por cada 100 m² de superficie construida en el uso industrial y por cada 50 m² en el uso terciario.

F. Condiciones estéticas:

1. Fachadas. La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona, debiendo, en cualquier caso, presentar un nivel de acabado aceptable, con independencia de que pudieran quedar ocultas por el desarrollo de nuevas edificaciones.

2. Medianerías. En construcción entre medianeras, la diferencia de alturas en el plano de contacto entre dos edificios medianeros, no podrá exceder de seis (6,00) metros, medidos en la vertical de la medianera, entre las líneas de coronación respectivas. Si alguno de los edificios precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano a 45°, trazado desde la linde medianera.

3. Cerramientos de parcela y espacios libres interiores. Las condiciones generales son las siguientes:

a) Los cerramientos deberán formar parte del proyecto de edificación o incluirse en un proyecto unitario cuando afecte

a varias parcelas. No se admitirán reformas parciales posteriores.

b) Cuando el tamaño o las características de los productos o elementos a almacenar no permita su emplazamiento en el interior de las construcciones, los espacios donde se produzca la carga, descarga y almacenamiento de los citados productos deberá ser objeto de un cerramiento vegetal que impida la visibilidad de dichos espacios desde el viario o desde los sectores urbanos adyacentes.

c) Preferentemente se dedicará a jardín arbolado la superficie de parcela libre de edificación con una densidad mínima de un árbol cada 40 m². En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

4. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal. Estará prohibida la rotulación en aquellas fachadas que tengan carácter de medianera.

Artículo 8.3.19. Condiciones particulares para las subzonas.

1. Polígono Astilleros.

a) En la delimitación se incluyen todos los terrenos de la factoría de Navantia, con anterioridad de Astilleros Españoles, S.A., en Matagorda, según se recogen en los planos de ordenación.

b) En cuanto al régimen de suelo y usos, se considera como suelo urbano de uso básico industrial, en la categoría de gran industria, para el sector naval.

c) No se especifican limitaciones expresas para construcciones de nueva planta, ampliaciones o reformas que se realicen en el interior de la factoría. En todo caso se deberán mantener las condiciones de retranqueo de la edificación o instalación igual a la altura de las mismas y mínimo de doce (12,00) metros.

d) Se deberá tramitar en su caso un proyecto de urbanización que incluya los nuevos accesos así como los elementos de las infraestructuras y servicios de la factoría con su relación a las generales de la población.

e) En la delimitación se incluye la unidad de Ejecución UE 6.1.01 Depósitos Astilleros, con las condiciones particulares que se recogen en la ficha correspondiente al suelo urbano no consolidado. El uso pormenorizado previsto es el industrial y relacionado preferentemente con el sector naval.

2. Unidad UE 7.1 Suelo vacante de Astilleros.

a) El ámbito y las condiciones particulares de edificabilidad y usos pormenorizados son las del Plan Especial de Reforma Interior, aprobado definitivamente el 6.7.2000, que se asume como ámbito de planeamiento incorporado. No obstante se incluye como uso básico el industrial, admitiéndose dicho uso en las parcelas calificadas en el Plan Especial para uso terciario con las mismas condiciones de edificación, pero no la modificación al contrario.

b) En todo caso se deberá tramitar un proyecto reformado de la urbanización para los accesos, red viaria, y del ferrocarril ajustándose a los proyectos pendientes de ejecución de dichas infraestructuras: Tercer acceso y ramal del ferrocarril a la Ca-bezuela.

3. Polígono I - A. RSP Zona Industrial.

a) En la delimitación se incluye todo el sector del polígono I - A, Río San Pedro, según el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, cuyo uso básico es el industrial y que se recoge en los planos de ordenación.

b) La parcela considerada como mínima edificable, deberá tener una superficie igual o superior a quinientos (500,00) metros cuadrados y una fachada a calle o espacio público de veinte (20,00) metros.

c) Se establece como separación mínima a todos los linderos la de cinco (5,00) metros.

d) Se permitirán como únicos usos compatibles con el uso básico industrial los del tipo terciario: comercial, hostelería y de oficinas al servicio del uso predominante en el polígono. Se consideran usos prohibidos el residencial en todas sus categorías y del terciario los comerciales al servicio público general, el de hospedaje y todos los incluidos en el apartado de salas de reunión.

4. Polígono Trocadero (Polígonos 9 y 10 RSP).

a) El ámbito del Polígono Trocadero como subzona a los efectos de estas Normas se delimita en los planos de ordenación.

b) Se incluye la delimitación de las Unidades de Ejecución: UE 6.2.01 Trocadero Polígono 8B; UE 6.2.02, Manzana «E»; UE 6.2.03, Polígono 10 A - Trocadero y UE 6.2.04, Polígono 10 B - Trocadero. Las condiciones particulares se recogen en las fichas correspondientes al suelo urbano no consolidado que constituyen el Anexo de estas Normas.

c) Las condiciones de edificación para las manzanas y parcelas, excluidas las unidades de ejecución, se establecen a partir del inicial volumen máximo edificable de $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ sobre la parcela completa con carácter general y de $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ en la manzana de Airbus. Se recogen ahora en los planos de ordenación en las parcelas ya edificadas las alineaciones. La ocupación máxima se establece en el 80% de la superficie de parcela y se podrán aumentar justificadamente las alturas de la edificación, en las parcelas para industrias nido, hasta los 9,00 m de altura de las cumbres, cumpliendo el volumen máximo edificable.

d) En cuanto a los usos pormenorizados se permitirán los usos terciarios y el uso industrial compatible, según las condiciones generales de compatibilidad establecidas en el artículo 4.4.2, considerándose como usos prohibidos el residencial en todas sus categorías y del terciario el de hospedaje y todos los incluidos en el apartado de salas de reunión excepto los expresamente consignados en las Unidades de Ejecución.

e) Se deberá realizar por el Ayuntamiento en convenio con SEPEs como promotor inicial de la actuación, la urbanización complementaria y obtención del suelo para dotaciones públicas, que se encuentren todavía pendientes.

5. Unidades de ejecución en Estación Aletas y Glorieta Carretera al Portal.

a) La delimitación de esta subzona es la correspondiente a las unidades de ejecución situadas en la estación Aletas - cementerio: UE.6.3.01 Estación Aletas y UE.6.3.02 Transcela, así como las correspondientes a la Glorieta de la carretera del Portal: UE.6.4.01 Portal izq./Cachorro y UE.6.4.02 Portal der./Cachorro.

b) Las condiciones particulares se recogen en las fichas correspondientes en cada caso que constituyen el Anexo de estas Normas Urbanísticas.

c) En todos los casos el uso básico previsto es el Terciario en todas sus categorías, excepto el hospedaje en las correspondientes a Estación Aletas.

d) En cuanto a las condiciones de edificación en las unidades de la Estación Aletas se establece la edificabilidad máxima de 1 m^2 construido por cada m^2 de parcela y en las de la Glorieta de la carretera del Portal de $0,7 \text{ m}^2$ construido por cada m^2 de parcela.

e) Se reservará la superficie necesaria para aparcamientos a razón de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m^2 de edificación, de ellas el 50% será de uso público, debiendo completarse la urbanización y jardinería en todo el ámbito de cada actuación.

f) En todos los casos será necesario la aprobación de un Estudio de Detalle y Proyecto de urbanización para su desarrollo, donde se deberá incluir las conexiones a las redes generales de infraestructuras.

6. Hotel Ciudad del Sur.

a) La delimitación de esta subzona incluye la parcela de 20.687 m^2 de superficie en Pago de Ceuta, con acceso desde la A-408, (antigua carretera CAP 2012 Puerto Real -Pedroso, pk. 1,5) y donde se encuentra la edificación e instalaciones del Hotel Ciudad del Sur, según la licencia de obras de fecha 30.3.2004, (exp. 434/2002).

b) Las condiciones de edificación son las recogidas en la licencia. En todo caso se limita la ocupación máxima al 25% de la parcela neta calificada como de uso terciario y la altura máxima de Tres plantas.

c) Se establece como separación mínima a todos los linderos de la parcela neta de cinco (5,00) metros y teniendo en cuenta las líneas de edificación según la legislación sectorial de Carreteras.

d) El uso pormenorizado es el de hospedaje, permitiéndose como únicos usos compatibles los incluidos en el uso básico terciario, así como todos los tipos de equipamientos.

7. Polígono Tres Caminos.

a) La delimitación del polígono Tres Caminos es la que figura en los planos de ordenación y que resulta del deslinde definitivo del D.P.M.T. y del ámbito del Parque Natural de la Bahía de Cádiz.

b) En dicho ámbito se incluye la Unidad de Ejecución UE 6.5.01 de carácter discontinuo, con las parcelas de las manzanas I, II, IV, V y X, señaladas en la ordenación gráfica y con las condiciones expresadas en la ficha correspondiente que se incluye como suelo urbano no consolidado en el Anexo a esta Normas.

c) Con carácter general se establece el tamaño mínimo de parcela en 250 m^2 y $12,50 \text{ m}$ de frente de fachada. En cuanto a los usos se permitirá el uso Terciario en todas sus categorías, excepto el hospedaje, espectáculos, actividades recreativas y salas de reunión. Se permite también el uso Industrial, en las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 4.4.2 Para la reserva de plazas de aparcamiento se cumplirá lo previsto en las condiciones generales para todas las subzonas.

d) En las fincas del polígono no incluidas en la Unidad de Ejecución se mantienen las condiciones de edificación del planeamiento anterior:

- Volumen edificable de $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ de superficie de parcela.

- La ocupación máxima del 80% de la superficie, con la separación mínima de $7,50 \text{ m}$ a las calles, de $6,00 \text{ m}$ a techos y de $3,00 \text{ m}$ a linderos laterales, salvo acuerdo entre colindantes.

- Altura máxima de $7,50$ metros y dos plantas.

e) Las condiciones de ordenación previstas la Unidad de Ejecución establecen para el planeamiento de desarrollo lo siguiente:

- Edificabilidad máxima a partir de $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ de la superficie de las parcelas.

- Altura máxima: Baja + 2 plantas y $10,50$ metros.

- Ocupación máxima del 60% de la superficie de las parcelas, pudiendo establecerse retranqueos diferentes a los de carácter general.

- En los usos pormenorizados se admiten en el terciario y respecto a los permitidos para el resto del polígono las actividades recreativas y salas de reunión.

f) Por último se incluye como actuación urbanizadora para todo el polígono la urbanización complementaria previa aprobación de Proyecto de urbanización, que recoja en especial las obras necesarias para la reforma y renovación de la red de saneamiento y depuración, teniendo en cuenta la ordenanza de vertidos. Para su financiación se tramitará un expediente de contribuciones especiales a la totalidad de las parcelas y edificaciones del polígono.

TÍTULO IX

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Disposiciones Generales

Artículo 9.1.1. Definición de suelo urbanizable.

Se define el suelo urbanizable como el constituido por todos los terrenos del término municipal que el Plan General declare aptos, en principio, para ser urbanizados y que forma parte de la clasificación del suelo como determinación de la ordenación estructural establecida por la ley para el planeamiento general.

Artículo 9.1.2. Categorías.

En el suelo urbanizable se establecen las siguientes categorías:

a) Suelo urbanizable ordenado. El integrado por los terrenos incluidos en un sector para los que el Plan establece directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.

b) Suelo urbanizable sectorizado. Estará constituido por los terrenos suficientes y considerados más idóneos para absorber el crecimiento previsible, de acuerdo con los criterios y modelo territorial del Plan. El suelo urbanizable estará incluido en sectores para los que se establecen las condiciones y requerimientos de transformación mediante los pertinentes Planes Parciales.

c) Suelo urbanizable no sectorizado. Los restantes terrenos que el Plan adscribe a esta clase de suelo, y que podrán integrarse a la estructura general del municipio cumpliendo las exigencias para un crecimiento racional, proporcionado y sostenible. Dichos terrenos cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización podrán pasar a alguna de las categorías anteriores.

CAPÍTULO 2

El Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado

Artículo 9.2.1 Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Las pertenecientes a la ordenación estructural:
 - a.1) La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
 - a.2) Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
 - a.3) Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
 - a.4) La asignación de los usos globales en cada sector.
 - a.5) Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
 - a.6) Establecimiento, en su caso, de la reserva de viviendas protegidas.
 - a.7) Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
 - a.8) Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
 - a.9) Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
 - a.10) Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales que resulten adscritos.
- b) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

b.1) Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos, de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.

b.2) De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

b.3) También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

c) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, establece en el Suelo Urbanizable Ordenado:

- c.1) La asignación de los usos pormenorizados.
- c.2) La definición de los sistemas locales.
- c.3) La determinación de la altura de las edificaciones.
- c.4) Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- c.5) Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.
- c.6) Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
- c.7) Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.
- c.8) Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a) Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.

b) Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los «contenedores» o «continentes» de la actividad «ocupada» o «contenida». Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.

d) Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detalla, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.

e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado

que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana que se considera en la ordenación global de carácter estructural, se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.

3. En la redacción de los respectivos Planes Parciales se respetarán, conforme a la naturaleza de cada uno de ellos, las determinaciones que con carácter obligatorio, indicativo o delimitado, se señalen para su estructura urbana general o sistemas locales en el presente Plan General.

4. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable con delimitación de sectores, cuando no vengán incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del suelo urbanizable.

Artículo 9.2.2. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. El Suelo Urbanizable que en el presente Plan General se clasifica con delimitación de Sectores, son los terrenos específicamente delimitados en los planos de ordenación que constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás.

2. Los diferentes sectores se señalan cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos y en las fichas del Anexo, constituyendo los ámbitos del planeamiento de desarrollo con las características específicas en cuanto a categorías, superficies aproximadas y usos básicos, son los siguientes:

SECTORES	CATEGORÍA	SUP. en M ²	USO BÁSICO
SU 01.01 Pol. I-A cam	Ordenado	345.638	Residencial
SU 02.01 Barrero 1	Sectorizado	354.034	Residencial
SU 02.02 Barrero 2	Sectorizado	371.486	Residencial
SU 03.01 Carrahola	Sectorizado	218.246	Terciario
SU 03.02 Genaro	Sectorizado	427.501	Residencial
SU 04.01 Pago Ceuta	Sectorizado	204.412	Terciario
SU 04.02 Arriaga	Sectorizado	148.102	Residencial
SU 04.03 Almendral-P.Ceuta	Sectorizado	452.009	Residencial
SU 04.04 Goyena	Sectorizado	469.236	Residencial
SU 05.01 Casines Norte	Sectorizado	361.629	Terciario
SU 06.01 Quijada-Campo Bú	Sectorizado	91.347	Residencial
SU 06.02 Torrealta	Sectorizado	434.083	Residencial
SU 06.03 Torre baja	Sectorizado	208.295	Equipamiento
SU 06.04 Entorno Hospital	Sectorizado	146.309	Equipamiento
SU 07.01 Viveros	Sectorizado	52.700	Residencial
SU 07.02 Acarigüa	Sectorizado	130.311	Residencial
SU 07.03 Pinar del Francés	Sectorizado	278.547	Residencial
SU 07.04 Malasnoches E1	Sectorizado	89.237	Terciario
SU 08.01 Malasnoches E2	Sectorizado	96.112	Residencial
SU 08.02 Malasnoches E3	Sectorizado	97.978	Residencial
SU 08.03 Meadero - Rosal	Sectorizado	109.761	Residencial
SU 08.04 Rosal	Sectorizado	54.710	Equipamiento
SU 09.01 Malasnoches W1	Sectorizado	432.821	Residencial
SU 09.02 Malasnoches E4	Sectorizado	279.216	Terciario

SECTORES	CATEGORÍA	SUP. en M ²	USO BÁSICO
SU 10.01 Arquillos 1	Sectorizado	142.024	Terciario
SU 10.02 Arquillos 2	Sectorizado	219.207	Residencial
SU 10.03 Arquillos 3	Sectorizado	226.850	Residencial
SU 10.04 Marquesado 1	Sectorizado	216.518	Residencial
SU 10.05 Marquesado 2	Sectorizado	302.415	Residencial
SU 10.06 Marquesado 3	Sectorizado	176.638	Residencial
SU 11.01 Carpio	Sectorizado	744.563	Industrial
SU 12.01 Entrevías	Ordenado	124.717	Terciario

Artículo 9.2.3. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen diferentes Áreas de Reparto, integradas cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos para su gestión que a continuación se indican:

ÁREAS DE REPARTO	SECTORES	SISTEMA GENERAL ADSCRITO
AR.SU.01 Pol- I-A cam	SU 01.01	SGEL 01.01
AR.SU.02 Barrero	SU 02.01 SU 02.02	SGEL 02.01 SGEQ 02.01 SGC 02.01 SGI 02.01
AR.SU.03 Portal	SU 03.01 SU 03.02	SGC 03.01
AR.SU.04 P.Ceuta-Goyena	SU 04.01 SU 04.02 SU 04.03 SU 04.04	SGEL 04.01 SGC 04.01
AR.SU.05 Casines Norte	SU 05.01	SGEL 05.01 SGC 05.01
AR.SU.06 Hospital	SU 06.01 SU 06.02 SU 06.03 SU 06.04	SGEL 06.01 SGEQ 06.01 SGC 06.01
AR. SU.07 Jarana	SU 07.01 SU 07.02 SU 07.03 SU 07.04	SGEL 07.01 SGI 07.01
AR. SU.08 Meadero-Rosal	SU 08.01 SU 08.02 SU 08.03 SU 08.04	
AR. SU.09 Malasnoches	SU 09.01 SU 09.02	SGEL 09.01
AR. SU.10 Arquillos-Marquesado	SU 10.01 SU 10.02 SU 10.03 SU 10.04 SU 10.05 SU 10.06	
AR. SU.11 El Carpio	SU 11.01	
AR. SU.12 Entrevías	SU 12.01	

2. El Aprovechamiento Medio para cada Área de Reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es el siguiente:

ÁREAS DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA / M ²
AR.SU.01 Pol- I-A cam	0,217674
AR.SU.02 Barrero	0,417282
AR.SU.03 Portal	0,232812
AR.SU.04 P.Ceuta-Goyena	0,189701
AR.SU.05 Casines Norte	0,445232
AR.SU.06 Hospital	0,168528
AR. SU.07 Jarana	0,267092
AR. SU.08 Meadero-Rosal	0,190897
AR. SU.09 Malasnoches	0,210638
AR. SU.10 Arquillos- Marquesado	0,181633
AR. SU.11 El Carpio	0,371875
AR. SU.12 Entrevías	0,552998

Artículo 9.2.4. El estatuto de los propietarios de suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado:

a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrá derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscribe.

b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercer el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son los siguientes:

a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística tanto a viales como a dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g) Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a am-

pliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan.

h) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

i) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

j) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

k) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

l) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 9.2.5. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable ordenado determina:

a) Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

b) Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

d) Los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a los viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, queda prohibida la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en estas Normas y en la legislación vigente.

5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comu-

nes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

6. Salvo determinación en contrario en las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones urbanísticas, el ámbito de cada sector del suelo urbanizable ordenado coincidirá con el de la unidad de ejecución. No obstante lo anterior, de forma justificada, y conforme a los criterios establecidos en estas Normas, el Ayuntamiento podrá proceder a la división del sector en varias unidades de ejecución.

7. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso y que se recoge en la ficha correspondiente.

Artículo 9.2.6. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. En los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, hasta que no dispongan de ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

b) La realización de los trámites y requisitos del sistema de actuación que corresponda, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

c) Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

5. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado contendrán su división de unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General. En aquellos sectores en los que el presente Plan haya establecido un sistema de actuación determinado, el Plan Parcial podrá sustituirlo por otro de forma justificada.

6. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento medio entre sí, o con relación al aprovechamiento medio del sector, sean superiores al quince por ciento (15%).

Artículo 9.2.7. Criterios de ordenación y condiciones particulares de los Sectores del Suelo Urbanizable.

1. Cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado del presente Plan se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en el Anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado:

a) Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando

concurran circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

b) Sectores de planeamiento integrado o simultáneo. En desarrollo del Plan General podrán identificarse aquellos sectores que deban coordinarse e integrar su ordenación de desarrollo, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el presente Plan para cada zona y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales. A tal fin el desarrollo de la planificación en estos sectores se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial que englobará aquellos sectores de una misma zona que deben coordinarse, incluso perteneciendo a cuatrienios distintos. Con carácter alternativo, podrá llevarse a cabo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultánea de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá llevarse a cabo la mencionada coordinación con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

c) En las unidades de planeamiento integrado o simultáneo, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por la legislación vigente, se podrá hacer de forma global como si se tratase de un único sector, a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social, si bien cada uno de ellos deberá contener la superficie total de suelos de cesión gratuita que proporcionalmente le corresponden afín de asegurar la justa distribución de cargas.

d) La programación temporal de los sectores del suelo urbanizable sectorizado se realizará conforme a los criterios u objetivos expresados en este Plan para cada caso y en la ficha de características correspondiente. No obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

3. Los Planes Parciales del suelo urbanizable sectorizado se ajustarán a las determinaciones contenidas en las fichas a que se refiere el apartado 1, a los criterios de ordenación definidos en los planos, conforme al alcance establecido en estas Normas, así como a los criterios que se enumeran a continuación:

a) Los elementos más significativos del paisaje: modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc., se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas de superficie aproximada a una hectárea.

b) Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística con ellos, en especial con la reserva de las zonas verdes de la ordenación vinculante.

c) El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.

d) El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad semejante a todos los vecinos, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Los Planes Parciales deberán cumplimentar las reservas para dotaciones públicas, en función del uso global que el presente Plan establece para cada ámbito del suelo urbanizable sectorizado y según el artículo siguiente.

f) La situación de las reservas de suelo para centros docentes y otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se distribuirán adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer, en especial por la población escolar, sea lo más reducida posible, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

g) En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo de los sectores: SU 02.02; SU 03.01; SU 04.01; SU 05.01; SU 06.03; SU 07.01; SU 07.02; SU 07.04 y SU 08.04, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.

4. En el Suelo Urbanizable Ordenado, en aquellos casos en los que en la ficha de Condiciones Particulares se establezca un mínimo y un máximo de superficie destinada a reservas dotacionales, se considerará preferente la distribución que se realiza en los Planos de Ordenación. No obstante, con la tramitación de un Estudio de Detalle se podrá realizar la distribución dentro de los límites mínimos y máximos que se establecen en la ficha y respetando en todo caso, la cuantía total establecida.

Artículo 9.2.8. La reserva de suelo para dotaciones públicas.

1. Las reservas de suelo para dotaciones, zonas verdes y equipamientos comunitarios, se regulan en la LOUA en el artículo 17 y subsidiariamente hasta que no se desarrolle reglamentariamente, en el Anexo al Reglamento de Planeamiento R.D. 2159/1978.

Con todo ello en el Plan General se establecen las reservas mínimas de suelo para dotaciones, a recoger pormenorizadamente en el planeamiento de desarrollo, teniendo en cuenta los usos globales o básicos del sector de suelo urbanizable. En todos los casos se han tenido en cuenta las características del municipio y su adaptación a lo regulado en la legislación urbanística.

2. Las superficies de reserva de suelo para dotaciones, según el uso básico previsto para el sector, son las siguientes:

Uso Básico Residencial.

- Reserva de 30 a 55 m² de suelo por cada 100 m² construidos de uso residencial. De ellos 18 a 21 m² de suelo para parques y jardines, con un mínimo del 10% de la superficie total y según la tabla anexa para el resto de las dotaciones:

DOTACIONES EN POLÍGONOS RESIDENCIALES. SUPERFICIE EN M ² /VI-VIENDA O POR CADA 100 M ² DE EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL				
Total viviendas Densidad		UE< 500 viv	UE<1000 viv	UE<2000 viv
		6 viv /ha	20 viv /ha	45 viv /ha
Z O N A S VERDES	JARDINES	15	15	15
	ÁREAS JUEGOS	3	6	6

DOTACIONES EN POLÍGONOS RESIDENCIALES. SUPERFICIE EN M ² /VI-VIENDA O POR CADA 100 M ² DE EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL				
C E N T R O S DOCENTES	INFANTIL	2	2	2
	PRIMARIA	10	10	10
	SECUNDARIA	0	0	4
SERVICIOS DE INTERÉS	DEPORTIVO	6	6	8
P Ú B L I C O/ SOCIAL	COMERCIAL	0	2	3
	S O C I A L	3	4	6
PLAZAS APARCAMIENTO		1/100 m ² edificación en todos los casos		

Uso Básico Industrial o Terciario.

- Parques y jardines: Reserva mínima del 10% de la superficie total.

- Servicios de interés público y social. Reserva mínima sobre la superficie total desglosado en: Parque deportivo 2%, Comercial 1% y Social 1%.

- Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable de uso industrial y de 50 m² de uso terciario. Se deberá justificar la dotación, en cada caso, con el estudio de tráfico correspondiente a la nueva actuación.

Uso Básico Turístico.

- Espacios libres: Mínimo del 30 % de la superficie total, incluyendo también el sistema general de espacios libres.

- Reservas mínimas en equipamientos. Deportivos: 8 m² de suelo por cada plaza turística. Culturales y docentes: 1,50 m² de suelo por cada plaza turística. Otros equipamientos: 1,50 m² de suelo por cada plaza turística. En caso de viviendas turísticas las reservas son las establecidas para el uso básico residencial.

- Aparcamiento: Reserva de Dos plazas por cada Tres plazas de alojamiento y de una plaza por cada 100 m² de techo edificable de otros usos.

3. Otras consideraciones a tener en cuenta en las reservas de suelo para dotaciones públicas:

- Para los centros docentes se tendrá en cuenta la Orden de 23.1.2003 de la Consejería de Educación y Ciencia, BOJA de 5.3.03, para conseguir las superficies de parcela mínima según el número de plazas escolares previsibles o adaptadas a las necesidades del área donde se encuentre el sector.

- Para la determinación pormenorizada de las superficies construibles en todos los equipamientos se tendrá en cuenta los módulos ya establecidos por las disposiciones de la legislación sectorial que resulte de aplicación o subsidiariamente las de carácter general para los equipamientos establecidas en estas Normas urbanísticas.

Artículo 9.2.9. Resumen de características y determinaciones por sectores.

Las diferentes características y determinaciones para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable se recogen además en las fichas de características incluidas en el Anexo de estas Normas y en los Planos de ordenación.

CAPÍTULO 3

El Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 9.3.1. Determinaciones del Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo urbanizable, así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizado de ocupación del espacio de influencia de éste.

2. En todo caso en el acuerdo de formulación de un Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, se justifique la suficiencia y

conexiones de las infraestructuras y se asuman los compromisos y garantías establecidas para cada caso.

3. El Suelo Urbanizable No Sectorizado que se propone clasificar en el Plan General se corresponde con las denominaciones, superficies aproximadas y usos básicos de las áreas siguientes:

- Pedralera, de 72 hectáreas y uso residencial.
- Villanueva Norte, de 187 hectáreas y uso turístico.
- Chacona, de 51 hectáreas y uso residencial.
- Flamenco, de 143 hectáreas y uso turístico.

4. Las características y condiciones particulares de sectorización, con la compatibilidad de usos y programación, se recogen en el Anexo a estas Normas y en las fichas correspondientes.

Artículo 9.3.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1. No podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en detrimento de las previsiones de programación del Plan General para el Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global residencial o de las prioridades establecidas en las fichas de características correspondientes, donde se incluyan también las superficies mínimas y otras condiciones obligatorias para cada área.

2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en el área del SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies cuyas dimensiones o en situación marginal que no permita el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes. En ese caso se procederá a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

3. En todos los casos serán prioritarias y preferentemente promovidos o seleccionados, entre opciones de similares usos globales, los ámbitos del SUNS más próximos al Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, antes que los más próximos al Urbanizable Sectorizado y, en ambos casos, los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador. Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado correspondientes al área estratégica de desarrollo establecida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz se priorizarán y podrán ejecutarse con anterioridad a la finalización de la programación de los ámbitos allí incluidos y que dispongan de un uso global diferente al residencial.

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

5. Los propietarios de suelo clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado podrán formular consulta no vinculante al Ayuntamiento sobre la viabilidad de la transformación que pretendan, basada en la justificación de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares.

6. El derecho a la transformación, en este tipo de suelo urbanizable, para los propietarios se producirá a partir del acuerdo de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de Compensación y de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

Artículo 9.3.3. Limitaciones.

Con carácter general se reservará una superficie mínima de 30 m² por cada 100 m² de suelo a sectorizar para los sistemas generales de espacios libres y equipamientos. Las exigencias mínimas de planeamiento que deberá respetar en cada caso el Plan de Sectorización son las especificadas en estas

Normas con carácter general para el Suelo Urbanizable Sectorizado. En cuanto a las Dotaciones locales se deberán incluir en cada caso según el uso básico y de forma proporcional a las superficies de los usos compatibles que también se permitan. En los Planes de Sectorización se deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios Forestales. Asimismo en la ordenación propuesta se deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 7.2.11 y en las Directrices para la Conservación del Camaleón, incluidas como Anexo a estas Normas y se deberá atender al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área descrita en el Anexo 4. Zonificación acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.

Artículo 9.3.4. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrá autorizarse:

a) Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.

b) Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

c) Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en el proyecto.

TÍTULO X

NORMAS GENERALES SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Disposiciones Generales

Artículo 10.1.1. Concepto y ámbito de aplicación.

1. Constituye el Suelo No urbanizable toda la superficie del término municipal donde básicamente se excluyen los usos de residencia, industria o servicios, y que pertenecen a esta clase de suelo en virtud de lo especificado en el artículo 46.1 de la LOUA. Coincide con todo el suelo que se encuentra en la situación básica de suelo rural según se define en el artículo 12.2.a) del R.D.L. 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo.

2. En el término municipal de Puerto Real se define como toda la superficie de terreno que en el Plan General no se clasifica como suelo urbano, consolidado o no, ni urbanizable, sectorizado o no, según se recogen en los planos de Ordenación sobre la clasificación de suelo.

3. Se distingue en el Suelo No Urbanizable entre las siguientes categorías: el común o rural (SNU) y el especialmente protegido (SNUEP). En esta última categoría, bien sea por su carácter de Dominio Público (Dominio Público Marítimo Terrestre, Vías Pecuarias, Hidráulico y Montes Públicos, según

el artículo 46.1.a) de la LOUA); Por su afección a legislación específica de rango superior (Espacios Naturales Protegidos, Lugares de Importancia Comunitaria, Servidumbre de Protección de Costas, Patrimonio Histórico y Aguas, según el art. 46.1.b), h), i), de la LOUA); Por la planificación territorial (Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, según el artículo 46.1.e) de la LOUA); Por la preservación del ambiente rural, Prevención de riesgos naturales, o de Transformación cautelada e Interés Productivo; Por la planificación urbanística (Protección Hidrológica y forestal, Agro-forestal, protección urbanística de espacios libres, de interés forestal y de suelo a reforestar), según los artículos 46.1.c), d), f), h), k), de la LOUA, o simultáneamente por la planificación territorial y urbanística, según los artículos citados, por la coincidencia de su interés agrícola, forestal o para la reforestación declarado en el PGM de 1994, con el interés productivo, o para la reserva de espacios libres, preservación del ambiente rural o de transformación cautelada, así declarado en el planeamiento territorial.

4. Estas normas se aplicarán al Suelo No Urbanizable y al Suelo Urbanizable No Sectorizado -SUNS-, mientras no se apruebe el correspondiente Proyecto de Sectorización.

Artículo 10.1.2. Calificación del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido y del Suelo No Urbanizable de carácter rural.

1. Tanto en los suelos no urbanizables especialmente protegidos, SNUEP, como en los suelos no urbanizables de carácter rural, SNU, se pueden distinguir además los suelos afectados por la legislación sectorial de Carreteras, Sector Ferroviario, Defensa Nacional, Costas, Puertos, Sector Eléctrico y Dominio Público Radioeléctrico.

2. En el Suelo No Urbanizable se establecen las categorías de Especial Protección por:

a) Afección a legislación específica de rango superior; Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, Ley 2/1989 sobre Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, Ley 22/1988 de Costas, Ley 2/1992 Forestal de Andalucía, Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Acuerdo de Consejo de Gobierno de 27 de marzo de 2001 por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía, Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico y la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico Andaluz.

b) Afección a determinaciones de planificación territorial derivadas del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz.

c) Afección a determinaciones de planificación urbanística, al ser reconocido por este PGOU dado su interés natural, valor agrícola o forestal.

d) Afección a determinaciones de planificación territorial y urbanística, allí donde se superponen ambas declaraciones.

3. La identificación de dichas áreas se recoge en los planos de Ordenación estructural de Clasificación de suelo y en los de Usos globales. Se pueden distinguir dos categorías de SNUEP con 24 subcategorías y una categoría de SNU de carácter general para el resto y según se establece en el artículo 46.2 de la LOUA, son las siguientes:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación específica:

a.1) Espacios Naturales Protegidos.

1. Parque Natural Bahía de Cádiz (LIC ES0000140).
2. Reserva Natural Complejo Endorreico; Lagunas de Puerto Real (LIC ES0000030).
3. Río Salado de San Pedro (LIC ES6120027).
4. Río Iro (LIC ES6120025).

a.2) Dominio Público.

1. Dominio Público de Vías Pecuarias.
2. Dominio Público Marítimo Terrestre; marismas desecadas y desembocadura del Río San Pedro.

3. Dominio Público Hidráulico, Arroyo del Zurraque.

4. Monte Público, Dehesa de las Yeguas.

a.3) Servidumbre de Protección de Costas.

a.4) Bienes de Interés Cultural.

b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística:

b.1) Plan de Ordenación del Territorio Bahía de Cádiz, POTBC:

1. Áreas para la reserva de espacios libres metropolitanos.
2. Áreas con interés productivo, Llanos de Guerra.
3. Áreas con transformación cautelada; marisma de Cetina.
4. Restricción de usos por riesgos naturales, por la Erosión

b.2) Ordenación territorial, POTBC y por la planificación urbanística, (superposición de las categorías b.1 y b.3):

1. Áreas para la reserva de espacios libres metropolitanos + Suelo de interés forestal.
2. Áreas para la reserva de espacios libres metropolitanos + Suelo para reforestar.
3. Áreas con interés productivo, Llanos de Guerra + Suelo para reforestar.
4. Áreas con transformación cautelada de la marisma de Cetina + Suelo de interés forestal.
5. Áreas con transformación cautelada de la marisma de Cetina + Suelo para reforestar.

b.3) Planificación urbanística:

1. Protección Hidrológica y Forestal; (arroyos sin nombre del Manchón de Mora y Pago del Algarrobo, y Arroyo de Benalup de Sidonia).
2. Protección Agro-Forestal; (Laguna Seca y la Menacha).
3. Protección urbanística; (espacios libres).
4. Suelo de interés forestal.
5. Suelo para reforestar.

c) Suelo No Urbanizable de carácter-agrícola-ganadero.

Lo constituye el resto de la superficie del término municipal de suelo no urbanizable.

Artículo 10.1.3 Suelo No Urbanizable afectado por Legislación sectorial.

La legislación sectorial que se recoge a continuación es también de aplicación en todo tipo de suelo donde coincida. Se identifican expresamente las áreas de suelo no urbanizable del término municipal que resultarían afectadas por la normativa siguiente y con independencia de la aplicación de la normativa específica de protección, que constituye el Título VII de estas Normas. Resumidamente es la siguiente:

1. Comunicaciones y transportes:

a) Según la Ley 25/1988, de Carreteras y su Reglamento, se establece lo siguiente:

a.1) Las zonas afectadas son las de dominio público, servidumbre y afección, según se definen en la Ley para cada tipo de carreteras de las redes de Interés General del Estado y de la Comunidad Autónoma Andaluza. Se aplicará a todos los suelos colindantes a las vías incluidas en el sistema general de comunicaciones, definido por su carácter de Dominio Público Viario, que comprende la superficie de la calzada y dos bandas paralelas a la arista exterior de la explanación, de ocho metros de ancho en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en carreteras convencionales.

a.2) En todos los suelos incluidos en la zona de servidumbre, según las delimitaciones establecidas por el artículo 22 de la Ley, no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización.

a.3) En la zona de afección, descrita en el artículo 23, para cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar

árboles, así como para obras de reparación y mejora en las construcciones e instalaciones ya existentes, será necesaria autorización previa.

a.4) Por último y según el artículo 25, a ambos lados de las carreteras se determina la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras. En las variantes o carreteras de circunvalación que eliminan travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se sitúa a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

b) La Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y su Reglamento, establece las siguientes afectaciones o limitaciones a la propiedad para el suelo no urbanizable:

b.1) La Zona de Dominio Público comprende los terrenos ocupados por la línea ferroviaria y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la misma medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la línea desde la arista exterior de la explanación.

b.2) La Zona de Protección viene definida por la franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la Zona de Dominio Público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

b.3) La Línea Límite de Edificación se sitúa a 20 metros en suelo urbano y urbanizable con ordenación detallada y a 50 metros en el resto de suelos, de la arista exterior más próxima de la plataforma medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

2. Defensa Nacional:

a) Según la Ley Orgánica 5/2005, de 7 de noviembre, de Defensa Nacional, Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional y su Reglamento (Real Decreto 689/1978), así como la Orden 68/1981, de 5 de mayo, por la que se señalan las zonas de seguridad de la Estación Radionaval, se establece lo siguiente:

a.1) En el artículo 30 de la Ley Orgánica 5/2005, relativo a las zonas de interés para la defensa, establece que en las zonas del territorio nacional consideradas de interés para la defensa, en las que se encuentren constituidas o se constituyan zonas de seguridad de instalaciones, militares o civiles, declaradas de interés militar, así como en aquellas en que las exigencias de la defensa o el interés del Estado lo aconsejen, podrán limitarse los derechos sobre los bienes propiedad de nacionales y extranjeros situados en ellas.

a.2) En el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, R.D. 689/1978, se incluye las instalaciones radioeléctricas en el grupo segundo de instalaciones de interés para la Defensa. En el artículo 15 se establece la presencia de una zona de seguridad próxima y otra de seguridad lejana, denominada de seguridad radioeléctrica. La Orden 68/1981 fija la zona próxima de seguridad en una franja de 300 metros medidos desde el límite exterior o perímetro más avanzado de las instalaciones, que podrá modificarse en zonas urbanizadas por el Ministerio de Defensa. La zona de seguridad radioeléctrica tiene como límite 4.000 metros a partir de la zona de instalación, en la cual no se permitirá erigir obstáculos que puedan interferir los haces de emisión o recepción de comunicaciones. Esto implica limitaciones a la altura de la edificación, plantaciones y a la instalación de emisores radioeléctricos.

a.3) En el caso del municipio de Puerto Real se aplicará a todo tipo de suelo no urbanizable, además de los urbanizables, incluidos en la zona de afectación de las instalaciones de la Estación de radio de la carretera de Malasnoches. La zona próxima de seguridad está delimitada por un espacio de 300

m en todo el perímetro de la misma. Se requiere la previa autorización por el organismo competente del Ministerio de Defensa para realizar cualquier tipo de obra, cambio de uso, plantación o tala de árboles.

3. Infraestructuras y servicios.

a) En la Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico, se establece lo siguiente:

a.1) La servidumbre de paso de energía eléctrica, en el artículo 56, que en el paso aéreo comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía. La servidumbre de paso subterráneo comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable.

a.2) La delimitación de ambas servidumbres es la establecida para los pasillos de infraestructuras en la normativa del POTBC y en el artículo 7.3.4 de estas Normas, correspondiente al Título VII, sobre las normas de protección.

b) En la Ley 1/2001, de 20 de julio, de Aguas, se establece en el artículo 130.1 que la aprobación de proyectos de obras hidráulicas de interés general llevará implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de derechos, a los fines de expropiación forzosa y ocupación temporal, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación correspondiente.

4. Protección del litoral.

En la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se establece el Dominio público marítimo terrestre y la zona de protección, que será la comprendida entre los 100 metros y la pleamar máxima viva equinoccial. En esta zona se encuentra prohibida la edificación, construcción de nuevas vías, movimientos de tierras, tendidos aéreos, vertidos y la publicidad.

Artículo 10.1.4. Catálogo y Planes Especiales de Protección.

Para concretar las medidas de protección se podrá tramitar la redacción y aprobación de un Catálogo de Especies vegetales protegidas y de Planes Especiales para la mejora del medio rural en cuanto a sus valores naturales, agrícolas y para el aprovechamiento de los usos recreativos en las zonas forestales compatibles con su preservación, según lo previsto en la LOUA para este tipo de instrumentos de planeamiento.

CAPÍTULO 2

Régimen jurídico del Suelo No Urbanizable

Artículo 10.2.1. Régimen jurídico.

1. El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el R.D.L. 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo, en la LOUA y en estas Normas Urbanísticas, sin que sobre dicha clase de suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona pudiera ser autorizado.

2. La aplicación de estas normas, en cuanto a las limitaciones a la edificación, usos y posibilidad de transformación, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten a su valor inicial que posea por el rendimiento que le sea de aplicación a su explotación agropecuaria, o no constituyan expropiación forzosa del dominio.

Artículo 10.2.2. Parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

1. Con carácter general y en aplicación del artículo 13.2 del R.D.L. 2/2008, Texto refundido de la Ley de Suelo y de la LOUA, están prohibidas las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en el suelo no urbanizable o en la situación básica de rural.

2. Con anterioridad en el Capítulo 2 del Título III, se ha regulado todo lo referente a las parcelaciones urbanísticas, considerándose como tales en el suelo no urbanizable a la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos humanos.

3. Cualquier acto de parcelación incluidas las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como suelo no urbanizable, y con carácter subsidiario en los urbanizables hasta que no dispongan de la ordenación pormenorizada, precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

4. En el término municipal de Puerto Real se consideran indivisibles las fincas de secano de superficie inferior a seis (6) hectáreas y a dos (2) aranzadas en regadío, según lo previsto en la legislación urbanística, al disponerse en estas Normas que las superficies de parcelas mínimas es de tres (3) hectáreas en secano y una aranzada o cuatro mil cuatrocientos setenta y dos (4.472,00) metros cuadrados en regadío.

CAPÍTULO 3

Regularización de los usos y la edificación en el Suelo No Urbanizable. Características generales

Artículo 10.3.1. Los usos en el suelo no urbanizable.

1. En general y según lo previsto en el artículo 13 del R.D.L. 2/2008, Texto refundido de la Ley de Suelo, en la legislación urbanística y en estas Normas, en el Suelo No Urbanizable los usos permitidos deberán estar relacionados con el mantenimiento del medio rural.

2. Considerando el uso agropecuario como uso básico en el suelo no urbanizable en el término municipal de Puerto Real, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Actividades agrícolas, donde se incluyen todas las relacionadas directamente con el cultivo de recursos vegetales.

b) Actividades ganaderas, que incluyen las relacionadas con la cría de todo tipo de ganado y que comprenden a los establos, granjas avícolas y similares. Se puede diferenciar entre la ganadería extensiva o la estabulada e intensiva.

c) Actividades medioambientales, que con carácter general incluyen todas las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio natural.

d) Actividades de acuicultura, donde se incluyen las relacionadas con los cultivos marinos.

3. Según la posibilidad de su implantación en mayor o menor grado y teniendo en cuenta la categoría de especial protección o el carácter rural del suelo no urbanizable, que se concreta en las condiciones particulares, los usos pueden ser:

- Usos característicos, cuya implantación es posible en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

- Usos autorizables, cuando su implantación es posible previa justificación del impacto ambiental correspondiente.

- Usos prohibidos, cuando su implantación se excluye expresamente.

Artículo 10.3.2. Condición aislada de las edificaciones e instalaciones.

Con carácter general y al objeto de garantizar la condición de aislada de las construcciones e instalaciones y su carácter excepcional de emplazamiento en Suelo No Urbanizable, que se detallaran para cada tipo, se establecen las siguientes condiciones para su cumplimiento:

- Un retranqueo mínimo de quince (15,00) metros respecto a todas las lindes de la finca donde se emplace cualquier nueva construcción, ampliación e instalación.

- Una distancia mínima de Quinientos (500,00) metros a cualquier núcleo de población, medidos desde el emplazamiento previsto para la construcción que se solicite.

- La superficie de terreno adscrito a la edificación o instalación considerada como mínima será de una aranzada o cuatro mil setecientos cuarenta y dos (4.472,00) metros cuadrados en terrenos de regadío y de treinta mil (30.000,00) metros cuadrados en los de secano.

Artículo 10.3.3. Infraestructuras y accesos.

1. Con independencia del cumplimiento de la normativa de protección, que constituye el Título VII de estas Normas, en todos los casos deberán quedar suficientemente garantizados los servicios mínimos con carácter autónomo y en especial las medidas necesarias para la depuración de vertidos. El acceso se realizará por caminos o vías ya existentes, prohibiéndose expresamente la apertura de nuevos caminos, calles, etc., en cualquier tipo de suelo no urbanizable.

2. Asimismo se comprobará la nula o escasa incidencia de las instalaciones previstas de captación o depuración en los acuíferos según la zona de protección delimitada en el Plan Hidrológico del Cuenca (R.D. 1664/1998) para el Guadalquivir.

3. En cuanto a los pozos, con carácter general debe cumplirse lo establecido en la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001) y Reglamento del Dominio Público Hidráulico R.D. 849/1986), así como lo previsto en el apartado anterior y en las referidas Normas de Protección. Los criterios de protección respecto a la captación establecen las siguientes distancias mínimas:

a) Fosa séptica con zanja de absorción o lecho de infiltración de 7,5 a 30 m, si el nivel freático es superior a 5 m y de 22 a 30 m, si el nivel freático está a menos de 5 m.

b) Fosa séptica con pozo de infiltración de 15 a 30 m, si el nivel freático es más de 5 m y de 22 a 30 m, si el nivel freático está a menos de 5 m.

c) Fosa séptica sin sistema de absorción, no hace falta guardar ningún tipo de distancia.

d) Cloacas con juntas estancas de 3 m, si el nivel freático está a más de 5 m y 7,5 m, si el nivel freático está a menos de 5 m.

e) Pozos abandonados a 7,5 m, si el nivel freático está a más de 5 m y a 20 m, si el nivel freático está a menos de 20 m.

f) Pozo negro o letrina a 15 m si el nivel freático es superior a 5 m y a 30 m, si el nivel freático es inferior a 5 m.

CAPÍTULO 4

Normativa específica según tipos de construcciones

Artículo 10.4.1. Tipos de construcciones.

Con independencia del cumplimiento de la normativa de carácter general, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable y dependiendo de su categoría y condiciones particulares establecidas en el capítulo siguiente, deberán ajustarse a la normativa específica según los tipos de construcciones y usos autorizables que se relacionan en los artículos siguientes.

Artículo 10.4.2. Instalaciones y Construcciones Agrícolas.

1. A los efectos de lo contenido en las presentes Normas, se entenderá por construcción destinada a explotaciones agrícolas a aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten, o que supongan un soporte a la actividad agrícola de la zona o comarca donde se ubiquen, pudiendo distinguirse entre las relacionadas con:

a) Agrícola tradicional, cuando la actividad se realiza sin alteración de las condiciones topográficas, o de la construcción o instalaciones de algún elemento.

b) Invernaderos y viveros, como instalaciones o construcciones fijas o semi permanentes para el abrigo de los cultivos o destinadas al cultivo de plántones para su trasplante.

c) Actividades forestales, o de explotación de especies arbóreas, arbustivas, matorral o pastos, para su aprovechamiento controlado.

2. Sin ánimo totalizador, podrán considerarse en cuanto a infraestructura: los centros de transformación eléctrica, tendidos eléctricos, casas de bomba, retención de agua y canales de riego. En cuanto a edificaciones: los silos, almacenes de productos agrícolas y ganaderos, que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice, y también los invernaderos, establos o granjas. En los casos de naves almacén se deberá justificar suficientemente el tamaño y características según la explotación agrícola en la que se solicite.

3. Actividades vinculadas a la explotación agraria. En el grupo de las construcciones e instalaciones anejas a una explotación agraria se incluyen todas las necesarias para el desarrollo de la actividad como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc. Se determina como condición necesaria para los establos y vaquerías la separación mínima de mil (1000) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y de quinientos (500) metros cuando se trate de uso terciario e igual distancia de las cuadras respecto al suelo urbano y urbanizable, de todo tipo de uso.

4. En cuanto a las normas de construcción serán las establecidas con carácter general para garantizar el carácter aislado de la edificación y podrán exceptuarse los retranqueos mínimos sólo en los casos de los invernaderos.

Artículo 10.4.3. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

1. En este grupo se incluyen todas las relacionadas con las actividades de ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y en concreto a las referidas a las infraestructuras que se califican como sistemas generales de comunicaciones o de infraestructuras y servicios. Por tipos pueden definirse las siguientes:

a) Ejecución: Son las instalaciones de carácter provisional que estarán definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.

b) Entretenimiento: Deberán quedar incluidas en el proyecto de la obra pública y debidamente justificadas en su emplazamiento en el suelo no urbanizable, dado su carácter permanente.

c) Servicios: Su carácter de obra pública y la necesidad de su implantación deberá quedar justificado en el proyecto de que se trate. Se incluyen también las complementarias a las infraestructuras ya existentes.

2. Con carácter general los usos deben considerarse como provisionales y el procedimiento para su autorización será el establecido en cada caso con la actuación proyectada. De forma subsidiaria se aplicarán las normas generales sobre usos, edificación y urbanización. Respecto a las condiciones estéticas y dadas la singularidad de las mismas no se establece expresamente, siendo de obligado cumplimiento lo previsto en el Título VII, Normas de Protección.

Artículo 10.4.4. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

1. En este grupo se incluyen los edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban de emplazarse en medio rural, no disponiendo de localización alternativa y que deberá justificar, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación urbanística y debiendo respetarse

los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas normas. En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.

2. Con el fin de completar la normativa expuesta se establecen las siguientes condiciones, que serán de obligado cumplimiento:

a) Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos y el acceso se realice por vías o caminos ya existentes.

b) Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica. Con carácter preferente se procurará la autosuficiencia energética y la reutilización de aguas grises, según la normativa de sostenibilidad que se recoge en el Título VII de estas Normas.

c) La altura máxima será de Dos plantas, medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas y áticos.

d) Las restantes condiciones objetivas para garantizar la no formación de núcleos de población y las condiciones generales establecidas en el artículo 10.3.2, para garantizar el carácter aislado de las edificaciones e instalaciones.

Artículo 10.4.5. Edificación destinado a vivienda familiar.

1. Se incluye en este tipo de edificación de carácter aislado a los destinados a vivienda familiar en parcelas clasificadas en el suelo no urbanizable de carácter rural y que se encuentren vinculadas a la explotación agropecuaria de la finca y debidamente justificada por su situación.

2. El carácter aislado de este tipo de edificación se define por la separación mínima de treinta (30,00) metros de otra vivienda y de quinientos (500,00) metros a un núcleo de población. Además deberá ser autosuficiente en cuanto a los servicios de infraestructura.

3. En todos los expedientes que se tramiten para la construcción de viviendas aisladas en SNU se comprobará el que no se cumple alguna de las condiciones objetivas para la formación de núcleos de población, según se detallaban en los artículos correspondientes al Capítulo 2 del Título III, así como las condiciones establecidas en los apartados siguientes de este artículo, relativas a la superficie de la parcela y a la normativa específica para la edificación.

4. Superficie de parcela: La superficie mínima de la parcela en suelo no urbanizable de tipo rural considerada necesaria pero no suficiente para la construcción de una vivienda aislada es de una aranzada para los terrenos de regadío y de tres (3) hectáreas para los terrenos de secano. En toda parcela podrá inscribirse como mínimo un círculo de treinta y cinco (35,00) metros de diámetro.

5. Deberá inscribirse la finca en el Registro de la Propiedad como adscrita a la edificación de que se trate y permaneciendo el resto de la superficie como indivisible e inedificable.

6. Normativa específica para las edificaciones. Se establecen las condiciones tipológicas y morfológicas siguientes:

a) Superficie máxima construida de ciento cincuenta (150,00) metros cuadrados.

b) Altura máxima de una planta y trescientos cincuenta (350) centímetros a cornisa o alero, medidos desde la rasante del terreno natural en el punto medio de las fachadas.

c) Se especificará el uso y tratamiento del terreno donde se asienten, siendo el criterio general de la presentes Normas el respeto a la vegetación existente.

d) Se podrán modificar las condiciones naturales del terreno circundante, con los siguientes criterios prioritarios debidamente justificados en un proyecto de mejora del medio rural:

d.1) Potenciación agrícola del terreno.

d.2) Plantación de especies arbóreas autóctonas.

d.3) Se deberá observar un especial cumplimiento de la edificación respecto a las condiciones del

terreno natural. Por tanto no se modificará la topografía del mismo salvo en casos excepcionales y debidamente justificados.

e) Las condiciones estéticas y tipológicas deberán responder a su emplazamiento en el medio rural y a su carácter aislado. Se aplicará lo previsto en la legislación urbanística y en el Título VII de estas Normas. No obstante y en desarrollo de lo anterior se determinan las siguientes características específicas:

- e.1) Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.
- e.2) Materiales: se utilizarán preferentemente los tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe la pendiente no será superior al 40%. Se prohíbe expresamente la pizarra, chapas metálicas, cerámica vidriada en fachada, etc.
- e.3) En los revestimientos y pinturas de fachadas el color blanco deberá ser predominante.

Artículo 10.4.6. Actividades extractivas, vertederos y depósitos de residuos sólidos.

1. Son todas aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa o indirecta de los recursos minerales del suelo. En este tipo de actividades se incluyen: Canteras, extracción de arenas o áridos, e instalaciones o infraestructuras anexas a la explotación.

2. Con carácter excepcional también se incluyen los depósitos de residuos sólidos de carácter urbano o procedente de explotaciones agropecuarias, de forma transitoria, y que no puedan emplazarse en los polígonos industriales. Se prohíben expresamente los depósitos de chatarras en este tipo de suelo.

3. En todos los casos se deberá justificar el cumplimiento de las prescripciones de la legislación de protección ambiental vigente, la normativa de protección del Título VII de estas Normas, así como las ordenanzas municipales que se encuentren vigentes. En ningún caso se permitirán vertederos de cualquier tipo o incluso los de carácter provisional en suelos no urbanizables especialmente protegidos.

CAPÍTULO 5

Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable

Artículo 10.5.1. Condiciones particulares para las actuaciones en el Suelo no urbanizable de especial protección.

1. Con carácter general en las áreas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección se consideran incompatibles y se declaran prohibidos todos los usos que impliquen la transformación del destino, características o valores específicos. Se hace especial mención de los usos prohibidos a los relacionados con las actividades e instalaciones incluidas en el Anexo 1 de la Ley 7/2007, de Gestión integrada de la calidad ambiental en las categorías siguientes: de industrias extractivas; energéticas, con la excepción de lo previsto en el apartado 2.f; de producción y transformación de metales; de industria del mineral, química y petroquímica; de industria textil, papelera y del cuero; de proyectos de nuevas infraestructuras, de ingeniería hidráulica y gestión del agua, excepto las de captación y riego; de la industria agropecuaria, con la excepción de las relacionadas con la explotación concreta del cultivo en las áreas de protección agroforestal o de interés agrícola productivo y en condiciones similares en las de acuicultura; de tratamiento y gestión de residuos. Los usos residenciales y terciarios quedan también prohibidos en todas sus categorías y situaciones, excepto los de servicio terciario en las áreas concretas que se recogen en el apartado siguiente, admitiéndose como uso

provisional exclusivamente los ya existentes. De igual forma se prohíben todo tipo de equipamientos con la excepción de los culturales o docentes que tengan relación directa con el estudio de las áreas a proteger y los deportivos o de recreo que no supongan alteración grave de las condiciones naturales del medio.

2. En las condiciones particulares de las diferentes subcategorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, se puede diferenciar entre los siguientes:

a) Los referidos a la legislación específica, a las que se remite en cada caso la normativa urbanística y que dada la excepcionalidad de los valores naturales se deberá garantizar la total preservación de sus características actuales, para potenciar los objetivos ambientales y en su caso para su recuperación. Se pueden distinguir entre los siguientes:

I. Espacios Naturales Protegidos: Aquellas actuaciones que se desarrollen dentro del ámbito territorial del Parque Natural Bahía de Cádiz se adecuarán a lo establecido en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Bahía de Cádiz, aprobados por Decreto 79/2004. En este sentido, la tramitación de licencias en el suelo no urbanizable incluido en este espacio deberá regirse por lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Del mismo modo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier plan, programa o proyecto que pueda afectar a los Lugares de Importancia Comunitaria declarados en el municipio, Río Iro (LIC ES6120025), Río Salado de San Pedro (LIC ES6120027), Reserva Natural Complejo Endorreico Lagunas de Puerto Real (LIC ES0000030) y Parque Natural Bahía de Cádiz (LIC ES0000140), se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el Lugar. Dicha evaluación se llevará a cabo de la forma establecida por la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

II. Dominio Público: Todos los incluidos en las Vías Pecuarias; en el Dominio Público Marítimo Terrestre, marismas desecadas y desembocadura del Río San Pedro; Monte público, de la Dehesa de las Yeguas; en el dominio público hidráulico.

III. Zona de servidumbre de protección, establecida por la Ley de Costas.

IV. Los yacimientos arqueológicos y sus zonas de protección, que resulten declarados como Bien de Interés Cultural.

b) Los referidos a la ordenación territorial y a la planificación urbanística. Con carácter general se pueden compatibilizar los valores naturales merecedores de protección con determinados aprovechamientos socioeconómicos vinculados a su explotación racional y que tradicionalmente han sido el soporte de su conservación. En este grupo se incluyen:

b.1) Por el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, POTBC. La normativa en cada caso será la establecida en dicho documento y se refiere a:

I. Áreas para la reserva de espacios libres metropolitanos.

II. Áreas con interés productivo, Llanos de Guerra.

III. Áreas con transformación cautelada; marisma de Cetina.

IV. Restricción de usos por riesgos naturales, por la Erosión.

b.2) Por la ordenación territorial, POTBC, y la planificación urbanística (superposición de las categorías b.1 y b.3): La normativa en cada caso será la establecida en el planeamiento territorial, pudiendo admitirse con el procedimiento establecido en la LOUA, planes o proyectos de actuación en SNU, donde justificadamente se propongan instalaciones para usos de equipamientos privados relacionados con el ocio o

deportivos y de servicios terciarios relacionados con el turismo rural. Las áreas que se incluyen en este grupo son las siguientes:

- I. Áreas para la reserva de espacios libres metropolitanos + Suelo de interés forestal.
- II. Áreas para la reserva de espacios libres metropolitanos + Suelo para reforestar
- III. Áreas con interés productivo, Llanos de Guerra + Suelo para reforestar.
- IV. Áreas con transformación cautelada de la marisma de Cetina + Suelo de interés forestal.
- V. Áreas con transformación cautelada de la marisma de Cetina + Suelo para reforestar.

b.3) Por la planificación urbanística, según establece este Plan General, la normativa urbanística se remite a la sectorial no admitiéndose uso o actividad alguna excepto en la referida a la protección agro-forestal en la que podrán admitirse actividades como en el apartado anterior. Se refieren a las superficies de suelo calificado por:

- I. Protección Hidrológica y Forestal; (arroyos sin nombre del Manchón de Mora y Pago del Algarrobo, y Arroyo de Benalup de Sidonia).
- II. Protección Agro-Forestal; (Laguna Seca y la Menacha).
- III. Protección urbanística; (espacios libres).
- IV. Suelo de interés forestal.
- V. Suelo para reforestar.

c) En las zonas de los suelos pertenecientes a la categoría de No Urbanizable de Especial Protección incluidas dentro del área de distribución del camaleón, cartografiada en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo, será de aplicación el contenido del Anexo «DIRECTRICES PARA LA CONSERVACIÓN DEL CAMALEÓN Chamaleo chamaleon» de estas Normas Urbanísticas.

d) Toda actividad de nueva implantación a ubicar en estos suelos, incluidos en la delimitación de las áreas de influencia forestal cartografiadas en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo y que presenten aún características forestales, deberá presentar, en cumplimiento de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales y su Reglamento aprobado por Decreto 247/2001, así como en el Anexo 1 del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de incendios forestales, un Plan de Autoprotección de las instalaciones ante el Ayuntamiento, que establezca medidas de prevención eficaces contra los incendios forestales, como la ejecución de fajas libres de vegetación de anchuras de 10 ó 15 metros.

e) Las actuaciones u obras de infraestructuras que se pretendan implantar en estos suelos con potencial para afectar la dispersión de grandes rapaces, cuya delimitación se recoge en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo, deberán incluir en su documentación técnica un Estudio de Incidencia en la Avifauna que determine el alcance de las afecciones y las medidas de protección y corrección a aplicar.

f) Los proyectos de Energías Renovables por aprovechamiento del viento sólo podrán autorizarse en los suelos establecidos en el Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras Eólicas de Puerto Real cuya delimitación se recoge en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo.

g) Del mismo modo, las actuaciones u obras de infraestructuras que se pretendan implantar en estos suelos que puedan afectar a Yacimientos arqueológicos, cartografiados en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo, deberán realizar con anterioridad a la ejecución de cualquier tipo de obra que afecte al subsuelo, una Prospección Arqueológica en los términos regulados en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

h) Los proyectos que se desarrollen en suelos pertenecientes a esta categoría por lo que discurran cursos de agua,

naturales o artificiales, que viertan directa o indirectamente en la Reserva Natural Complejo Endorreico de Puerto Real, es decir, incluidos en la delimitación de cuencas vertientes presentada en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo, deberán establecer mecanismos tendentes a controlar la posible introducción de fauna alóctona en los cursos de agua, tales como rejillas u otros elementos similares. De llevarse a cabo la ejecución de balsas de agua para riego u otros fines, deberán repoblarse con especies autóctonas.

Artículo 10.5.2. Condiciones particulares para las actuaciones en el Suelo no urbanizable de tipo normal o de carácter rural.

1. Con carácter general en el Suelo No Urbanizable de tipo normal o de carácter rural, se permite el uso agropecuario como uso global y todos los usos pormenorizados relacionados, en el artículo 10.3.1, con las actividades agrícolas y ganaderas, de entretenimiento y ejecución de obras públicas, actividades medioambientales y actividades de acuicultura. Las edificaciones e instalaciones que puedan realizarse según los usos permitidos o autorizables anteriores, quedarán restringidas en todo caso a las determinaciones de la legislación sectorial que les resulte de aplicación en cada caso y según lo establecido en estas Normas.

2. Se consideran incompatibles con el uso básico agropecuario y se declaran como usos prohibidos a todos los relacionados con las actividades e instalaciones incluidas en el Anexo 1 de la Ley 7/2007, de Gestión integrada de la calidad ambiental, en las categorías siguientes:

a) Las instalaciones energéticas, excepto las de producción de energía eléctrica solar o fotovoltaica, los parques eólicos y las instalaciones de transporte de gas, oleoductos y líneas aéreas de electricidad.

b) Las relacionadas con la producción y transformación de metales.

c) Las relacionadas con las industrias del mineral, química y petroquímica, con la industria textil, papelera y del cuero.

d) Las relacionadas con el tratamiento y gestión de residuos, excepto las que puedan autorizarse según lo previsto en el artículo 10.4.6.

e) Todas las relacionadas en la categoría 13 del Anexo 1, como Otras actuaciones, de características similares a las urbanas e industriales.

3. Se admitirán en este tipo de suelo no urbanizable las implantaciones derivadas de los proyectos de nuevas infraestructuras, de ingeniería hidráulica y gestión del agua, que se encuentren justificados por el planeamiento territorial.

4. Se podrá autorizar el uso residencial, vivienda aislada, en las condiciones establecidas en el artículo 10.4.5, en los casos de fincas rústicas calificadas como suelo no urbanizable de tipo normal o de carácter rural. Para ello se seguirá el procedimiento previsto en la legislación urbanística, con la presentación de un proyecto de actuación que incluya la justificación documental suficiente de la actividad del solicitante y de las características de la explotación. En todos los casos se deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Justificación suficiente de que la vivienda es necesaria para el funcionamiento de la explotación agraria, existente o de nueva instalación.

- Se deberán cumplir los requisitos establecidos para las viviendas aisladas en la normativa específica de edificaciones, manteniéndose la tipología tradicional de las edificaciones.

- No existirá riesgo de formación de núcleo de población.

5. Se considera también como uso autorizable el de servicios terciarios relacionados con el turismo rural. Para su implantación, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación urbanística, se deberá cumplir las condiciones generales de edificación aislada y los requisitos específicos de la legislación sectorial.

6. En todos los casos las actuaciones u obras de infraestructuras que se pretendan implantar en esta categoría

de suelo no urbanizable se tendrá en cuenta las distintas delimitaciones de zonas, recogida en el Plano de Ordenación 02.1 Regulación de usos del suelo, en cuanto a lo siguiente:

a) En las incluidas dentro del área de distribución del camaleón será de aplicación el contenido del Anexo «DIRECTRICES PARA LA CONSERVACIÓN DEL CAMALEÓN Chamaleo chamaleon» de estas Normas Urbanísticas.

b) En las incluidas en la delimitación de las áreas de influencia forestal y que presenten aún características forestales, deberá presentar, en cumplimiento de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales y su Reglamento aprobado por Decreto 247/2001, así como en el Anexo 1 del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de incendios forestales, un Plan de Autoprotección de las instalaciones ante el Ayuntamiento, que establezca medidas de prevención eficaces contra los incendios forestales, como la ejecución de fajas libres de vegetación de anchuras de 10 ó 15 metros.

c) En las que puedan suponer un riesgo potencial para afectar la dispersión de grandes rapaces se deberá incluir en su documentación técnica un Estudio de Incidencia en la Avifauna que determine el alcance de las afecciones y las medidas de protección y corrección a aplicar.

d) Los proyectos de Energías Renovables por aprovechamiento del viento sólo podrán autorizarse en los suelos establecidos en el Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras Eólicas de Puerto Real cuya delimitación se recoge en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo.

e) Del mismo modo, las que puedan afectar a Yacimientos arqueológicos, según el Catálogo, y también recogidas en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo, deberán realizar con anterioridad a la ejecución de cualquier tipo de obra que afecte al subsuelo, las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección, según lo previsto en el artículo 59 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

f) Los proyectos que se desarrollen en suelos pertenecientes a esta categoría por lo que discurren cursos de agua, naturales o artificiales, que viertan directa o indirectamente en la Reserva Natural Complejo Endorreico de Puerto Real, es decir, incluidos en la delimitación de cuencas vertientes, representadas en el Plano 02.1 de Regulación de Usos del Suelo, deberán establecer mecanismos tendentes a controlar la posible introducción de fauna alóctona en los cursos de agua, tales como rejillas u otros elementos similares. De llevarse a cabo la ejecución de balsas de agua para riego u otros fines, deberán repoblarse con especies autóctonas.

Disposiciones finales

Disposiciones adicionales

Primera. Plazo de formulación de planeamiento y ordenanzas.

1. En el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del Plan, se formularán y aprobarán por el Ayuntamiento las Ordenanzas Municipales previstas para el desarrollo del mismo, procediéndose de igual modo a la adaptación de las Ordenanzas vigentes que tengan incidencia en la actividad urbanística, a sus previsiones y contenidos.

2. Se considera el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor del Plan para la formulación y aprobación en su caso del planeamiento especial previsto en estas Normas y en los ámbitos donde no se establezca un plazo determinado para ello en la ficha correspondiente.

Segunda. Régimen del suelo urbanizable ordenado en los sectores: SU 01.01 Polígono I-A cam y SU 12.01 Entrevías.

1. En el sector de suelo urbanizable correspondiente a Entrevías, SU 12.01, y según la ordenación detallada establecida en el documento de Innovación del Plan General Municipal de 1994, aprobada con carácter definitivo por Resolución de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en el BOJA de fecha 23.4.2009, se entenderá que la ordenación pormenorizada es la contenida en el citado documento y que tiene la consideración de planeamiento incorporado.

2. De la misma forma en el Polígono I-A, sector de suelo urbanizable SU 01.01, que ya dispone de un Plan de Sectorización, aprobado con carácter definitivo por Resolución de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y publicada en el BOJA de fecha 23.4.2009, se entenderá que la ordenación pormenorizada es la contenida en el citado planeamiento y que tiene la consideración de planeamiento de desarrollo y ámbito de planeamiento incorporado.

Tercera. Régimen del suelo en Las Aletas.

1. Por acuerdo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes se ha procedido a la incorporación al patrimonio autonómico de suelo, de la superficie de suelo urbanizable de Las Aletas del anterior Plan General, adscribiéndose también el dominio público marítimo terrestre, según acuerdo del Consejo de Ministros de fecha 24.4.2007, al Ministerio de Economía y Hacienda. La gestión completa de la actuación se ha encomendado con posterioridad al "Consortio Aletas" por especial delegación de la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

2. La aprobación con carácter definitivo del Plan Especial de Interés Supramunicipal del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz, «Las Aletas», en el término municipal de Puerto Real, según la Orden de 28 de enero de 2008 de la Consejera de Obras Públicas y Transportes (BOJA de 19.2.2008), supone de hecho que la ordenación pormenorizada es la contenida en el citado planeamiento y tendrá la consideración de planeamiento de desarrollo y ámbito de planeamiento incorporado.

Cuarta. Planeamiento de desarrollo aprobado con carácter definitivo antes de la entrada en vigor del Plan General.

1. En primer lugar se consideran como Ámbitos de ordenación de Planeamiento Incorporado (API), los ámbitos territoriales del Suelo Urbano en las que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo anterior, con las modificaciones que se señalan en cada caso en la subzona de ordenanza de suelo urbano correspondiente y que se refieren a los siguientes:

- UE 7.1 Suelo vacante de Astilleros.
- Unidad Villanueva – Aldea Real.
- Unidad UE 3.1 Polígono III-A Ampliación

2. Quedarán derogados a la entrada en vigor del presente Plan General todos los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior correspondientes al planeamiento general anterior y cuya ejecución urbanística ha culminado. Se consideran como excepción el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico (aprobación definitiva 8.6.1989) y los que se refieren a los ámbitos de planeamiento incorporado señalados en el apartado 1, en todo lo que no contradiga a las normas y determinaciones del Plan General. El Catálogo del citado Plan Especial del Casco Histórico se considera sustituido por el del presente Plan General.

3. Se procederá a la incorporación como ordenación pormenorizada y con las determinaciones específicas de cada uno de los ámbitos del planeamiento anterior, remitiéndose únicamente a la documentación original como criterios de interpretación si fuera necesario, de las edificabilidades específicas por parcelas y las determinaciones gráficas sobre las alineaciones y rasantes, de los sectores siguientes:

SECTORES	Fechas	
	Aprobación Definitiva Plan Parcial o Plan Especial Reforma Interior.	Proyecto/Obras urbanización
Polígono 8-B	27.07.1990	4.10.1990
Polígono I-C	24.10.1977 y 22.06.1983	26.04.1982
Polígono II-C. Casines	2.07.1998	13.06.2002
Polígono III-A Esparraguera	4.11.1976	29.09.1978
Polígono III-A Ampliación	27.02.1987	27.02.1987
Polígono V-A	10.02.1989	6.02.1992
Polígono IV-A	23.03.1990	29.11.1993
Polígono II-A	2.05.1996	19.10.2000
Polígono I-A Río San Pedro	31.03.1976 y 8.06.1989	4.10.1990
Unidad Villanueva – Aldea Real	4.12.2003	18.12.2003
Polígono Tres Caminos	23.06.1975; 15.05.1979 y 14.12.1989	29.07.1976
Polígonos 9 y 10 (Trocadero)	15.12.1980	26.08.1981
U.E. 7.1 Suelo vacante Astilleros	6.07.2000	15.02.2001
U.E. 3.1 Polígono III-A. Ampliación	4.00.2005	29.04.2004

4. Los Estudios de Detalle aprobados definitivamente, en cuanto completan las determinaciones del suelo urbano consolidado, conservarán toda su vigencia excepto las determinaciones que contradigan a la ordenación pormenorizada de dichos ámbitos ahora establecida en el presente Plan General.

Quinta. Planeamiento especial aprobado con carácter definitivo antes de la entrada en vigor del Plan General.

1. El Plan Especial de Telecomunicaciones por cable, aprobado definitivamente el 29.5.2002, se considera vigente y se convalida por el Plan General en todas sus determinaciones excepto las referidas al apartado 4. Gestión del Plan Especial, que se incorporará con posterioridad a la Ordenanza Municipal de Urbanización.

2. El Plan Especial de Ordenación del Puerto Bahía de Cádiz, aprobado definitivamente el 2.9.2004, constituye la ordenación del Sistema General de Comunicaciones, Sistema Marítimo que se regula también en el artículo 1.3.7 de estas Normas Urbanísticas. Se incluye la actuación prevista en espacios libres en la margen del río San Pedro en la Cabezueta y zona anexa a la estación depuradora, pendiente de los resultados de los estudios de regeneración de la zona por la D. G. de Costas.

3. El Plan Especial de Actuación para la Accesibilidad en Puerto Real, aprobado definitivamente el 4.12.2004, se considera vigente y se convalida por el Plan General en cuanto a las ordenanzas que no contradigan a estas Normas. La programación de actuaciones y realizaciones previstas para los edificios públicos y urbanización seguirá vigente hasta su finalización.

4. El Plan Especial de Infraestructuras Eólicas, aprobado definitivamente el 23.12.2004, se considera vigente y se convalida por el Plan General en cuanto a las ordenanzas que no contradigan a estas Normas Urbanísticas, en especial en los Títulos VII y X, referidos a las Normas de protección y al suelo No urbanizable.

5. El Plan Especial Polígono Universidad de Cádiz en Puerto Real, aprobado definitivamente por Resolución de la Secretaría General de Ordenación del Territorio (BOJA núm. 32, de fecha 13.2.07) y cuyo ámbito se encuentra incluido en el Parque Natural Bahía de Cádiz, se considera vigente por lo que se convalidan sus determinaciones urbanísticas en cuanto a las condiciones de edificación y usos pormenorizados.

Disposiciones transitorias

Primera. Parcelas en suelo urbano.

1. Las parcelas ya constituidas como fincas registrales independientes antes de la entrada en vigor de este Plan Ge-

neral, que se encuentren en suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos, podrán ser edificadas en las condiciones establecidas en este Plan, con independencia de las dimensiones de parcela mínima ahora determinadas.

2. De igual forma podrán realizarse obras de conservación, consolidación y de rehabilitación en la edificación existente sobre parcela que se encuentre en las mismas circunstancias. No obstante y en ningún caso podrán concederse licencias de edificación en contra de la calificación de un uso público establecido en el presente Plan General.

Segunda. Parcelas y edificaciones en suelo urbanizable.

A las edificaciones ya existentes, que puedan identificarse por los datos catastrales, así como en los planos de información del Plan General y en la imagen del satélite de 1.1.2006, que se encuentren en suelo urbanizable se les reconocerá su situación a todos los efectos en la ordenación pormenorizada que resulte del planeamiento de desarrollo, pudiendo seguir manteniendo las condiciones de uso y utilización si no resultan incompatibles con el uso básico asignado al sector donde se encuentren.

Tercera. Edificaciones en suelo no urbanizable.

1. Las edificaciones y parcelas existentes que puedan ser reconocidas por los datos catastrales, en los planos de información del presente Plan General y en la imagen del satélite de 1.1.2006, que se encuentren en suelo No urbanizable, que no estén incluidas en categoría alguna de especial protección y que no estén vinculadas a alguna explotación agraria, quedarán adscritas al régimen de fuera de ordenación, regulado con carácter general en el artículo 1.1.12 de estas Normas, cuando no cumplan las condiciones ahora establecidas para las dimensiones de la parcela, de uso y de edificación.

2. No se reconocen las parcelaciones y proindivisos, en la identificación de las fincas en suelo no urbanizable, calificándose como fuera de ordenación y no permitiéndose nuevas edificaciones o instalaciones hasta tanto no se restituya la situación original o adaptada a la normativa vigente.

3. Por último las edificaciones en situaciones aisladas, donde se realicen actividades y usos no compatibles, se tratarán como casos específicos en la futura Ordenanza y Registro municipal, adoptándose medidas provisionales hasta tanto no se tramite un proyecto de actuación en su caso, según la vigente legislación urbanística, para la restitución de la situación original de la finca y su ajuste a la normativa vigente.

Disposición derogatoria

Única

Queda derogado el Plan General Municipal de Puerto Real que fue aprobado con carácter definitivo por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el 17.11.1993 y que se encuentra vigente desde la publicación de las Normas Urbanísticas en el BOP de fecha 18 de marzo de 1994. De la misma forma se derogan las modificaciones puntuales del mismo y todos los instrumentos de planeamiento aprobados para su desarrollo, salvo lo dispuesto en las disposiciones transitorias.

A N E X O S

PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO ESTABLECIDAS EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PUERTO REAL

1. Medidas correctoras genéricas: Buenas prácticas.

1.1. En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

1.2. Durante la ejecución de obras de urbanización deberán aplicarse las siguientes medidas:

1.2.1. Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.

1.2.2. La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.

1.2.3. El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.

1.2.4. Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes.

1.2.5. Los árboles y especies vegetales de interés, afectables por las nuevas obras, se conservarán siempre que sea posible y en caso de imposibilidad se transplantarán, siempre que sea factible y aplicando todas las medidas técnicas necesarias, a las zonas verdes y ajardinadas o rústicas donde se asegure su supervivencia, preferiblemente lo más cerca posible a su emplazamiento original.

1.3. Deberá elaborarse y aprobarse, en coordinación y asesoramiento con los servicios forestales de la Consejería de Medio Ambiente, los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales.

1.4. Todos los proyectos de las obras que afecten a cauces de agua, sean estos continuos o discontinuos, deberán ir acompañados de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para corregir los efectos sobre dicha dinámica.

1.5. La red de saneamiento de los nuevos desarrollos será preferentemente de tipo separativa, destinándose las aguas fecales o contaminadas a estaciones depuradoras de aguas residuales.

1.6. Caso de producirse, por las actividades a implantar, Residuos Peligrosos estos deberán ser gestionados por Gestores Autorizados para cada tipo de Residuo Peligroso.

2. Medidas correctoras horizontales.

2.1. Medidas encaminadas a integrar ambiental y paisajísticamente los instrumentos de desarrollo y ejecución urbanística del nuevo PGOU. Los Planes Parciales de Ordenación, los Planes Especiales, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización serán valorados, a sus meros efectos ambientales, por la delegación municipal de medioambiente, o el órgano con competencia en la materia ambiental que la sustituya, y el contenido de su informe será vinculante para la aprobación de los citados documentos. Se recomienda, en este sentido, que los instrumentos de desarrollo del PGOU, en particular, los Planes Parciales de Ordenación incorporen un Análisis de Impacto Ambiental y un Estudio de Integración Paisajística con el contenido que abajo se relaciona.

- Contenido indicativo de los Análisis de Impacto Ambiental.

1. Descripción esquemática de las determinaciones estructurales:

- Ámbito de actuación del planeamiento y exposición de sus objetivos.

- Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.

- Descripción de las soluciones para propiciar una movilidad sostenible en el sector y en la ciudad.

- Descripción de las soluciones para uso racional de los materiales de construcción maximizando los materiales propios de la zona, los reciclados, los ecoeficientes y los de bajo impacto ambiental.

- Descripción de las soluciones en materia de gestión de residuos durante las obras y tras la puesta en carga de los suelos.

- Descripción de las soluciones para ahorrar agua durante las obras y tras la puesta en carga de los suelos.

- Descripción de las soluciones adoptadas para reducir el consumo de energía y utilizar energías renovables.

- Descripción de las soluciones adoptadas para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado:

- Descripción esquemática de las unidades ambientalmente homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas, los recursos naturales y el patrimonio histórico artístico y análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.

- Descripción de los usos actuales del suelo.

- Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de:

- La conservación, fragilidad, singularidad, o especial protección.

- Incidencia en el ámbito del planeamiento de la normativa ambiental.

3. Identificación y valoración de impactos:

- Identificación de impactos ambientales y de las áreas sensibles y de riesgo de impacto existentes.

- Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones del planeamiento.

- Valoración de los efectos sobre la sostenibilidad urbana contemplado al menos: movilidad sostenible, materiales constructivos, gestión de residuos, agua, consumo de energía y uso de energías renovables y calidad acústica.

- Análisis y justificación, en su caso, de las alternativas estudiadas, expresando sus efectos diferenciales sobre el Medio Ambiente.

4. Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del Planeamiento:

- Medidas ambientales, protectoras y correctoras de aplicación directa, relativas a la ordenación propuesta.

- Medidas de control y seguimiento.

- Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo o ejecución del planeamiento.

5. Síntesis. Resumen fácilmente comprensible de:

- Los contenidos de la Propuesta de planeamiento poniendo de manifiesto la incidencia ambiental y la sostenibilidad de sus determinaciones.

- Las prescripciones de control y desarrollo ambiental del planeamiento.

• Contenido indicativo de los Estudios de Integración Paisajística

1. Análisis paisajístico del estado preoperacional y ordenación de los espacios no edificados:

- Identificación e Inventario medioambiental.

- Características Visuales Básicas del ámbito de estudio.

- Calidad y Fragilidad Visual. Unidades paisajísticas.

- Integración paisajística y ambiental general con directrices globales para la vegetación, los ecosistemas, la arboricultura y la proyección de visuales.

2. Diagnóstico e integración paisajística de la actuación:

- Descripción-Characterización de la Actuación: Espacios Edificados y Espacios Verdes.

- Diagnóstico: Elementos y componentes afectados. Modelización cartográfica o simulación en 3 dimensiones.

- Valoración de las afecciones: Identificación de puntos críticos.

3. Prevención y solución de los efectos significativos sobre el drenaje natural.

4. Evitación o mitigación de los efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos:

- Identificación y valoración de efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos.

- Medidas correctivas.

- Medidas para reducir la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo.

5. Adaptación a la topografía existente:

- Control de los Perfiles topográficos antes y después del proyecto.

- Minimización de los cambios topográficos.

- Valoración de los tratamientos topográficos y de las medidas de consolidación y estabilización de desmontes y terraplenes.

- Valoración de las estructuras de contención de laderas y taludes (materiales, tipologías constructivas y características físicas).

- Otras medidas de integración topográfica: Recubrimientos Vegetales de muros, conservación de formas del relieve, etc.

6. Búsqueda de la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos:

- Condicionantes de los parámetros Bioclimáticos.

- Consideraciones claves para la orientación de las Edificaciones.

- Consideraciones claves para la orientación de los espacios verdes y otros espacios públicos.

- Medidas y Soluciones adoptadas.

7. Tratamiento paisajístico de la vegetación y de áreas ajardinadas:

- Diseño de la vegetación al objeto de garantizar la adecuación paisajística de la Actuación. Criterios y Recomendaciones Relativos a la correcta fachadización hacia las infraestructuras relacionales de la Actuación.

- Funcionalidad de las plantaciones y siembras (protectora de suelos, paisajística o ecológica).

- Conservación, Integración y Puesta en valor de la Vegetación Autóctona.

- Jardinería Xérica, formas y especies según tipos de suelo, exposiciones e irrigación.

- Objetivos y efectos paisajísticos en la colocación de la jardinería.

8. Integración de la fauna autóctona y prevención de efectos barrera.

2.2. Medidas encaminadas a ordenar la gestión de los residuos sólidos:

Para la optimización de la gestión residuos no peligrosos generados por las actividades económicas, comerciales y terciarias y al objeto de mejorar la eficacia en la recogida selectiva de los residuos generados por las actividades económicas, comerciales y terciarias se preverán y dimensionarán convenientemente zonas específicas para el acopio selectivo de residuos de estas actividades tanto en el interior de los edificios y parcelas privados como en el espacio público. Se estudiará la viabilidad de contar con sistemas automático de recogida de residuos para estas zonas. Así mismo, el Ayuntamiento debe de dotarse de una ordenanza de gestión de residuos que prevea la salida del sistema de recogida municipal de los residuos generados por las actividades económicas, comerciales y terciarias con el objeto de que este servicio se cubra por gestores de residuos autorizados.

2.3. Medidas para proteger la vegetación:

2.3.1. En aquellas porciones del municipio que aún conservan formaciones vegetales de interés, los instrumentos de desarrollo incorporaran un «Inventario Cartográfico de la Vegetación», en su caso, donde se identifique la vegetación de cierta importancia y en especial las formaciones arbustivas o arbóreas autóctonas. Este inventario ha de servir para adecuar la ordenación de los usos propuestos de manera que se respeten en su lugar el máximo número posible de pies arbóreos y manchas de matorral.

2.3.2. Los espacios libres que se desarrollen sobre estas zonas respetarán siempre que sea posible la vegetación preexistente y adoptarán soluciones de diseño tendentes a restaurar la vegetación climática.

2.3.3. Caso que se tengan irremediamente que desplazar pies arbóreos o arbustivos se hará dentro del ámbito cada Actuación por personal técnico cualificado.

2.3.4. Se habilitarán medidas para permitir el desenvolvimiento de la fauna dentro de los sectores afectados, tales como pasos bajo nivel, pasillos vegetales, etc.

2.3.5. Durante la realización de las obras de ejecución se señalarán las zonas de maniobra y acceso de la maquinaria que en ningún caso podrán coincidir con estas zonas, salvo en los trabajos propios de adecuación.

- Contenido indicativo de los Inventarios Cartográficos de la Vegetación

1. Delimitación del Área de Estudio, Objetivos, Metodología.

2. Vegetación Potencial, Vegetación Actual.

3. Inventario Sistemático de la Vegetación.

- 4 Formaciones Recogidas en la Directiva Hábitat 92/43/CEE.

5. Conclusiones.

6. Memoria Descriptiva del Conjunto.

7. Medidas Correctoras y de Integración.

8. Cartografía a escala de detalle de:

- Localización.

- Fotografía aérea u ortofotografía, con delimitación del área.

- Transeptos realizados o cartografía de los puntos de muestro.

- Tipo de Vegetación (por especie dominante o asociaciones).

- Altura de la Vegetación y Grado de Cobertura.

- Superposición de la Ordenación Propuesta sobre los Tipos de Vegetación.

- Superposición de la Ordenación Propuesta con Medidas Correctoras y de Integración sobre los Tipos de Vegetación.

- 2.4. Medidas para la Conservación del camaleón.

- En las actuaciones previstas o autorizables en el área de distribución del camaleón, representadas en el Plano de Ordenación O2.1, de Regulación Usos del Suelo será de aplicación el Anexo de «DIRECTRICES PARA LA CONSERVACIÓN DEL CAMALEÓN Chamaleo chamaleon» de estas Normas urbanísticas.

3. Medidas correctoras y protectoras específicas.

3.1. Con carácter general en el Planeamiento de desarrollo de todas las Actuaciones para las que se establecen Medidas Correctoras Específicas se incluirá el Análisis de Impacto Ambiental y un Estudio de Integración Paisajística citado en el anterior apartado 2.1 sobre Medidas encaminadas a integrar ambiental y paisajísticamente los instrumentos de desarrollo y ejecución urbanística del nuevo PGOU, sometiéndose al control ambiental municipal.

3.2. Medidas comunes en las zonas donde se desarrollen actividades económicas relacionadas con el uso industrial:

- Habrá de preverse la localización y ejecución de un Punto Limpio Industrial, con dimensión suficiente, donde se recojan los residuos específicos de estas instalaciones. Dicho Punto Limpio Industrial entrará en servicio antes de la puesta en carga de estos suelos.

- Se adoptarán medidas adicionales de aislamiento hídrico de las instalaciones y de garantía de no contaminación de las aguas.

- La red de alcantarillado se diseñará para poder registrar e identificar la procedencia de un eventual vertido de efluentes que no cumplan los parámetros establecidos en la normativa legal y, en especial, en la Ordenanza Municipal que regule los vertidos a la red de alcantarillado. Para ello se recomienda la instalación de medidores automáticos, al menos 1 para cada polígono, cuyos datos han de ser suministrados al Ayuntamiento con una demora máxima de 24 horas. Las características de estos medidores automáticos se establecerán en el Instrumento de Desarrollo junto con la de la red de alcantarillado. El coste de la instalación y mantenimiento de dichos medidores automáticos recaerá sobre las actividades autorizadas.

- Si cualquier actividad antes de su instalación previera que sus efluentes no van a cumplir con los límites fijados en la normativa sectorial se acometerán las medidas correctoras

contempladas en la normativa específica. Se recomienda que para este tipo de instalaciones se incluya como requisito para otorgar la licencia de apertura la necesidad de disponer de un medidor automático tras la depuración cuya información se traslade diariamente al Ayuntamiento.

3.3. Medidas comunes en la regularización urbanística de diseminados periurbanos. Sectores de suelo urbanizable: SU 03-02 Cerezo-Genaro; SU 04-02 Arriaga; SU 04-03 Almendral-Pago de Ceuta; SU 04-04 Goyena.

- La regularización de las viviendas preexistentes y las nuevas viviendas que se realicen deben de contar con medidas adicionales para mejorar la sostenibilidad urbana del asentamiento. Para ello el proceso de regularización exigirá que las viviendas o edificios de más de 100 m² de superficie construida cuenten con instalaciones termo solares en perfecto estado de funcionamiento y los de más de 200 m² además con captadores fotovoltaicos que cubran el gasto energético de cada edificio en iluminación. En este último caso se podrán optar por soluciones agrupadas que den respuesta al citado requerimiento de forma conjunta para un determinado número de viviendas. Se establecerá una tasa específica para cubrir los gastos de los servicios municipales de inspección del correcto funcionamiento de dichas instalaciones.

- Se adoptarán sistemas de apantallamiento vegetal para mejorar la integración visual del asentamiento. Las nuevas construcciones deberán disponer de vegetación autóctona de porte arbóreo (mínimo 5 m de altura) que cubran al menos el 30% de la parcela. Ninguna actuación podrá significar la reducción de la superficie neta bajo copa.

- Se recomienda restringir el aparcamiento al interior de las parcelas. Todas las nuevas construcciones y las viviendas que se regularicen deben de contar con aparcamiento interno para un mínimo de dos vehículos.

3.4. Medidas comunes en los sectores entorno al Hospital: SU 06-01 Quijada; SU 06-02 Torrealta; SU 0603 Torre-baja; SU 06-04 Entorno Hospital:

- Con objeto de preservar el matorral perteneciente a la UAH 18 Matorrales de la Campiña, se incluirá como uso pormenorizado sobre esta UAH el de Espacios Libres.

- Los instrumentos de desarrollo contendrán en uno de sus apartados un «Inventario Cartográfico de la Vegetación» que permita la ordenación integrada de los usos y el respeto a la realidad físico natural preexistente. Conforme a dicho estudio se ajustará en lo posible la ordenación para que esta zona queda integrada en los espacios verdes no transformados, con un mínimo del 50% de su superficie.

- El resto de las medidas a adoptar son las ya recogidas en el punto anterior.

3.5. Medidas comunes en las actuaciones de ampliación y consolidación de actividades económicas.

- Para mejorar la Adecuación Ecológica de los Asentamientos, además de las medidas contempladas en la normativa urbanística del PGOU y las genéricas de este ESI se establecen las siguientes medidas adicionales: Los instrumentos de planificación y los proyectos contarán con un apartado dedicado al «Eficiencia Energética y Energías Renovables» donde se definirán los objetivos de ahorro energético y producción de energía limpia para la Actuación y que habrán de cumplir los proyectos de urbanización, edificación o constructivos. En los edificios se incorporarán placas fotovoltaicas que cubran al menos el suministro de electricidad necesario para la iluminación de las mismas. Se dispondrá de un sistema de alumbrado público autosuficiente desde el punto de vista energético, basado en lámparas de bajo consumo, farolas autoalimentadas y paneles fotovoltaicos instalados en el mobiliario urbano y en los edificios.

3.5.1 Sectores de suelo urbanizable en el Terciario Periurbano: SU 03-01 Carrahola; SU 04-01 Pago de Ceuta y SU 05-01 Casines Norte: En los casos en los que se afecta con nuevas Actividades Comerciales a la UAH 06 Marismas en

proceso de naturalización, con objeto de preservar estas marismas se cambiará el uso previsto por el de Espacios Libres.

3.5.2. Actuación aislada industrial SU 13-01 El Carpio.

- Para reducir el riesgo de contaminación de las aguas se adoptarán medidas adicionales de aislamiento hídrico de las instalaciones y de garantía de no contaminación de las aguas. La red de alcantarillado se diseñará para poder registrar e identificar la procedencia de un eventual vertido de efluentes que no cumplan los parámetros establecidos en la normativa legal y, en especial, en la Ordenanza Municipal que regule los vertidos a la red de alcantarillado. Para ello se recomienda la instalación de medidores automáticos, al menos 1 por cada instalación de gestión de residuos y otro para general el polígono, cuyos datos han de ser suministrados al Ayuntamiento con una demora máxima de 24 horas. Las características de estos medidores automáticos se establecerán en el Instrumento de Desarrollo junto con la de la red de alcantarillado. El coste de la instalación y mantenimiento de dichos medidores automáticos recaerá sobre las actividades autorizadas. Si cualquier actividad antes de su instalación previera que sus efluentes no van a cumplir con los límites fijados en la normativa sectorial se acometerán las medidas correctoras contempladas en la Normativa Urbanística del PGOU. Se recomienda que para este tipo de instalaciones se incluya como requisito para otorgar la licencia de apertura la necesidad de disponer de un medidor automático tras la depuración cuya información se traslade diariamente al Ayuntamiento.

- La Actuación dedicará como mínimo el 5% de la inversión prevista en la urbanización del terreno y en la construcción de las instalaciones o edificios, a medidas compensatorias de carácter ambiental. Con objeto de hacer participe a la comunidad de los beneficios inducidos por la correcta gestión de los residuos, se recomienda la firma de un acuerdo de cesión de los suelos dedicados a estos fines entre el Ayuntamiento o la Mancomunidad de Municipios con los propietarios o promotores. La iniciativa pública debería gestionar el terreno y llegar a los acuerdos pertinentes con las empresas de gestión y reciclado de residuos.

3.6. Medidas comunes en los sectores de Jarana y Meadero-Rosal: SU 7.01 Viveros; SU 7.02 Acarigüa; SU 07-03 Pinar del Francés; SU 07-04 Malas Noches E1; SU 08-01 Malas Noches E2; SU 08-02 Malas Noches E3; SU 08-03 Meadero-Rosal; SU 08-04 Ampliación Rosal.

- En la implantación de nuevos uso Residencial Aislado sobre la UAH 16 Pinares de primera orla litoral y sobre la UAH 18 Matorrales de la campiña, con objeto de preservar el pinar y el matorral, así como en las superficies afectadas de la UAH 18 Matorrales de la campiña, se incluirá como uso pormenorizado el de Espacios Libres.

- El resto de las medidas a adoptar son las ya recogidas en el punto 3.3.

3.7. En la regularización urbanística de diseminados en Marquesado - Arquillos. Sectores de suelo urbanizable: SU 10-01 Arquillos 1; SU 10-02 Arquillos 2; SU 10-03 Arquillos 3; SU 10-04 Marquesado; SU 10-05 Marquesado 2 y SU 10-06 Marquesado 3, se adoptarán las medidas comunes ya recogidas en el apartado anterior 3.3.

3.8. Medidas comunes en Malasnoches en las actuaciones de desarrollo turístico - deportivo. Sectores de suelo urbanizable: SU 09-01 Malasnoches W1 y SU 09-03 Malasnoches E4.

- Para el nuevo uso global de Actividades Terciarias serán de aplicación vinculante las "medidas encaminadas a ordenar la gestión de los residuos sólidos" enunciadas entre las Medidas Correctoras Horizontales y en concreto de la medida de optimización de la gestión residuos no peligrosos generados por las actividades económicas, comerciales y terciarias.

- El resto de las medidas a adoptar son las ya recogidas en el punto 3.3.

3.9. Actuaciones de Infraestructura Viaria en S.N.U.: El Distribuidor Marquesado - Puerto Real: En el diseño definitivo

del viario reducirá la afección sobre los pies de pinos, trasplantando aquellos ejemplares que se sea inviable esquivar.

3.10. Medidas comunes en la Reordenación del Suelo Urbano de uso Industrial y de nuevos usos Terciarios. Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado: UE 6.1.01 Depósitos Astilleros; UE 6.2.02 Manzana «E» Trocadero; UE 6.2.03 Polígono 10 A – Trocadero; UE.6.2.04 Polígono 10 B – Trocadero; UE 6.3.01 Estación Aletas; UE 6.3.02 Transcela; UE 6.4.01 Portal izq./Cachorro; UE.6.4.02 Portal der./Cachorro; UE.6.5.01 Tres Caminos 2.ª Fase.

- Para reducir el riesgo de contaminación de las aguas se adoptarán medidas adicionales de aislamiento hídrico de las instalaciones y de garantía de no contaminación de las aguas. La red de alcantarillado se diseñará para poder registrar e identificar la procedencia de un eventual vertido de efluentes que no cumplan los parámetros establecidos en la normativa legal y, en especial, en la Ordenanza Municipal que regule los vertidos a la red de alcantarillado. Para ello se recomienda la instalación de medidores automáticos, al menos 1 para el polígono, cuyos datos han de ser suministrados al Ayuntamiento con una demora máxima de 24 horas. Las características de estos medidores automáticos se establecerán en el Instrumento de Desarrollo junto con la de la red de alcantarillado. El coste de la instalación y mantenimiento de dichos medidores automáticos recaerá sobre las actividades autorizadas. Si cualquier actividad antes de su instalación previera que sus efluentes no van a cumplir con los límites fijados en la normativa sectorial se acometerán las medidas correctoras contempladas en la Normativa Urbanística del PGOU. Se recomienda que para este tipo de instalaciones se incluya como requisito para otorgar la licencia de apertura la necesidad de disponer de un medidor automático tras la depuración cuya información se traslade diariamente al Ayuntamiento.

- Para mejorar la Adecuación Ecológica de los Asentamientos, además de las medidas contempladas en la Normativa Urbanística del PGOU y en este Anexo se establecen las siguientes medidas adicionales: Los instrumentos de planificación y los proyectos contarán con un apartado dedicado al «Eficiencia Energética y Energías Renovables» donde se definirán los objetivos de ahorro energético y producción de energía limpia para la Actuación, y que habrán de cumplir los proyectos de urbanización, edificación o constructivos. Los edificios incorporarán placas fotovoltaicas que cubran al menos el suministro de electricidad necesario para la iluminación de las mismas. Se dispondrá de un sistema de alumbrado público autosuficiente desde el punto de vista energético, basado en lámparas de bajo consumo, farolas autoalimentadas y paneles fotovoltaicos instalados en el mobiliario urbano y en los edificios.

3.11. Medidas comunes en las áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado de Pedralera, Chacona, Villanueva Norte y El Flamenco.

- En los casos en que los nuevos usos afectasen a la UAH 16 Pinares de primera orla litoral, se deberán excluir las superficies que supongan afección a las masas arbóreas de pinar o bien deberán integrarse en los Espacios Libres, de modo que se asegure su preservación frente a usos transformadores.

- Los instrumentos de desarrollo y ejecución (Plan de Sectorización, Plan Parcial, Estudio de detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación, etc.) incorporarán soluciones encaminadas a reducir el consumo de agua y energía, que deberán especificarse en un apartado concreto de los mismos.

- A fin de mejorar la adecuación con la Ecológica de los Asentamientos, además del resto de medidas al respecto contempladas en la Normativa Urbanística del PGOU y de las establecidas anteriormente como Genéricas en este Anexo, se establecen las siguientes medidas adicionales:

* En cuanto al Ciclo de la Energía será obligatorio la instalación de sistemas de aprovechamiento termo solar, a fin de

dotar de aguas sanitarias también a las viviendas unifamiliares Aisladas. Las viviendas incorporarán placas fotovoltaicas que cubran al menos el suministro de electricidad necesario para la iluminación de las mismas.

* Se adoptarán medios constructivos propios de la arquitectura bioclimática, con la adopción de medidas pasivas de ahorro energético y de agua, como dobles acristalamientos, aislamiento de paredes y techos, sistemas de ahorro de electricidad mediante dispositivos automáticos de control de la iluminación o de ahorro de agua en cisternas y griferías.

4. Medidas de control y seguimiento.

4.1. Los aspectos básicos objeto de control ambiental, mediante la Disciplina Urbanística y la colaboración de las distintas Administraciones competentes, son los siguientes:

4.1.1. Comprobación previa a la recepción de obras municipales y a la concesión de licencias, mediante su inclusión en las certificaciones de obra, del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas.

4.1.2. Control de polvo, humos, ruidos, vibraciones y vertidos. Comprobar la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierras o escombros.

4.1.3. Control de residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno, cauces y mar.

4.1.4. Evitar encharcamientos y vertidos no controlados a las calles, solares y cauces.

4.1.5. Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, aterramientos, derrames y fugas que puedan llegar a los cauces.

4.1.6. Mantener retenes de rápida intervención propios de la Administración o en convenio con las empresas, para reparaciones de urgencia de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable.

4.1.7. Mediciones periódicas (in situ) de ruido por sonómetro en las vías principales y obras.

4.1.8. Análisis frecuentes de los efluentes, tanto aguas como lodos, de las depuradoras, para adoptar las debidas disposiciones en caso de manifiestas deficiencias o dificultad para su reciclado y reutilización.

4.1.9. Control de las mediciones automáticas de los sistemas de alcantarillado propuestos en los nuevos crecimientos de actividades económicas.

4.1.10. Control del cumplimiento de las medidas específicas de protección del camaleón.

5. Recomendaciones a considerar en los procedimientos de Prevención Ambiental exigibles a las actuaciones de Desarrollo del Planeamiento.

5.1. Con carácter general en la Prevención y Control Ambiental de los instrumentos de desarrollo se contemplarán los siguientes aspectos aplicables en cada caso:

5.1.1. La no alteración del régimen hídrico en los casos que se afecte a elementos como cauces y de que no se traten de actividades dirigidas a corregir o disminuir los riesgos de inundación.

5.1.2. Los posibles efectos de las inundaciones sobre la instalación o actividad y de esta sobre las inundaciones.

5.1.3. La minimización de la afección a las especies de interés ecológico o catalogadas.

5.1.4. La incidencia paisajística de las acciones e Integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza.

5.1.5. La prioridad de uso en los espacios libres de las especies arbóreas y arbustivas autóctonas.

5.1.6. Posibles afecciones al patrimonio arqueológico e histórico.

5.1.7. Medidas para minimizar al máximo el número de pies arbóreos a movilizar en cada caso y los movimientos de tierra a efectuar.

5.1.8. La posibleafección a las especies de interés especial o amenazadas de extinción y especialmente a las poblaciones locales de camaleón.

6. Recomendaciones para el Ayuntamiento incluidas en las prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real.

Se recomienda que por el Ayuntamientos se elabore una Ordenanza Municipal para el Fomento del Ahorro de Agua. Dicha Ordenanza establecerá las condiciones de ahorro de agua en los edificios, zonas verdes y otros espacios públicos a respetar por los proyectos constructivos y demás instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento, teniendo en cuenta las determinaciones siguientes:

- Se maximizará la superficie de parques y jardines con mínimas exigencias de agua y, caso de que fuera necesario, con sistemas de riego de alto rendimiento. Para ello las especies utilizadas en la jardinería deberán estar adaptadas al clima mediterráneo y a las condiciones de xericidad propias de dicho clima.

- Los Sistemas de Espacios Libres dispondrán de los mecanismos correspondientes de ahorro de agua. Se empleará sistemas de riego que conlleven la minimización de la aspersión, empleándose en su caso sistemas de riego por exudación o goteo a fin de incrementar la eficacia y el ahorro del recurso. Siempre que sea posible se empleará el riego con agua reciclada y en último caso se empleará el riego con agua no potable. En el caso de necesidad de baldeo de los Viales interiores se empleará el sistema a alta presión, con una mayor eficacia en el resultado y disminución del consumo de agua, utilizando, siempre que sea posible, agua depurada o no potable.

- Se recomienda la elaboración de un Plan de Director de Gestión de Residuos Municipal.

Directrices para la conservación del Camaleón *Chamaleon chamaleon*.

Directriz 1.ª Sobre la restauración y creación de espacios libres y zonas ajardinadas adecuadas para el camaleón.

Aspectos generales:

El hábitat óptimo para la especie se caracteriza por un paisaje en mosaico compuesto por bosquetes a modo de islas con vegetación más o menos densa y rodeada de suelo descubierto (o con muy poca vegetación) preferentemente de tipo arenoso. En estos bosquetes-islas, se favorecerá la complejidad estructural del hábitat, tanto en su componente horizontal como vertical empleando para ello preferentemente, especies vegetales arbóreo-arbustivas de polinización entomófila. Entre estos bosquetes de vegetación se favorecerá todo tipo de estructuras, vegetales o no, que permitan su conexión a manera de setos pantalla, lindes de caminos, setos de pinchos, vallas perimetrales con enredaderas, etc. Es necesario evitar que la mayor parte de las zonas claras de suelo arenoso sean encharcadizas o inundables aunque sean de carácter muy temporal.

En el diseño general de las zonas a ocupar por la especie a nivel espacial del término municipal, es conveniente no fragmentar el hábitat manteniendo, en la medida de lo posible, una única zona de gran tamaño (con las características indicadas anteriormente) en lugar de zonas de menor tamaño y separado entre sí. Por otro lado, el camaleón evita áreas completamente urbanas pero en determinadas urbanizaciones se puede potenciar su presencia favoreciendo la formación de setos entre parcelas o dentro de las mismas para dar mayor heterogeneidad de hábitat. Igualmente en las zonas boscosas densas, como pueden ser los pinares, es necesaria la modificación de su estructura para hacerlas más heterogéneas y aumentar el número de zonas clareadas óptimas como lugares de puesta.

En el diseño de zonas de nueva creación así como en la restauración de áreas ya existentes, la vegetación se distribuirá en bosquetes más o menos densos de forma irregular y de unos 5 m de radio distribuidos regularmente en el espacio y que ocuparán necesariamente menos del 50% de la superficie total disponible. El resto del espacio deberá ser suelo descubierto y, a ser posible, arenoso.

En cada uno de estos bosquetes se ubicarán mezclados, tantos pies de planta como sea posible de especies arbóreas, arbustivas y arbóreas) y de tanta altura como sea posible (por ejemplo, utilizando árboles de gran porte). En zonas de nueva creación, y hasta que la vegetación adquiera un buen porte, la complejidad de los bosquetes-islas se podrá favorecer utilizando ramas secas, restos de poda, etc. que permitirán que el hábitat sea lo suficientemente complejo y enmarañado para la persistencia de esta especie. Esto es especialmente útil en el caso de la plantación de árboles o arbustos que proceden de viveros y hasta que éstos alcancen un el porte óptimo.

Estos bosquetes deberán presentar la mayor complejidad estructural posible (con estratos de plantas herbáceas, arbustivas y arbóreas) y de tanta altura como sea posible (por ejemplo, utilizando árboles de gran porte). En zonas de nueva creación, y hasta que la vegetación adquiera un buen porte, la complejidad de los bosquetes-islas se podrá favorecer utilizando ramas secas, restos de poda, etc. que permitirán que el hábitat sea lo suficientemente complejo y enmarañado para la persistencia de esta especie. Esto es especialmente útil en el caso de la plantación de árboles o arbustos que proceden de viveros y hasta que éstos alcancen un el porte óptimo.

Si la zona lo permite, se crearan zonas áreas artificiales de arena con dunas de escasa pendiente para que quede lo suficientemente compactada y orientadas preferentemente al sur. Estas zonas son idóneas para que las hembras puedan realizar las puestas. Es importante que en las depresiones no se formen encharcamientos de tipo temporal ya que podrían malograr las puestas. Este tipo de charcas están secas durante los periodos de puesta pero se inundan durante el desarrollo de los huevos, por lo que constituyen una trampa mortal para los mismos. Para evitar los encharcamientos, en estas zonas no se deberán utilizar sistemas de riego.

Al elegir las especies vegetales que se van a utilizar se tendrán en consideración la categoría de clasificación del suelo las características del lugar sobre el que se asentará el nuevo hábitat. Por ejemplo, si se plantea el diseño de un jardín de nueva creación, se podrán utilizar tanto especies vegetales exóticas como autóctonas. Si por el contrario, el hábitat es una zona natural, se emplearán exclusivamente especies autóctonas. En cualquier caso, siempre es más aconsejable el uso de plantas autóctonas ya que, generalmente, necesitan de menos requerimientos para su mantenimiento.

Aunque es más importante el tipo de estructura de la vegetación que la composición de especies, se relacionan algunas de mayor interés. Entre las especies de hoja perenne se recomienda la plantación de algarrobo (*Ceratonia siliqua*), acebuche (*Olea europaea* var. *sylvestris*), especies típicas de setos (*Cupressus*, *Thuya*, *Myoporum*, *Casuarina*, *Tetraclinix*, etc.) así como especies de hoja caduca (preferentemente especies propias de huertas, como árboles frutales, membrillo, ciruelos, perales, higuera, morera, etc.). En lo relativo a matorrales, se utilizarán retama y escobón que pueden ir acompañados de lentiscos, jaras, romero, *helichrysum*, etc.

En el diseño de los hábitats del camaleón deberá reducirse al mínimo la plantación de césped salvo en los alrededores de las piscinas u otros lugares similares de esparcimiento de los ciudadanos. Esto no sólo es una mejora que contribuye a potenciar la presencia de camaleón, sino que entra dentro de los principios de una nueva cultura del agua por ser ésta un bien preciado y escaso en nuestro territorio. Esto, sin menoscabo de crear lugares agradables de esparcimiento para el ciudadano, también repercute en su economía al introducir especies vegetales de xerojardinería con escasas necesidades de agua.

Este modelo se puede incorporar como herramienta de trabajo en los proyectos de ajardinamiento especialmente en los procesos de restauración de zonas verdes así como de aquellas zonas que resulten alteradas por los procesos de urbanización. En estos casos, se procederá en primer lugar a la regeneración del suelo incorporando un estrato arenoso con el

espesor suficiente para poder repoblar con vegetación según las indicaciones dadas.

Característica de los setos pantallas, lindes de caminos, vallas perimetrales etc.

Los camaleones viven perfectamente en setos siempre y cuando éstos tengan la cobertura vegetal adecuada. Asimismo, los setos constituyen estructuras de soporte muy importantes para el desplazamiento de los animales, especialmente, durante el periodo reproductor. Por tanto, los setos (de cualquier tipo) son tan importantes como los bosquetes-islas descritos anteriormente.

Siempre que sea posible, se construirán setos en la periferia del área e igualmente han de servir para conectar entre sí algunos de los bosquetes-islas. La idea no es formar un laberinto entre bosquetes sino que, de vez en cuando, los bosquetes-islas se conecten por setos.

De nuevo, es importante utilizar la mayor diversidad posible de especies vegetales. La composición de especies vegetales estará relacionada con la función de los setos: aislamiento visual entre fincas (Cupressus, Thuya, Casuarina equisetifolia, Myoporum tenuifolium, Nerium oleander), protección frente a intrusos (Acacia karoo, Opuntia ficus-indica), setos pantalla (cañas, Cupressus, Thuya, Casuarina, etc.). Además, estos setos podrán estar asociados a vallas metálicas de malla en cuyo caso, será conveniente utilizar especies trepadoras que la tapicen (por ejemplo: Lonicera spp., Hedera helix, Convolvulus spp., etc.) y faciliten la presencia de camaleones.

En el caso de que sean necesarias las vallas perimetrales (metálicas, de malla, rejas etc.), en su base se plantarán especies propias de setos y plantas enredaderas productoras de flores que tapicen la valla y que permita la presencia del camaleón. Una vez más, estas vallas (con setos) deberán tener la mayor variedad y complejidad posible de especies vegetales. Sin embargo, en función del uso que se le vaya a dar a la valla, los setos podrán ser de dos tipos: (1) setos pantallas (muy altas y estrechas) o (2) setos valla (más anchos y bajos). Lo ideal sería la combinación de ambos tipos de setos aunque esto dependerá de las características del lugar y su uso.

Este modelo se puede incorporar como herramienta de trabajo en las zonas residenciales de baja población (parcelas grandes, viviendas unifamiliares, etc.) Los vallados deberán estar constituidos por setos vivos aplicando métodos de xerrojardinería con especies autóctonas y frutales. En las zonas residenciales deberán diseñarse amplias vías con bulevares y rotondas ajardinadas con las condiciones indicadas de suelo y vegetación. En estos lugares se pueden potenciar los «falsos túneles» que aumentan la estética del lugar y evitan la muerte de animales por atropello. En el caso de que existan evidencias de atropellos (puntos negros) estas estructuras deberían ir acompañadas de barreras que impidan atravesar la carretera a los animales y los reconduzcan a los lugares adecuados.

Directriz 2.ª: Manejo y conservación.

Tras la creación de zonas adecuadas para el establecimiento de poblaciones de camaleón, se hace necesario un mantenimiento para su conservación que ayude a consolidar las poblaciones que se establezcan. Por este motivo se proponen las siguientes actuaciones:

1. Los suelos arenosos son lugares potenciales de puesta del camaleón, por lo que deberán evitarse los movimientos de tierra a profundidades superiores a los 15 ó 20 centímetros.

2. Evitar los tratamientos fitosanitarios y el uso de pesticidas ya que los invertebrados forman parte de la dieta esencial del camaleón.

3. Se considera una medida positiva en educación ambiental instalar paneles informativos que expliquen la importancia de esta especie, su biología y sus problemas de conservación en aquellos lugares en los que se hayan adoptado medidas de mejoras para el camaleón.

Directriz 3.ª: Traslocación de camaleones.

La traslocación de ejemplares es una medida conveniente e inevitable para aquellas parcelas que van a sufrir una transformación total o parcial. Esta medida será de obligado cumplimiento en las parcelas de terreno en donde haya camaleones y que vayan a sufrir transformaciones drásticas que conlleven un cambio en los usos del terreno (construcción de urbanizaciones, campos de golf, etc.).

Para ello, al menos con tres meses de antelación del inicio de cualquier actuación el promotor deberá presentar al Ayuntamiento documentación que acredite la presencia o no de camaleones en la parcela. En caso positivo el Ayuntamiento informará a la Consejería de Medio Ambiente, la cual, a su vez, deberá informar a los promotores sobre la forma de capturar y trasladar los ejemplares así como las fechas idóneas para efectuar la traslocación. Como regla general, los ejemplares serán trasladados a parcelas próximas a su lugar de origen en las que no sean previsibles nuevas actuaciones. Sin embargo, queda a criterio de la Consejería de Medio Ambiente la reubicación de estos ejemplares.

Una vez capturados los animales y trasladados a otro lugar se deberá retirar la capa superficial de suelo arenoso de unos 50 cm de espesor y hacer un acopio de la misma manteniéndola en buenas condiciones durante todo el proceso de obras para, posteriormente, reutilizar esa misma tierra en la adecuación de los espacios libres.

Las traslocaciones de ejemplares sólo podrán realizarlas personas cualificadas y con experiencia en el manejo de esta especie, preferentemente designados por la propia Consejería de Medio Ambiente. Este personal cualificado deberá de informar, tanto al Ayuntamiento como a la Consejería de Medio Ambiente, de las actuaciones que se van a realizar con antelación y durante el proceso de las mismas.

En aquellos ámbitos en los que hay constancia de lugares de puesta (estos lugares son fácilmente identificables por lo especialistas en el manejo de esta especie) las traslocaciones deberán realizarse preferentemente en el mes de septiembre, momento en que la mayoría de las crías ya han eclosionado y las hembras grávidas aún no han realizado la puesta. Se prestará especial atención al traslado de crías y hembras grávidas, ya que ambos grupos son los responsables del mantenimiento de la población del año siguiente.

Directriz 4.ª: Otras medidas adicionales.

La amplia red de carreteras existentes actualmente constituye una importante barrera para el desplazamiento de muchos animales. Ante esta situación, en determinadas urbanizaciones se podrían deberá promover la construcción de lo que se conoce como «falsos túneles» o estructuras artificiales que pasan, formando puentes, sobre la carretera y sobre los cuales se regeneran zonas verdes por las que los animales pueden pasar sin riesgo de atropello. Esto es especialmente eficiente en especies que como el camaleón siempre buscan espacios abiertos y con luz para sus desplazamientos. Estas actuaciones además, aumentan de manera significativa la estética del lugar, lo que repercute en una mejora de la calidad de vida de los ciudadanos que viven allí.

Se considera muy positivo instalar paneles informativos que expliquen las características biológicas de especies como el camaleón y de las actuaciones que se realizan para contribuir a su conservación. Igualmente, se podrían propiciar charlas y encuentros de educación ambiental dirigida a distintos colectivos, pero muy especialmente a los colegios, que tengan como objetivo explicar las necesidades de conservar nuestra biodiversidad y los recursos limitados como puede ser el agua.

Para la revegetación de las áreas con mejoras específicas para el camaleón la Consejería de Medio Ambiente podrá proveer de las plantas autóctonas necesarias sin coste.

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 39

Título: Ley por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

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.: 1,92 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 40

Título:

Ley del Voluntariado



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

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.: 1,92 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 41

Título: Ley de Carreteras de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

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.: 4,13 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63



SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 3)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 11 de marzo de 2010, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 22 de diciembre de 2009, por la que se aprueba definitivamente el documento de cumplimiento de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real (Cádiz) y su adaptación a la LOUA, y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas. (Continuación)

225

CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

Resolución de 22 de febrero de 2010, por la que se ordena la publicación del Informe de Fiscalización de la adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los municipios de más de 50.000 habitantes a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA).

280

Número formado por tres fascículos

Martes, 13 de abril de 2010

Año XXXII

Número 70 (3 de 3)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA 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

SUNC UE 1_01 **convento de la Victoria**
 Situación: calles Victoria y Cruz Verde

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante: TERCARIO
 Máxima edificabilidad: 4.107,00 m²
 Superficie total aproximada: 2.738,00 m²
 Número máximo de viviendas: 0
 Edificabilidad mínima de VPO: 0,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:
 ID: Tipo: Frente Alzaco Posición de la edificación Edificabilidad máxima por parcela Zona de aplicación
 mínima (m²) mínima (m) máxima (m) mínima (m²/m²)
 Fuchada Fondo lateral (m) (m)

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 0,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 200,00 m²
 Vario interior: No existe
 Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 12

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación marginal cerrada, ajustada a las alineaciones

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Con el objeto de dinamizar el casco histórico de Puerto Real, y rehabilitar un edificio de gran valor arquitectónico e histórico, se propone calificar el antiguo convento y hospital de la Victoria con uso terciario, con la intención de abrir a esta zona de un hotel que puede dinamizar y completar los usos administrativos de la zona, con otros que puedan tener actividades complementarias.

En la propuesta deberá incluirse la recuperación del inmueble catalogado y en lo que se proponga como edificación de nueva planta se integrarán los elementos de interés de las edificaciones actuales que se incluyan en el ámbito de la unidad. En concreto de la antigua bodega donde se aplicarán las condiciones de protección de las edificaciones de interés arquitectónico.

La actuación se desarrollará con la remisión previa de un Estudio de Detalle que deberá informar con carácter vinculante la Consejería de Cultura, según lo dispuesto en la Ley 14/2007.

ÁREA DE REPARO: AR_SUNC_I ARCOVECHAMIENTO MEDIO: 1,650000

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

Plazos: Planamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años



- residencial
- industrial
- equipamiento
- terciario
- zona verde local
- cercanías asociado a residencial
- deportivo



SUNC UE 2_01

Situación: calles Teresa de Calcuta, Rosario, Jardín Bohío y Las Flores

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante: RESIDENCIAL
 Máxima edificabilidad: 31.430,00 m²
 Superficie total aproximada: 24.177,00 m²
 Número máximo de viviendas: 220
 Edificabilidad mínima de VPO: 11.000,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:		Parcela		Frente		Altura		Posición de la edificación		Edificabilidad		Zona de aplicación	
ID	Tipología	mínimo (m ²)	máximo (m ²)	mínimo (m)	máximo (m)	fachada	profund	línea	línea	máxima (m ² /m ²)	total (m ²)	por parcela (m ² /m ²)	
1	bloque abierto	600	30	B + IV	15								

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 6.191,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 500,00 m²
 Vario interior: prolongación calle San Ignacio
 Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 315

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación aislada en bloque

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

En la ordenación se procurará la mezcla de usos, compatibilizándose con el uso terciario, en planta baja o en edificio independiente. El uso terciario podrá ocupar hasta el 30% de la edificabilidad total.
 De la edificabilidad total residencial el 50% deberá destinarse a algún tipo de los calificados para Viviendas protegidas.

La ocupación máxima en planta será del 40% y la altura de baja + IV y de 16,50 m. La reserva de plazas de aparcamiento, a razón de una plaza por cada vivienda y 100 m² de uso residencial y 50 m² de otros usos, pudiendo hacerse en su totalidad bajo rasante.

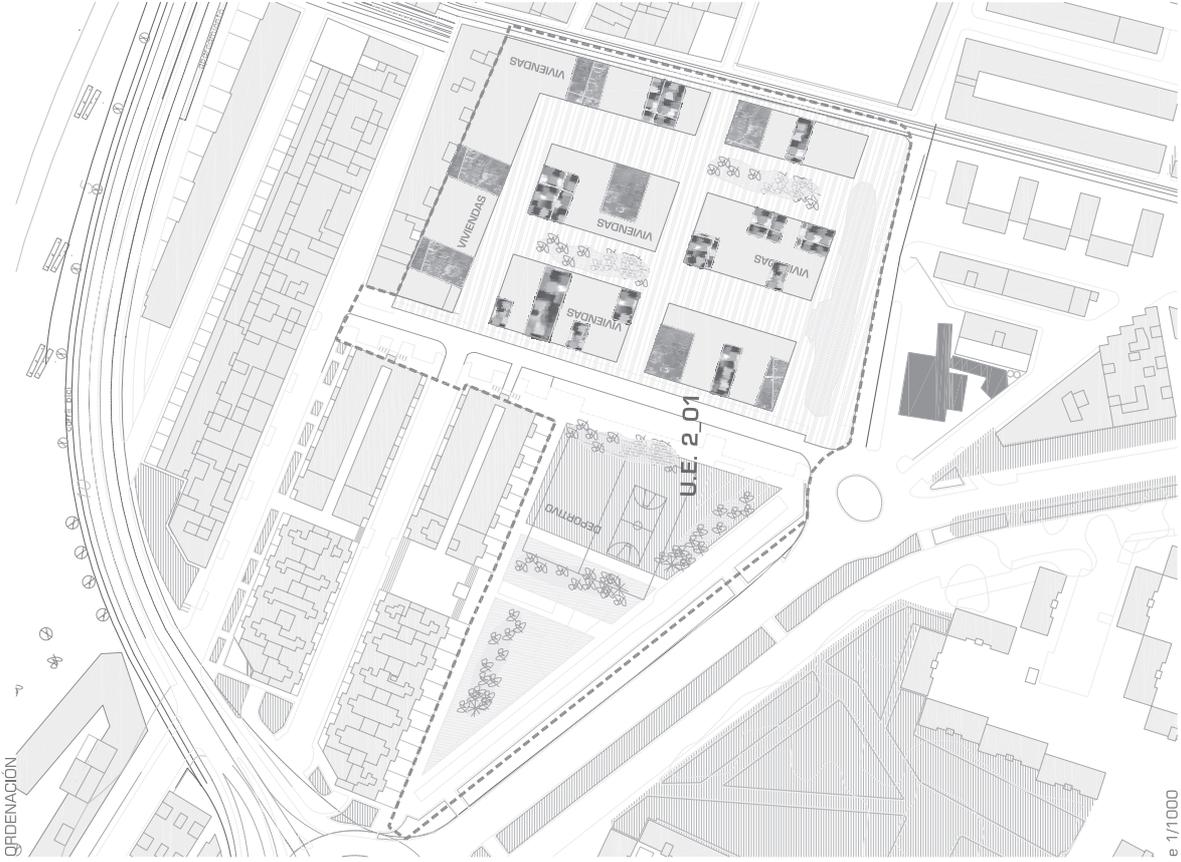
Se establece en la ordenación gráfica, no vinculante, las alineaciones a las calles Teresa de Calcuta y Jardín Bohío que deben respetarse, así como la formación de una calle peatonal, en prolongación de la c/ San Ignacio.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 2 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,205499

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

-  residencial
-  terciario
-  industrial
-  equipamiento
-  zona verde local
-  cercanías asociado a residencial
-  deportivo



SUNC UE 2_02 **Huerta Pley. Aparcamientos**

Situación: Huerta Pley
 Superficie total aproximada: 6.073,90 m²
 Número máximo de viviendas: 45
 Edificabilidad mínima de VPO: 2.250,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante: RESIDENCIAL
 Máxima edificabilidad: 4.926,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:		Paralelo		Frente		Altra		Posición de la edificación		Edificabilidad		Zona de aplicación	
ID	Tipología	mínimo (m ²)	máximo (m ²)	mínimo (m)	máximo (m)	mínimo (m)	máximo (m)	Fechado	Fondo	Lateral	por planta (m ² /m ²)	mínimo (m ² /m ²)	máximo (m ² /m ²)

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 1.256,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 494,00 m²
 Vialidad interior: Según ordenación
 Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 60

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación aislada en bloque. Se deberá cerrar las medianeras en el sur

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

El objetivo principal es la estructura y cualificación de un espacio hoy día no consolidado, que presente áreas mal conectadas con la ciudad, y sobre todo posibilitando la creación de un espacio público para el disfrute de los residentes, y la dotación de un APARCAMIENTO bajo rasante, que de servicio tanto a los residentes, como a los usos terciarios creados en las proximidades. Su situación próxima al jardín del ferrocarril, al casco histórico, y a los nuevos crecimientos, hace que sea óptima la localización de los aparcamientos bajo rasante. Para el aparcamiento se propone ocupar en planta hasta los 5.109 m² de superficie y Dos plantas bajo rasante.

De la edificabilidad total residencial el 50% deberá destinarse a algún tipo de las calificadas para Viviendas protegidas.

Para la consolidación urbana se propone junto al espacio público, una parcela edificable de viviendas en bloque abierto, con una altura máxima de B-IV, que cree una nueva imagen urbana hacia la Circunvalación.

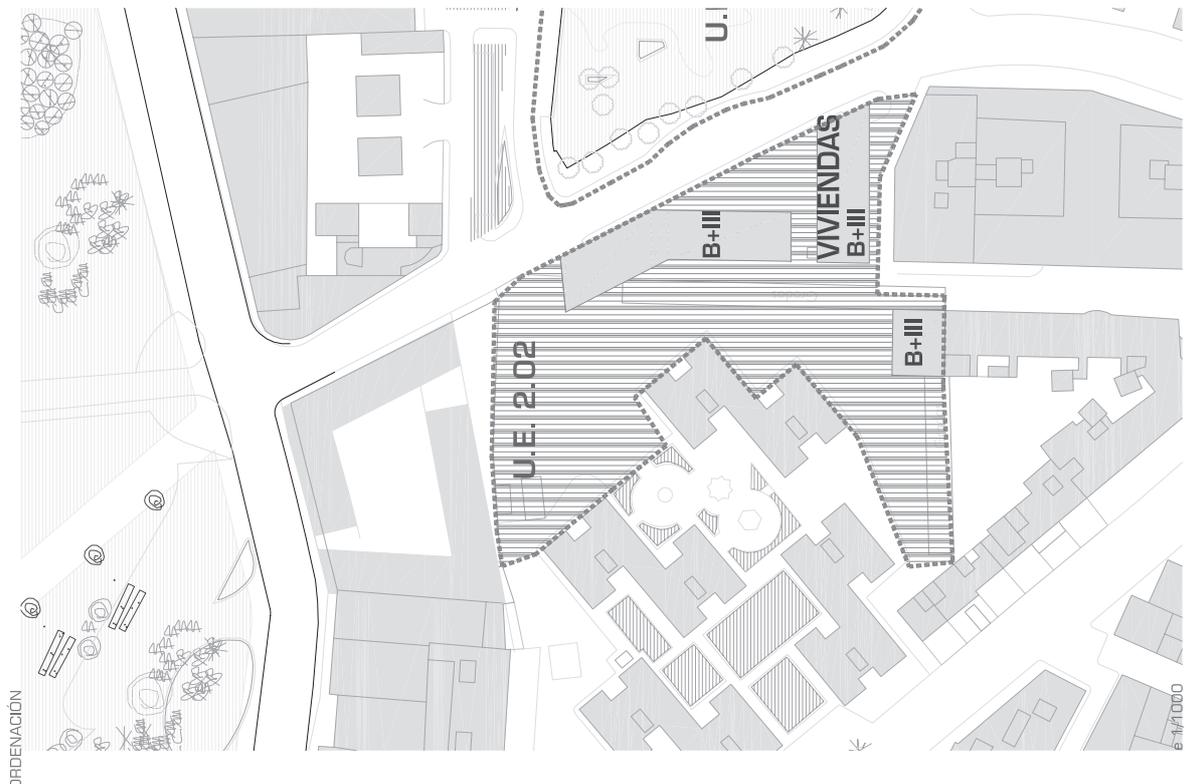
La ordenación gráfica, no vinculante, recoge los distintos parámetros de la ordenación propuesta.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC.2 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1.205439

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

-  residencial
-  terciario
-  industrial
-  equipamiento
-  zona verde local
-  cercado asociado a residencial
-  deportivo



ORDENACIÓN

1:1000

SUNC UE 2_04 c/. Concepción

Situación: calles Concepción, Teresa de Calcuta y Pinar Luis Pérez Más

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante: RESIDENCIAL
 Máxima edificabilidad: 2.700,00 m²
 Superficie total aproximada: 2.078,00 m²
 Número máximo de viviendas: 15
 Edificabilidad mínima de VPO: 450,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:
 ID: Tipología Parcela mínima (m²) Frente mínimo (m) Altura mínima (m) Posición de la edificación Fachada (m) Fondo (m) Lateral (m) Edificabilidad máxima por parcela (m²/m²) Zona de aplicación
 B + 2

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacio libre público: 0,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 0,00 m²
 Vías interiores: no existe
 Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 15

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación marginal cerrada, ajustada a las alineaciones exteriores y a la sendadura de la tubería de CHG

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

La propuesta trata de ordenar la manzana resultante de la ampliación de la calle Concepción, con una edificación homogénea e integrada en el entorno.

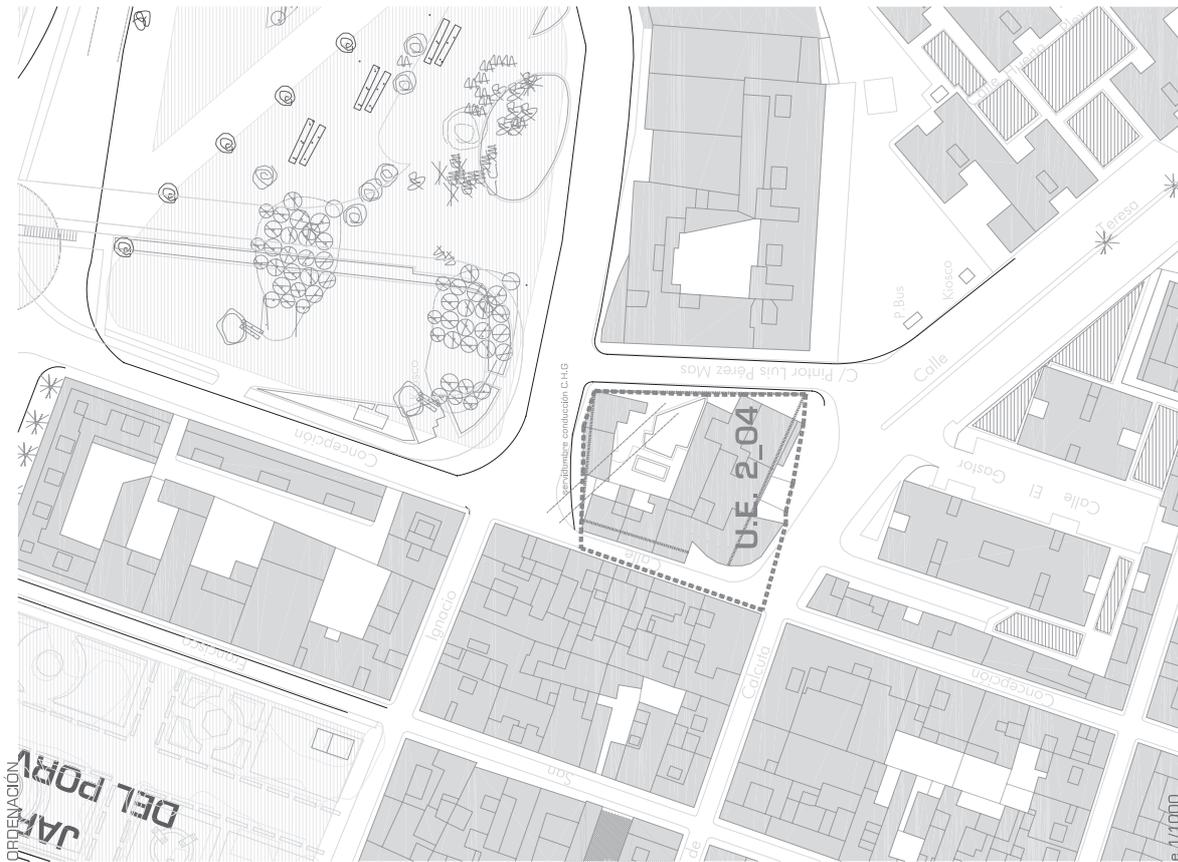
De la edificabilidad total residencial: 1.500 m², el 30% deberá destinarse a algún tipo de las calificadas para Viviendas protegidas.

La altura máxima sería de B + II plantas y se admiten los usos terciarios de todo tipo como alternativa al básico residencial.

Se incluirá en la propuesta un estudio arqueológico y de antecedentes históricos de la zona.

ÁREA DE REPARTO: AR_SUNC 2 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,205439
 SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION
 PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 2 años Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

- residencial
- industrial
- terciario
- zona verde local
- deportivo
- terciario asociado a residencial



SUNC UE 2_05 antiguo INB Manuel de Falla

Situación: calles Circunvalación y S. Alejandro

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante: RESIDENCIAL
 Máxima edificabilidad: 7.860,00 m²
 Superficie total aproximada: 10.257,00 m²
 Número máximo de viviendas: 59
 Edificabilidad mínima de VPO: 2.950,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ID	Condiciones de la Edificación:	Tipología	Parcela mínima (m ²)	Fronte mínimo (m)	Altura máxima (m)	Posición de la edificación	Edificabilidad máxima (m ² /m ²)	Zona de aplicación
						Fachada Fondo lateral Plano		

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 4.066,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 190,00 m²
 Vialidad interior: Según ordenación
 Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 118

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación ubicada en bloque. En su caso se prevé ocupar la totalidad de la parcela para el uso de aparcamiento.

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones.

Como parte de las distintas actuaciones derivadas del soterramiento del ferrocarril, y con el objeto de dinamización de la zona, se plantea una ordenación de usos residenciales, terciarios, (comerciales y oficinas), y de Aparcamiento. La tipología edificatoria debe permitir la integración del Casco o la nueva Avenida de Circunvalación, así como una mayor integración con los jardines del porvenir.

La altura máxima de la edificación, será B+II con la disposición de locales comerciales en la planta baja, permitiéndose el uso de oficinas en planta baja y primera con acceso exclusivo.

Será obligatorio la construcción de aparcamiento bajo rasante bajo la superficie edificada, con la posibilidad de trazar como Aparcamiento público disuaso y se incluirá la remodelación del jardín anexo al Porvenir con la amplitud prevista.

De la edificabilidad total residencial el 50% deberá destinarse para algún tipo de las calificadas como Viviendas protegidas. La ordenación gráfica no se considera vinculante en cuanto a morfología, pero deben considerarse las oportunas transverbiales como vinculantes, pudiendo proponerse alternativas a la posición concreta de estas.

Se deberá promover la actuación a partir de un Concurso de Ideas, dado la singularidad de la actuación prevista y su emplazamiento.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC.2 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,205439

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION

PLAZOS: Planiamiento de desarrollo: 2 años Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

-  residencial
-  industrial
-  terciario
-  zona verde local
-  equipamiento
-  cercanías asociado a residencial
-  deportivo



SUNC UE 2_06 **María Auxiliadora**

Situación: calles García Mondéjar y Teresa Covatary

Superficie total aproximada: 15.880,57 m²

Número máximo de viviendas: 79

Edificabilidad mínima de VPO: 3.950 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante: RESIDENCIAL

Máxima edificabilidad: 16.536,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:		Parcela		Frente		Altura		Posición de la edificación		Edificabilidad máxima		Zona de aplicación	
ID	Tipología	m ²	m ²	m	m	m	m	m	m	m ² /m ²	m ² /m ²		

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 3.912,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 2.375,00 m²

Vitario interior: Según ordenación

Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 110

Disposición de la edificación en la manzana:
Edificación adosada en altura y planta bajo común

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

La ordenación responde a los criterios y objetivos generales derivados de la integración del territorio, proponiendo una mayor densidad de equipamiento y vivienda, manteniendo el uso residencial, y permitiendo el terciario plano bajo (2.804 m²) y equipamiento adicional en planta baja (3.649 m²).

De la edificabilidad total residencial el 50% deberá ocuparse a algún tipo de las calificadas para Viviendas protegidas.

Se exige el mantenimiento de una superficie importante de espacio verde local, que sirva de transición con la vía de alta intensidad de tráfico que sustituya al puente. Se considera vinculante, la calle peatonal propuesta, pudiéndose plantear trazados alternativos.

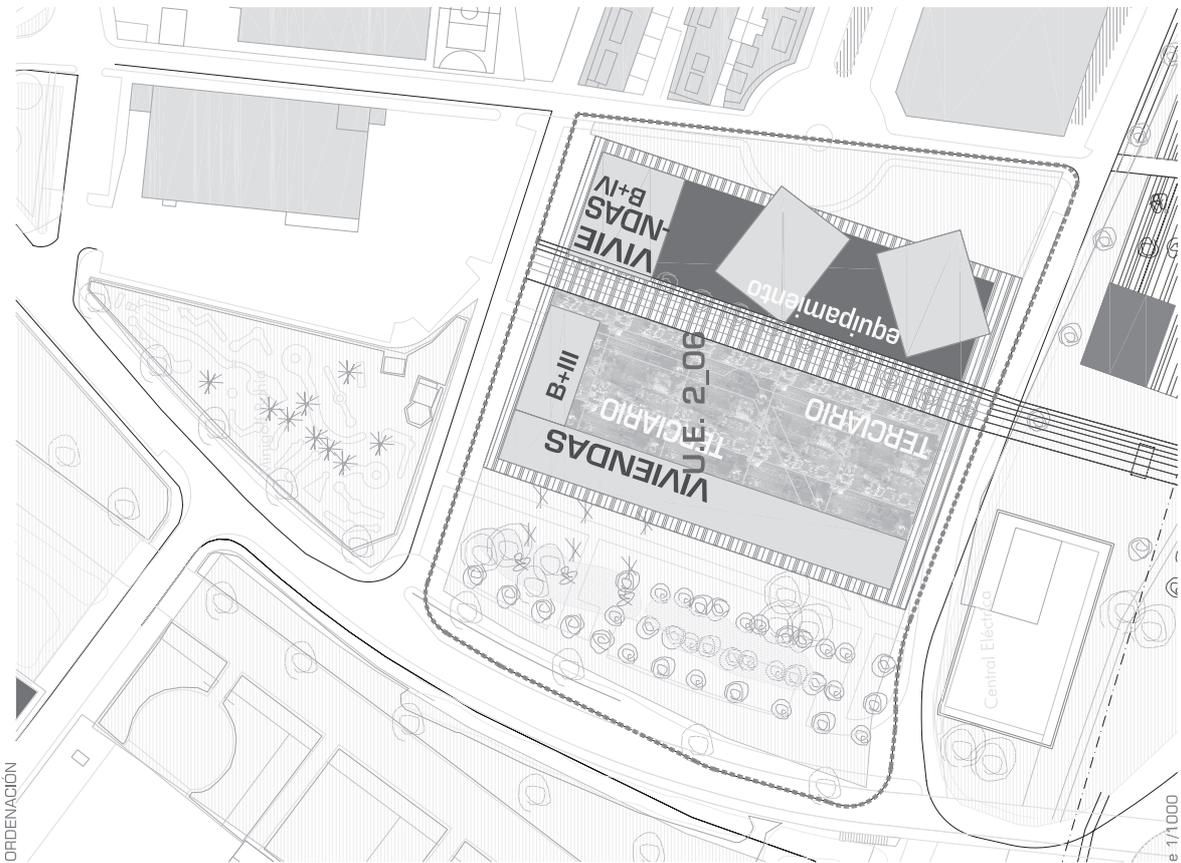
La altura máxima de la edificación en la fachada a María Auxiliadora es de B+III. En las correspondientes a las calles Teresa Covatary y Juan García Mondéjar, es de B+V.

Será necesario la aprobación de un Estudio de Detalle, considerándose conveniente realizar con carácter previo un Concurso de Ideas.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC.2 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,205439

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planificación de desarrollo: 2 años Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años



Legend for land use types:

- residencial
- industrial
- equipamiento
- terciario
- zona verde local
- cercado asociado a residencial
- deportivo

PCO PUERTO REAL

SUNC UE 4.1_01 **c. verberna barrio jarana**

Situación: Calles Verberna y Revuelta

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante: RESIDENCIAL
 Máxima edificabilidad: 4.443,60 m²
 Superficie total aproximada: 3.174,00 m²
 Número máximo de viviendas: 40
 Edificabilidad mínima de VPO: 1.200,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

id	Tipología	Parcela mínima (m ²)	Altura máxima (m)	Posición de la edificación	Edificabilidad máxima (m ² /m ²)	Zona de aplicación
		240	12,00	Frontal (m)	8+2 (m ² /m ²)	

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 1.100,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 200,00 m²
 Plano interior: según ordenación
 Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 19

Disposición de la edificación en la manzana:

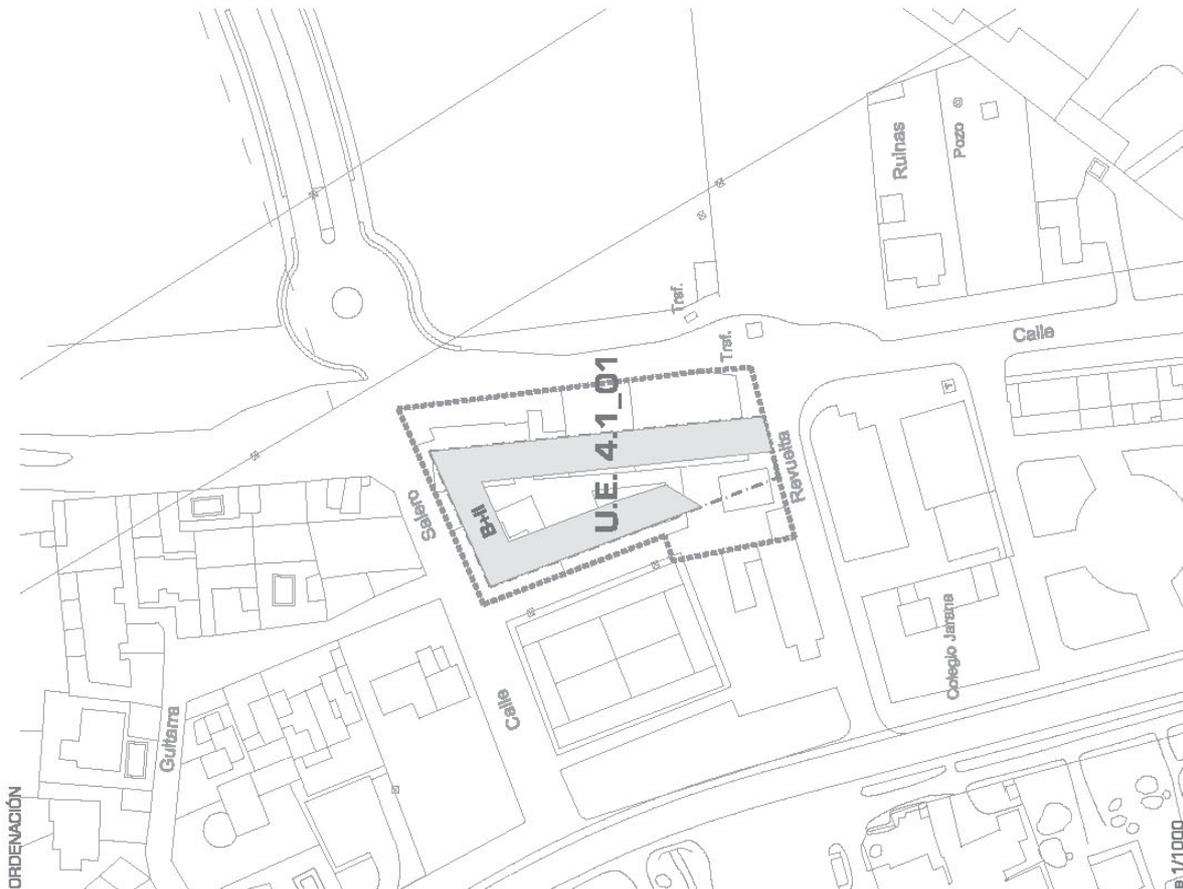
Edificación aislada con alineaciones obligatorias hacia la calle Verberna
 Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:
 Se propone la ordenación de esta parcela persiguiendo una mejor adaptación a la trama urbana en la que se inserta, estableciendo una serie de alineaciones para a cual inque se recoger en el gráfico adjunto.

Uso: principales el residencial, viviendas plurifamiliares, compatibilizándose en planta baja el uso comercial y de oficinas.
 De la edificabilidad total residencial el 30% deberá destinarse a algún tipo de las calificadas para Viviendas protegidas.

La ocupación máxima en la parcela será del 60%. Y la altura máxima 12 m. De la edificabilidad total se reservará 400 m² para equipamientos. Se exige la reserva de plazas de aparcamientos bajo rasante, al menos 1 plaza por cada 100 m² de alquiler uso y número de viviendas.

De la ordenación gráfica se considerará a virtualmente las alineaciones, siendo necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle para su Desarrollo posterior

ÁREA DE REPARTO: AR_SUNC 4 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,410703
 SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
 PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años



ORDENACIÓN

SUNC UE 6.1_01

depósitos de astilleros

Situación: calle Chile - Recinto Astilleros

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante: INDUSTRIAL
 Superficie total aproximada: 27.626,00 m²
 Máxima edificabilidad: 19.267,00 m²
 Número máximo de viviendas: 0
 Edificabilidad mínima de VPO: 0,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:		Tipología		Forma		Altura		Posición de la edificación		Edificabilidad		Zonas de aplicación	
ID	Tipología	Forma	Altura	Forma	Altura	Forma	Altura	Forma	Altura	Forma	Altura	Forma	Altura
		(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
	Edificación abierta	600	20	B+2	7,60	6,00	0	1,00					

Características de la ordenación y otras determinaciones

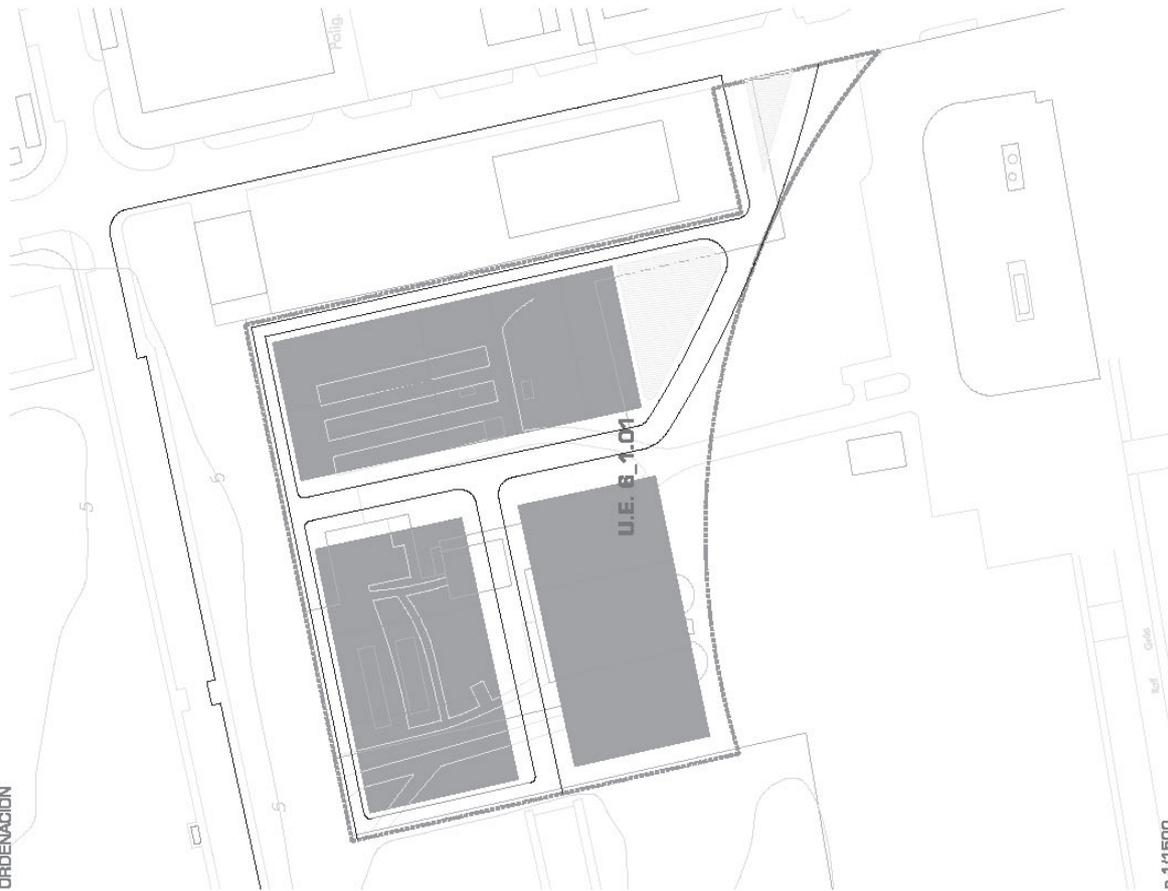
Superficie de espacios libres públicos: 2.752,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 1.101,00 m²
 Vialidad interior: Según ordenación
 Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 193

Disposición de la edificación en la manzana:
 Formación de manzanas aisladas que permitan la edificación cerrada en tipología de actividades económicas

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:
 Reordenación de la parcela para un mejor aprovechamiento de la edificabilidad destinada a uso industrial, relacionado con el sector naval preferentemente. Se admitirá con carácter complementario el uso terciario compatible y los equipamientos.

Se reservará la superficie necesaria para el paso del ramal del ferrocarril a la Cabeza, teniendo en cuenta en la ordenación los retrocesos mínimos establecidos por la legislación sectorial.

La altura máxima, Baja + 2, no sobrepasará los 11 m.



ÁREA DE REPARTO: AR_SUNC 6.1 APPROVECHAMIENTO MEDIO: 0,630000
 SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
 PLAZOS: Parametrismo de desarrollo: 2 años Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años



1/1500

ORDENACIÓN



SUNC UE 6.2.01

Trocadero Poligono 8.B

Situación: calle Fábrica de Maagorda

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	TERCERARIO	Superficie total aproximada:	44.464,00 m ²
Máxima edificabilidad:	13.381,00 m ²	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m ²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:		Paredes		Frente		Alura		Posición de la edificación		Edificabilidad		Zonas de aplicación	
ID	Tipología	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²						

Características de la ordenación y otras determinaciones:

Superficie de espacios libres públicos:	34.491,00 m ²	Superficie de equipamientos públicos:	0,00 m ²
Vialidad interior:	Según ordenación		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	67		

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación aislada en manzana abierta

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

La ordenación tiene como objetivo principal el servir de transición entre el núcleo urbano consolidado y el paisaje del parque natural, Puerta Verde y el polígono industrial Trocadero. La actuación se condiciona a la cesión de la superficie de 33.494 m² calificada como Espacio libre público, identificadas como la actuación AUL 6.01.

El uso principal terciario se concretará en el de hospedaje, destinado a residencia de estudiantes, y será compatible con el uso de oficinas y comercial en planta baja, o estos otros en edificio exclusivo.

En la ordenación gráfica se establecen las alineaciones que deben mantener las edificaciones, así como la liberalización de espacios en planta baja, que permitan la continuidad de algunas de las calles anejas.

Se establece una zona de retroancho hacia el lado oeste, como espacio libre de 1.097,00 m² que sirva de transición hacia el espacio libre anejo (AUL 6.01)

ÁREA DE REPARTO: AR_SUNC 6.2

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PLAZOS: Planamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

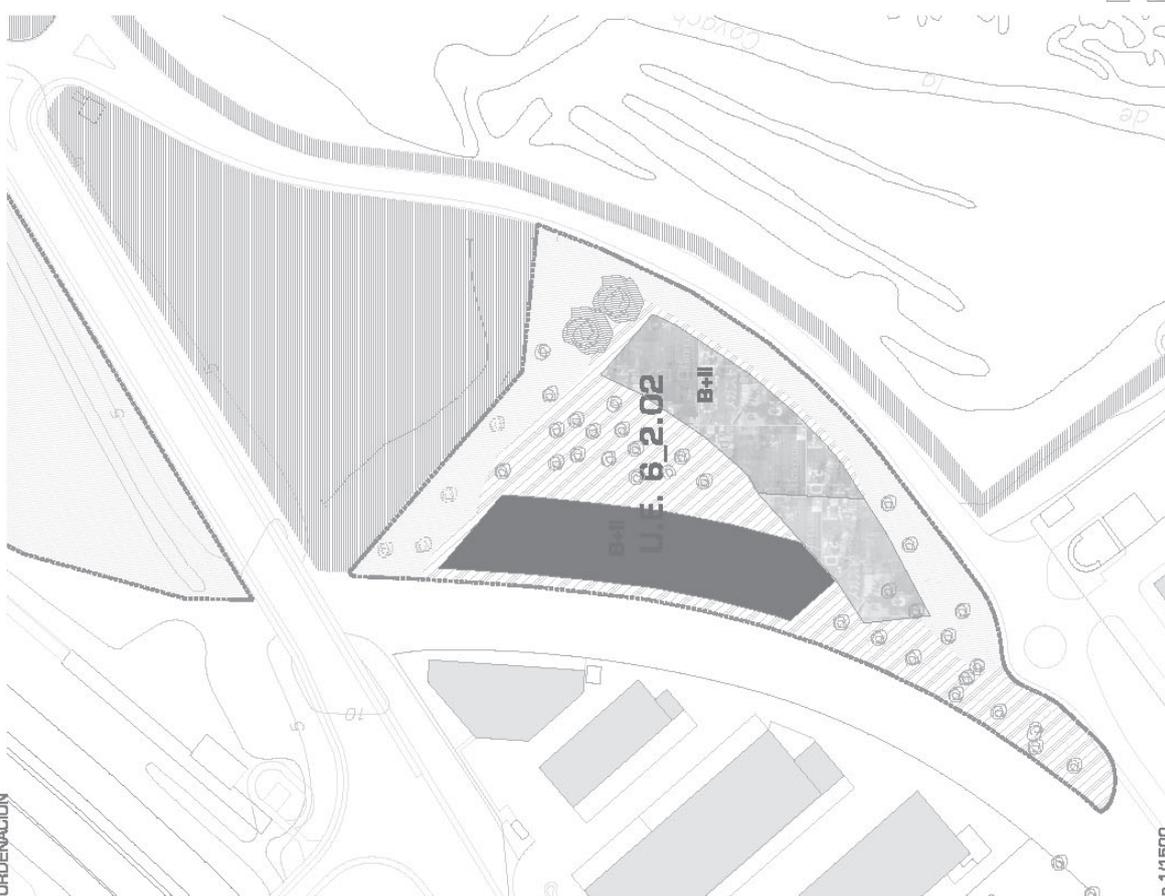
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,016927

- residencial
- industrial
- terciario
- zona verde local
- equipamiento
- terciario asociado a residencial
- deportivo



1/4000

ORDEENACIÓN



1/1500

SUNC UE 6.2_02

manzana "E"

Situación: calle Portugal, Polígono Trocadero

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante: EQUIPAMIENTO Y TERCIARIO
 Máxima edificabilidad: 17,146 m²
 Superficie total aproximada: 17,146,00 m²
 Número máximo de viviendas: 0
 Edificabilidad mínima de VPO: 0,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMEMORIZADA

Condiciones de la Edificación:	Tipología	Planta m ²	Alto m	Forma m	Posición de la edificación Fondo lateral (m)	Entablado por pares (m ² /m)	Zonas de aplicación
edificación aislada		260	10,00	9,50			

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 6.716,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 6.716,00 m²
 Vialidad interior: Según ordenación
 Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 171

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación aislada. Según ordenación gráfica se consideran vinculadas las alineaciones respecto al ramal del ferrocarril y al destino del DPMI, tramitándose un Estado de Detalle con carácter previo.

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Nueva ordenación de la manzana "E" del polígono Trocadero, que en la actualidad se encuentra sin ocupar, para la dotación de Equipamientos, con un porcentaje de ocupación de hasta un 50%. Se resolverá adecuadamente la coincidencia con la zona de dominio público marítimo terrestre en su tratamiento como espacio libre.

ÁREA DE REPARTO: AR_SUNC 6.2

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,616927

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PLAZOS: Planamiento de desarrollo: 1 año

Proyecto Urbanización: 1 año

Ejecución: 2 años

- residencial
- industrial
- terciario
- zona verde local
- deportivo
- terciario mejorado a residencial
- equipamiento



ORDENACIÓN



SUNC UE 6.2_03

polígono 10 A-Trocadero

Situación: Polígono Industrial Trocadero y CA 811

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	INDUSTRIAL	Superficie total optimizada:	166.462,26 m ²
Máximo edificabilidad:	116.523,79 m ²	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m ²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA

ID	Condición de la Edificación:	Planta mínima (m ²)	Altura máxima (m)	Posición de la edificación respecto a fachada (a) (b) (c)	Edificabilidad máxima por parcela (m ² /m ²)	Zona de edificación
	Edificio					

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	16.646,26 m ²	Superficie de equipamientos públicos:	6.693,20 m ²
Yacimiento arqueológico:	Según ordenación		
Número mínimo de plazas de aparcamiento peatonal:	1.165		

Disposición de la edificación en la manzana:

Fuera la ordenación inicial será necesaria la modificación de un Plan Parcial que desarrolle la ordenación en las manzanas resultantes, una vez según la superficie de las manzanas sea posible y compatible con el planeamiento de desarrollo para ser un Estado de Detalle. La nueva edificación deberá ser de tipo colectivo con orientaciones vitales en las líneas de vía de estado o la antigua instalación, hacia la carretera N.443, según ley de Ordenación y Uso del Suelo del Ayuntamiento de Cádiz.

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Con la ordenación se pretende el mejor aprovechamiento de los suelos vocados del polígono 10, cuyo origen se situaron en el Cat. R. San Pedro y, que se mantuvo ocupado en gran parte por las instalaciones de DEPRA. Las últimas superficies que contribuyeron a su ordenación se realizaron como la UE 6.2_04. Con esta se pretende el mejor aprovechamiento de los suelos vocados para el desarrollo del polígono Trocadero en su conjunto, eliminando la ubicación de equipamientos y zonas verdes, según las condiciones de la UCLM.

La ordenación gráfica es rediseño respecto a la situación de la zona verde. Se deberá asegurar una conexión directa y adecuada entre la calle Francia y el área existente o las antiguas instalaciones. Se considerará viable la nueva instalación, siendo compatible el uso incluido hasta un máximo del 20% de la superficie construida. Se incluirá en las nuevas instalaciones la dotación de un punto limpio para la recogida selectiva de residuos urbanos e industriales, según la ley 7/2007, G.O.A.

ÁREA DE TERMINO: AR, SUNC.6.2 ATMOCHAMIENTO MEDIO: 0,616927

SISTEMA DE ACTIVACIÓN: COMPENSACIÓN

INDICIOS: Pasamante de desarrollo: 1 año Proposo Utilización: 1 año Edificación: 2 años

- residencial
- industrial
- equipamiento
- terciario
- zona verde local
- terminio asociado a residencial
- SGI
- disruptivo



ORDENACIÓN



SUNC UE 6.2_04

polígono 10 B - Trocadero

Situación: Polígono Industrial Trocadero y CA 611

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante: INDUSTRIAL
 Área edificable: 186.732,94 m²
 Área edificable mínima: 0
 Área edificable máxima: 266.761,34 m²
 Área edificable mínima de VPO: 0,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:		Pavimento		Frente		Área		Población de habitantes		Eficiencia energética		Zona de adaptación	
D	Indicador	Indicador	Indicador	Indicador	Indicador	Indicador							

Características de la ordenación y otras determinaciones:
 Superficie de espacios libres públicos: 26.676,13 m²
 Volumen máximo: Según ordenación
 Número mínimo de plazas de aparcamiento público: 1.857
 Superficie de equipamientos públicos: 10.670,45 m²

Disposición de la edificación en la manzana:

Para la ordenación interior será necesaria la transmisión de un Plan Parcial que desarrolle la ordenación de las manzanas de bloques, siempre según la jerarquía de manzanas, insular, y edificatoria, y respetando el plan maestro de la zona. La ordenación interior de cada una de las manzanas de bloques deberá ser aprobada por el Ayuntamiento de Sevilla, previa conformidad con la UE 6.2.03. Con todo ello se entenderá por respuesta a la demanda de suelo residencial y a la consolidación del polígono Trocadero a su entorno, el desarrollo de equipamientos y zonas verdes, según las ordenaciones de la U.E. 6.04.

Objetivo de la ordenación y otras consideraciones:

Con la ordenación se plantea el mejor aprovechamiento de las zonas vecinales del polígono 10, cuyo origen se sitúa en el Acta de San Pedro y que se encuentra ocupada en gran parte por la instalación de DEP4. La ordenación propuesta para esta Unidad de Equipamiento completa con la UE 6.2.03. Con todo ello se entenderá por respuesta a la demanda de suelo residencial y a la consolidación del polígono Trocadero a su entorno, el desarrollo de equipamientos y zonas verdes, según las ordenaciones de la U.E. 6.04.

La ordenación gráfica es inclusiva excepto la utilización de la zona verde. Se deberá asignar una comisión directa y adecuada entre el Ayuntamiento de Sevilla y el propietario para la ejecución de la obra. Se considerará viable todo el uso residencial, siendo compatible el uso terciario hasta un máximo del 20% de la superficie construida. Se incluirá en las nuevas infraestructuras la dotación de un punto limpio para la recogida selectiva de residuos urbanos e industriales, según la Ley 7/2007, GICV.

ÁREA DE REPARTO: 44. SUNC 6.2. ARRECHAMIENTO MEDIO: 0,616927

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPLEMENTACIÓN

PLAZAS: Pavimento de drenaje: todo Proyecto Urbanización: todo Ejección: 2 años

- residencial
- terciario
- industrial
- equipamiento
- zona verde local
- tercer orden asociado a residencial
- deportivo
- SGI



SUNC UE 6.3.01 **estación de autobuses**

Situación: carretera CA-32 - estación de autobuses

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante: **TERCARIO**
 Superficie total aproximada: 14.654,23 m²
 Número máximo de viviendas: 0
 Edificabilidad mínima de VPO: 0,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:		Forma:		Altera:		Pavimento:		Fechado:		Fondo lateral:		Edificabilidad mínima:		Zona de aplicación:	
D	T	h	m	h	m	m ²	m ²	m	m	m	m	m ²	m ²	m ²	

Características de la ordenación y otras determinaciones:
 Superficie de espacios libres públicos: 1.465,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 586,00 m²
 Vialidad interior: Según ordenación
 Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 309
 Disposición de la edificación en la manzana:
 Edificación abierta. Alineación vinculante hacia la carretera CA-32

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:
 Propuesta de ordenación que determina el cambio de uso actual a uso TERCARIO (comercial, oficinas, etc.). Dada la ubicación de esta zona en uno de los accesos al polígono de las Aldeas (ZERPJA, 3 P.O.T.C.I.), en las proximidades de la Estación de FFCC y con acceso directo desde la carretera CA-32, se considera de alto valor estratégico para la zona, como punto de entrada al polígono. La arquitectura y urbanización resultantes, deben de responder a esta condición, entendiendo que se debe poner especial atención en la imagen arquitectónica y en los acabados de la urbanización: aceras, arbolado, mobiliario urbano, etc.

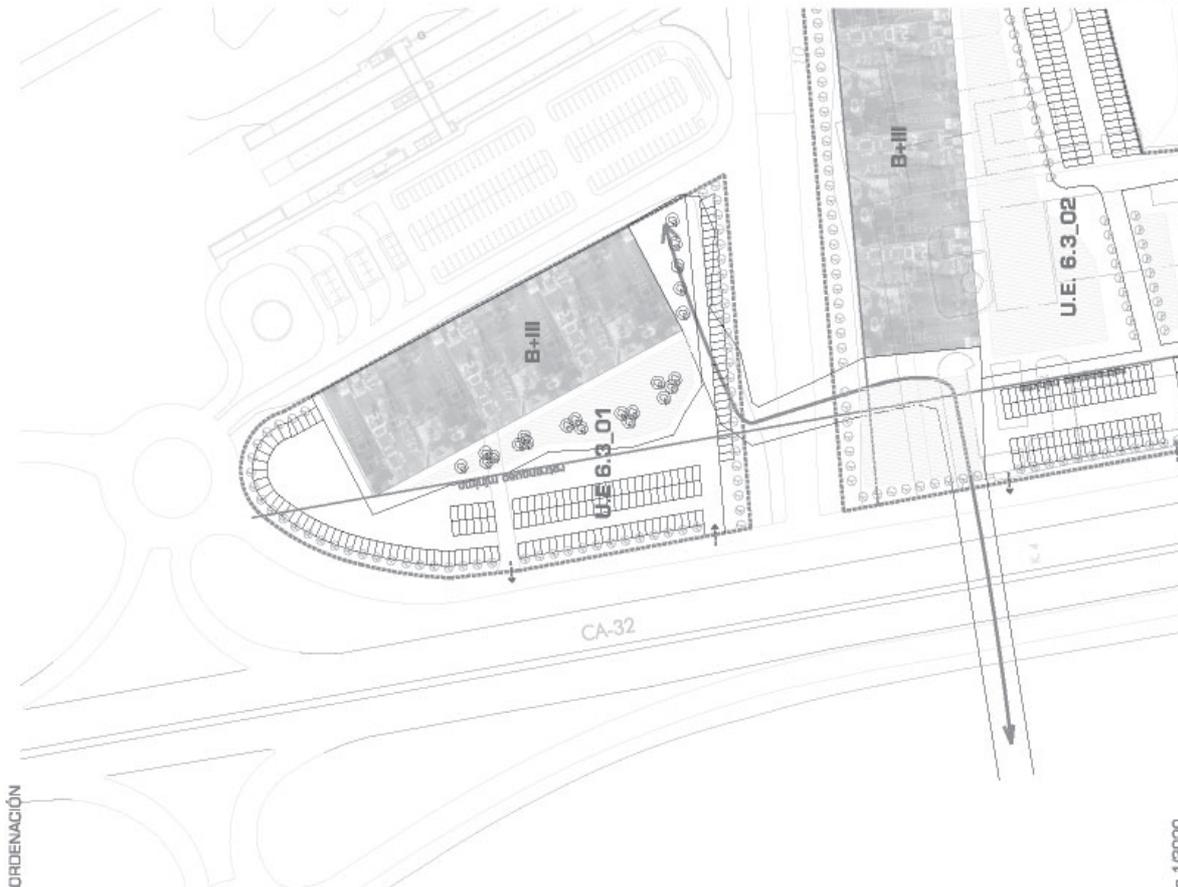
Como condición a nivel urbano, se exige una respuesta para la conexión peatonal con el polígono de la universidad, y con la unidad de ejecución UE 6.3.02 Transada, salvando la CA-32, y el inicio del punto que da acceso al polígono Aldeas.

Se exige la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación, lo que resultaría en total, 544 plazas, debiendo ser de tipo B+III. La superficie máxima de la edificación en la parcela será del 3,75%. La altura máxima B+III (1,6 m). De los postigos de la edificabilidad y de ocupación, resulta una volumetría que quiere planear la apertura de huecos que permitan la permeabilidad hacia el parque.

Se deberán incluir las actuaciones de regeneración necesarias dada la presunta existencia de suelos contaminados

La ordenación gráfica, no vinculante, responde a los parámetros urbanísticos planteados:

ÁREA DE REPARTO:	AR. SUNC 6.3	APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,32/0000
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN		
PLAZOS:	Planeamiento de desarrollo: 1 año	Proyecto Urbanización: 1 año	Ejecución: 2 años



	residencial		industrial		zona verde local		departivo
	tercario		equipamiento		tercario asociado a residencial		



SUNC UE 6.3_02 **transcela**

Situación: **camera CA-32 / acceso polígono Aletas**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante: **TERCIARIO**
 Superficie total aproximada: **27.720,20 m²**
 Máxima edificabilidad: **27.720,00 m²**
 Número máximo de viviendas: **0**
 Edificabilidad mínima de VPO: **0,00 m²**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ID	Condiciones de la Edificación:	Tipología	Perímetro (m ²)	Altura (m)	Superficie útil (m ²)	Posición de la edificación (m)	Estabilidad por sismos (m ² /m ³)	Zonas de aplicación

Características de la ordenación y otras determinaciones
 Superficie de espacios libres públicos: **2.772,00 m²**
 Vialidad interior: **Según ordenación**
 Número mínimo de plazas en aparcamiento público: **544**
 Disposición de la edificación en la manzana: **1.105,00 m²**

Edificación abierta. Alineación vinculante hacia la cámara CA 32

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Propuesta de ordenación que determina el cambio de uso actual a uso TERCIARIO, (comercial+oficinas). Dada la ubicación de este área en uno de los accesos al polígono de Las Aletas (ZURBIA, 3 P.O.R.C.), en las proximidades de la Estación de FPCO y con acceso directo a la vía CA-32, se propone un uso terciario para la zona, que permita el acceso al polígono de Las Aletas, a través de la zona de edificación, para facilitar el acceso a los espacios de ocio y deporte que se encuentran en la imagen arquitectónica y en los acabados de la urbanización: aceras, arbolado, mobiliario urbano, etc.

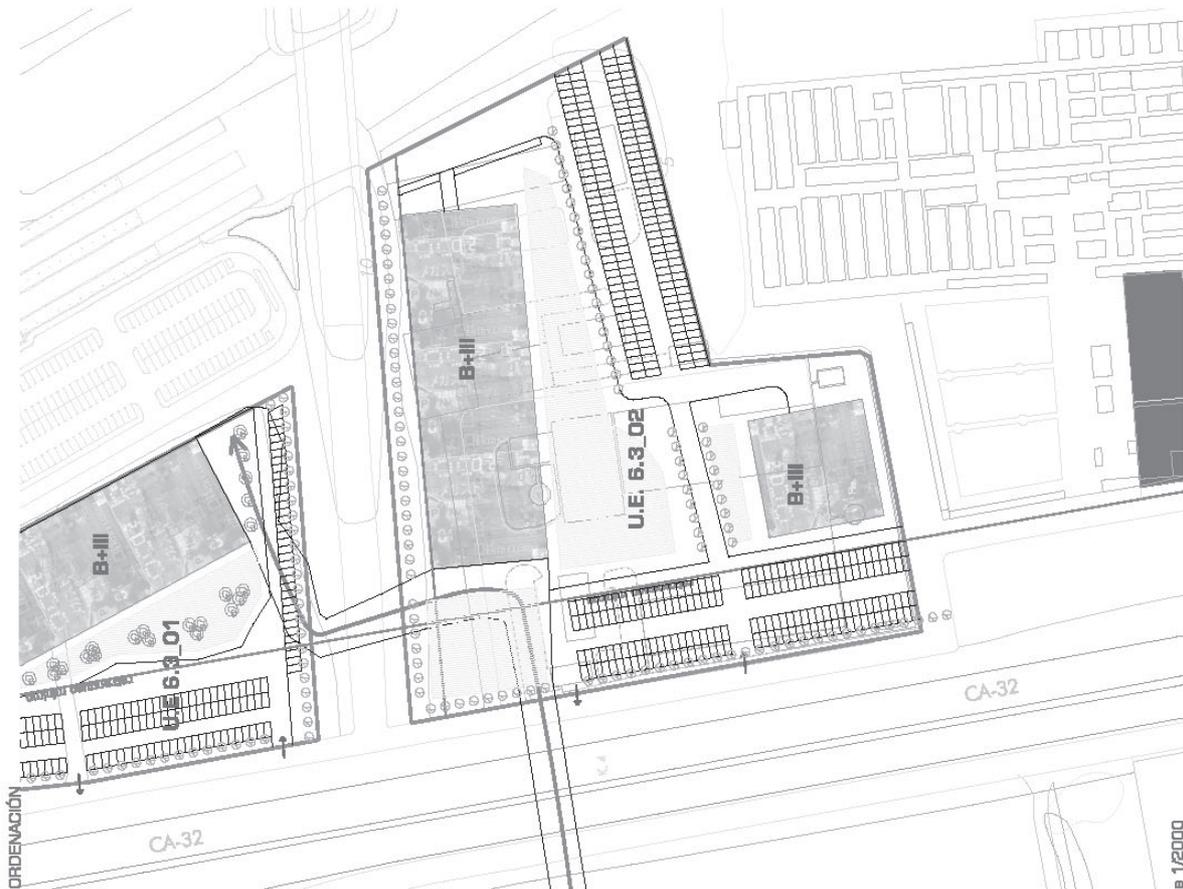
Como condición a nivel urbano, se exige una respuesta para la conexión peatonal con el polígono de la universidad, y con la unidad de ejecución UE 6.3_01 estación Aletas, salvando la CA-32, y el inicio del puente que da acceso al polígono Aletas.

Se exige la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 40 m² de edificación. Del total 544 plazas, deberán situarse al menos el 30 % en superficie y el resto pueden ubicarse bajo rasante.

La ocupación máxima de la edificación en la parcela será del 25%. La altura máxima podrá ser de 8-11 (16 m).

La ordenación gráfica, no vinculante, responde a los parámetros urbanísticos planteados. Si son vinculantes las alineaciones y retrocesos señalados.

ÁREA DE REPARTO: **AR_SUNC 6.3** **APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,320000**
 SISTEMA DE ACTUACIÓN: **COMPENSACIÓN**
 RAZOS: **Plasamiento de desarrollo: 1 año** **Proyecto Urbanización: 1 año** **Ejecución: 2 años**



ORDENACIÓN



SUNCC UE 6.4.01

Portal Izq. Cachorro

Situación: Glorieta carretera del Portal

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	21.793,00 m ²
Máxima edificabilidad:	15.255,00 m ²	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m ²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:		Paredes:		Frente:		Alto:		Posición de la edificación:		Edificabilidad mínima:		Zonas de aplicación:	
ID	Tipo	m ²	m	m ²	m	m	m	m	m	m	m ² /m ²	m ² /m ²	
		800	20	8+1									

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	4.358,60 m ²	Superficie de equipamientos públicos:	871,72 m ²
Volumen menor:	Según ordenación		
Número de plantas de altura en equipamiento público:	1-50		

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación ordenada con dimensiones vinculadas a los retenciones mínimos exigidos por la legislación de Carreteras.

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Dada la peculiar situación de esta unidad de ejecución en el acceso a Puerto Real desde la AP-4, se destina este ámbito al uso terciario, siendo compatible el uso de otros usos afines preferentemente en planta 1^a.
 La ocupación máxima será del 40% y la altura máxima 8+1 m.
 Se permitirá la ejecución de plantas de altura para equipamientos a razón de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación, de ellas el 50% será de uso público.

Se integrarán en la propuesta los árboles existentes de mayor porte.

Se será necesario la aprobación de un Estudio de Oveja y Proyecto de urbanización para su desarrollo. Deberá incluir las conexiones a las redes generales de infraestructuras.

ÁREA DE REPARTO:	AR. SUNCC 6.4	AFROVECHAMIENTO MEDIO:	0,924009			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN					
PLAZOS:	Planeamiento de desarrollo:	2 años	Proyecto Urbanización:	1 año	Ejecución:	2 años

residencial
 terciario
 equipamiento
 zona verde local
 departivo
 terciario asociado a residencial



1/1500

SUNC UE 6.4.02 Portal dcha. Cachorro

Situación: Glorieta carretera del Portal

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante: TERCIARIO
 Superficie total aproximada: 22.238,00 m²
 Número máximo de viviendas: 0
 Máxima edificabilidad: 0,00 m²
 Edificabilidad mínima de VPO:

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Forma mínima (m ²)	Forma máxima (m)	Posición de la edificación (m)	Edificabilidad mínima por parcela (m ² /m ²)	Zona de aplicación
800	20	8+1				

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacio libre público: 4.445,60 m² Superficie de equipamientos públicos: 689,12 m²
 Vías interiores: Salidas vehiculares
 Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 156
 Disposición de la edificación en la parcela:
 Edificación alineada con dimensiones vinculadas a los retanques mínimos exigidos por la legislación de Carreteras

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Dada la excelente situación de esta unidad de aprovisionamiento en el acceso a Puerto Real desde la AP-4, se destina este ámbito al uso terciario, siendo compatible el uso de otros usos autorizados en el presente en el plano 1º.
 La ocupación máxima será del 40% y la altura máxima 8,10 m.
 Se requerirá la superficie necesaria para la completa de la carretera del Portal. Asimismo se requerirá la superficie necesaria para plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación y de otros el 50% en su caso.
 Será necesario la aprobación de un Estudio de Detalles y Proyecto de urbanización para su desarrollo. Deberá incluir las conexiones a las redes generales de infraestructuras.

ÁREA DE REPARTO: AR_SUNC 6.4 APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,924099
 SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
 PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 2 años Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años



ORDENACIÓN



e 1/1000

SUNC UE 6.5.01

Tres Caminos 2ª fase

Situación: Manzanas y parcelas del Polígono Tres Caminos

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante: **TERCIARIO**
 Superficie total aproximada: 110.000,00 m²
 Número máximo de viviendas: 0
 Eficacia mínima de VPO: 0,00 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela en metros (m ²)	Altura máxima (m)	Posición de la edificación respecto a: Fachada (m) (M)	Edificabilidad máxima (m ² /m ²) (M/A)	Zonas de aplicación
	Edificación cerrada	200	7	6	0	1,0

Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos: 11.000,00 m² Superficie de equipamientos públicos: 4.424,12 m²
 Vialidad interior: Según ordenación
 Número mínimo de plazas en aparcamiento público: 774

Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación marginal cerrada, siendo obligatorio el retraque de la edificación en la fachada a los viales públicos y el obligado por la Ley de Costas en el perímetro del polígono.

Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Unidad de ejecución discontinua formada por la superficie vacante de parcelas y manzanas I, III, IV, V y X.
 Entre los objetivos se incluye el obtener la superficie proporcional de espacios libres públicos y de equipamientos, así como completar la urbanización del polígono.
 La edificabilidad se limita a la resultante de aplicar el índice de 6,00 m²/m² de la superficie de la parcela, con una ocupación máxima del 60% y altura máxima de: Baja + 2 y 10,00 metros. Se podrá establecer en el planeamiento de desarrollo con la misma edificabilidad total otros parámetros de ocupación.
 En cuanto a los usos se permitirá el uso terciario comercial en todas sus categorías, excepto el hospedaje. Se considerarán compatibles el uso industrial anterior con el básico ahora propuesto, con las excepciones de actividades recogidas en las Normas.
 Para la reforma y renovación de las instalaciones generales se prevé la actuación urbanizadora AUY 3.02, que se tramitará en parte con un expediente de contribuciones especiales a la totalidad de las parcelas y edificaciones del polígono.

ÁREA DE REPARTO: AR SUNC 6.6 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,656000
 SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
 PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

	residencial		industrial		zona verde local		deportivo
	terciario		equipamiento		terciario asociado e residencial		



SU 01.01 POLIGONO I-A cam

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL	Coefficiente de edificabilidad (m ² /m ²)	0,2226
Superficie aproximada total	Edificabilidad total	93.160 m ²
Densidad: 15 viviendas/ha	Edificabilidad residencial	73.600 m ²
Nº máximo de viviendas:	Mínima edificabilidad VPO	18.180 nº (1)
Área de reparto: A8.SU.01 Aprovechamiento medio: 0,217674		
Sistemas Generales Herederos Forzados		
Espacios libres: 9,19 %	Equi parámetros:	0,00 %
Parámetros de Edificabilidad por Uso y Tipología		
Res. Multifamiliar:	Res. Unifamiliar:	90,00 Turístico: 0,00
Tercario:	Industria:	0,00 Dedicación: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo gestión de espacios libres:	10,00 (8)	37,355 m ²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en vías públicas:	462	
Mínimo dotación de equipamiento público. Otros usos:	4,00 (8)	
Residencial:	2,1 m ² /vivienda	

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
 Programación: Ier BIENO
 Sistema de actuación: COOPERACION
 Iniciativa: PUBLICA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION FORMORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Sector procedente del anterior Plan General y que dispone de un Plan de Sectorización aprobado definitivamente por Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en el BOJA con fecha 23.04.2009.
- Se encuentra delimitado por la Alameda A14, al Norte y Oeste, por la Avenida de los Constitucionales, al Este, (origina callejón a Mediro y vía peatonal denominada como "Callejón de Acoo a Puerto Real" por la callejón del Salado) y al Sur el Parque urbano de las Canteras.
- La superficie total delimitada es de 373.550 m².

OBJETIVOS

- Los objetivos para este sector coinciden con los ya establecidos en el Plan de Sectorización. Las determinaciones estructurales son el uso global residencial y la intensidad de 15 viviendas por hectárea, situadas en un superficie de 34.343,54 m², situada en la colindancia al Parque de las Canteras como Sistema General de Espacios Libres.
- El polígono I-A constituirá un Área de reparto única.
- La ordenación formORIZADA, consistirá en la estructuración de las áreas residenciales a partir de dichos elementos y de la distribución equilibrada de los equipamientos, así como de la integración de los núcleos de edificación ya existentes.

CRITERIOS VINCULANTES

- Las características plásticas de la edificación de vivienda unifamiliar adosada o comoda y otros máximos de dos plantas, en paralelo de 400 m² como superficie mínima, comprendidos al uso residencial bajo densidad: 15 viviendas por hectárea, deberá cumplir con otros requisitos que permitan la construcción de vivienda en régimen de VPO, según la legislación establecida por la legislación vigente.
- Para ello se permite un paralelo de superficie mínima de 1.500 m² y edificación densa en un espacio de 10 viviendas.
- La ordenación formORIZADA establecida en los documentos del Plan de Sectorización se aplicará a los edificios.
- Debido a la particular importancia de este delimitado en los documentos del Plan de Sectorización se permite un cambio de uso de las viviendas en el mismo, se realicen las actuaciones arquitectónicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES

- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación.

(1) La edificabilidad mínima de uso residencial para VPO en la del Plan de Sectorización, calculada en este caso respecto al índice de edificabilidad residencial y determinando las viviendas existentes.



SU 03.01

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

Uso global: **TECARIO**
 Superficie aproximada total: 218.246 m²
 Densidad: 6 v/m²
 N^o máximo de viviendas: 39

Año de reparto: **AR. SU. 03** Aprovechamiento medio: 0,232812

Sistemas Generales Infrarrojos: **FORNACIONES**

Equipamientos: 0,00% Vivienda pública: 0,00%

Porcentaje de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Uniformar:	0,00	Res. Uniformar:	30,00	Turistas:	0,00
Res. Centro:	70,00	Res. Industrial:	0,00	Declarada:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo área de espacios libres: 20,07 (5) 40,902 m²
 N^o número de plazas de aparcamiento en vías públicas: 297
 Mínimo caudal de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (5)
 Residencial: 21 m²/vivienda

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- El sector se sitúa en la zona de influencia de la línea de alta velocidad que cruzan la A-4 con la Autovía AP-4 y carretera del Puerto.
- Se aparta de la línea de alta velocidad por la carretera del Puerto, al sur por la A-4 y al Este por el sector SU0202-Corona y sistema de señal viario SGC 03.01. La topografía de áreas es diversa, al este.
- Frente a una estructura de la propiedad urbanística heterogénea en tamaño, proporciones y morfología. Existe una importante población en las orillas del sector, con viviendas de uso agropecuario con algunos residenciales e industriales. De las 40 parcelas existentes, en 28 se desarrollan actividades agrícolas. Existen 53 edificaciones de las que 23 se encuentran dedicadas a viviendas.
- La dotación actual de infraestructuras resulta muy escasamente mejorada.

OBJETIVOS

- Mejorar el valor posicional de sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad.
- Regular la oferta parcelaria y las edificaciones existentes.
- Dotar al sector de usos compatibles con el desarrollo de actividades de uso recreativo y de una industria de bajo impacto y actividades sostenibles.
- Garantizar la continuidad del sistema de Comarcas Verdes previstas en la ordenación general.
- Reservar las comarcas de la base urbana. Conexión o rediseño general de la ciudad, estableciendo sistemas de transporte mixto.

CRITERIOS VINCULANTES

- En el Plan de Ordenación de Recursos Urbanos se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Riesgos Urbanísticos, en el artículo 7.2.11 y las Disposiciones para la Conservación del Patrimonio, en particular, Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viviendas nuevas de las parcelas no podrán superar el límite del desarrollo de las vías parcelarias, ni la porción de zona edificable que se realice en su protección.
- Se deberá atender al cumplimiento de desarrollo del cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- La ordenación propuesta al plan urbanístico de desarrollo se deberá evitar la formación de portallas arquitectónicas o su realización de volúmenes en la zona de influencia de Corbal, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- Los trazados viarios y terrenos del sector estarán los públicos de integración con el sistema general viario SGC 03.01 que se incluirá también en la ordenación de forma similar. El cruce de este sistema general viario con la vía parcelaria se hará o deberá realizarse en la vía parcelaria en la dirección longitudinal o la misma, concentrándose al cruce en el desarrollo efectivo del viario propuesto.
- Localización de equipamientos de barrio en la proximidad de las comarcas verdes.

RECOMENDACIONES

- Trazado del viario distribuidor no proyectado o los caminos existentes e incorporación del canal.
- Tiro de parcelas no superior a los valores 1000 y 2000 m².
- Utilización de capataces o barbacanas en los espacios libres públicos, en lugares es el mediterráneo urbano.
- En el límite del sector horizontalmente con la vía parcelaria de estas comarcas verdes se deberá existir la coordinación necesario entre la Comarca de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, donde sea susceptible de hacerlo, eliminar dichas comarcas.



CEREZO-GENARO

SU 03.02 DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

Codificación de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
Edificabilidad total: 49.590 m²
Edificabilidad edificable: 344.650 m²
Módulo edificabilidad VPO: 10.395 m²

Uso global: RESIDENCIAL
Superficie edificable total: 427.501 m²
Densidad: 4 v/h
Nº máximo de viviendas: 231

Área de reparto: AR. SU. 03 Aproximadamente medio: 0,232812

Sistemas Generales: Infravías, Forzamientos
Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Viento público: 0,00 %

Parámetros de Edificabilidad por Uso y Tipología
Res. Pluri-familiar: 0,00 Res. Unifamiliar: 90,00 Turístico: 0,00
Terciario: 10,00 Industrial: 0,00 Detallado: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidas Sistemas Generales)
Módulo ocasión de espacio libre: 21,01 (M) 89.818 m²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en vías públicas: 248
Módulo ocasión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (M)
Residencial: 2,1 m²/vivienda

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN
- Se encuentra delimitado al norte por la carretera del Portal, al sur por la Autopista AP-4, al oeste por el sector SU0301 Carmona y el sistema de vías SCC 03.01, y al este por el suelo urbanizable no sectorizado de la Pedrera. La topografía presenta un ligero descenso en dirección al este.
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en forma, proporciones y morfología.
- Existe una importante contaminación en las actividades del sector, con elevado uso agropecuario con algunos residenciales e industriales.
- Se contabilizan 85 parcelas con 94 edificaciones, de las 68 son viviendas.
- La dotación actual de infraestructuras es escaradamente insuficiente.

OBJETIVOS

- Reordenar el sector posibilitando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad.
- Regular la edificación y las edificaciones existentes.
- Dotar al sector de usos compatibles con el desarrollo de una industria de bajo impacto y actividades sostenibles.
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previsto en la ordenación general.
- Contribuir a la obtención de los sistemas Generales Vías, resolviendo las conexiones del sector con las mismas.
- Resolverse la conexión de infraestructura. Conexión a redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de interconexión mixtos.

CRITERIOS VINCULANTES

- En el Planamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Inundaciones Forestales. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las Directrices para la Conservación del Patrimonio, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y varios interiores de las secciones no podrán situarse en el límite del distrito de las vías pecoriales, integrando zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. Zonificación acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de puntos de congestión o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Cortes, según el artículo 38 del R.D. 1471/1997.
- Los trazados y varios interiores del sector respetarán los puntos de enganche con el sistema general de vías que se incluya también en la ordenación de la zona. El cruce de este sistema general de vías con la vía pecoria se hará a un nivel superior para evitar la afectación longitudinal a la misma, con el fin de evitar el desarrollo activo del viento propulsado.
- Localización de equipamientos de barrio en la proximidad de los corredores verdes.

RECOMENDACIONES

- Trazado del viento dominador inferior ajustado a las curvas existentes.
- Loteo de parcelas existentes entre 1000 y 2000 m².
- Utilización de corredores y volúmenes en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano.
- En el límite del suelo urbanizable colindante con la vía pecoria donde existan construcciones ocupando la misma, deberá existir la coordinación necesaria entre el Consejo de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, donde sea susceptible de hacerlo, eliminar dichas construcciones.



PAGO DE CEUTA

SU 04.01

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global:	TERCERARIO	Coefficiente de edificabilidad (m ² /m ²):	0,2980
Superficie aproximada total:	204.412 m ²	Edificabilidad total:	60.915 m ²
Densidad:	△ 46/h	Edificabilidad residencial:	3.750 m ²
Nº máximo de viviendas:	25	Mínima edificabilidad VPO:	1.125 m ²
Área de reparto: A.R. S104 Aprovechamiento medio: 0,189701			
Sistema General de Libre: Participación: 0,00% Vano público: 0,00%			
Espacios Libres: Equipamientos: 0,00%			
Parámetros de Edificabilidad por Uso y Tipología			
Res. Familiar:	0,00	Res. Unifamiliar:	20,00
Tercero:	80,00	Indiv.:	0,00
		Dotacional:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN POR MENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistema General)		PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	
Mínimo caso de espacios libres:	37,75 (h)	Programación:	TERCERARIO
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en vías públicas:	305	Sistema de actuación:	COORDINACIÓN
Mínimo mobiliario de equipamiento público. Otros usos:	4,00 (h)	Iniciativa:	MRTA
	Residencial:		
	21 m ² /v		

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- El sector se sitúa en un importante enclave, en el que se cruzan la A-4 con la Autopista AP-4 y carretera del Pinar, A-408
- Se encuentra delimitado al norte por la autopista AP-4 y carretera del Pinar A-408 y al Este por el sector SU-04.03. La topografía de esta zona en el sector es alta
- Frente a un estirado de la propiedad almeria se albergan un comercio, proporciones y mobiliario, donde conviven los usos agrícolas con algunos edificios industriales
- En las 23 parcelas donde se encuentran 22 edificaciones y de ellas 10 son viviendas.
- La dotación actual de infraestructuras resulta marcadamente mejorable

OBJETIVOS

- Potenciar el valor potencial del sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad y regular la diversa parcelación y las edificaciones existentes
- Dotar al sector de usos terciarios y otros compatibles para el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades asociadas
- Garantizar la continuidad del sistema de Carreteras verticales previstas en la ordenación general
- Contribuir a la cohesión del sistema generalizado, resolviendo las conexiones del sector con el mismo
- Resolver las carencias de infraestructura. Construir o mejorar las redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixta.

CRITERIOS Y REQUISITOS

- En el Planamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta y evitar el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Privación de Incentivos Forestales. Asimismo la ordenación propuesta de tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las Directrices para la Conservación del Patrimonio, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. Zonificación acústica, del documento de cumplimiento de la Decisión previa de Impacto Ambiental
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de manchas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Coates, señalada en los planes, que sean superiores a la media del suelo urbanoizable, según el artículo 58 del R.D. 1421/1989.
- La ordenación de los usos terciarios y residenciales deberá mantener su proporción. Localización de equipamiento de barrio en la proximidad del uso mejor viable, como zona de desarrollo del sector y en relación con el sistema general de espacios libres SCEL 04.01
- Los trazos y obras interiores del sector se deberán tener en cuenta para la conexión con el sistema general urbano
- Se deberá incluir las actuaciones de regeneración necesarias para la preservación del estado de suelos contaminados

RECOMENDACIONES

- Trazado del Vial de Circulación interior ajustado a las normas existentes
- Loteo de parcelas resultantes entre 1000 y 2000 m²
- Ubicación de captores fotovoltaicos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano



SU 04.02

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
 Superficie aproximada total: 14.8 103 m²
 Densidad: 6 viv/h
 Nº máximo de viviendas: 80

Área de reparto: AR, SU.04 Aprovechamiento medio: 0,189701
 Sistemas Generales Inferiores: Porcentajes: 0,00 %
 Espacios Libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 %
 Porcentajes de edificabilidad por Uso y Tipología: 0,00 %
 Res. Multifamiliar: 0,00 % Res. Unifamiliar: 0,00 %
 Termino: 10,00 % Industrial: 0,00 %

Coste unitario de edificabilidad (m²/m²): 0,1140
 Edificabilidad total: 17.180 m²
 Edificabilidad residencial: 12.000 m²
 Mínima edificabilidad VPO: 3.600 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo asón de espacios libres: 33,73 (%)
 Nº mínimo de plazas de aparcamiento en vehículos públicos: 86
 Mínimo asón de equipamiento público: Otros usos: 4,00 (%)
 Residencial: 21 m²/vivi

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

El sector se sitúa en un importante enclave, en el límite de la A-4 con la Autopista AP-4 y cercano del Recreo, A-408. Se encuentra delimitado al norte por la calle del Portal al sur y al este por el nuevo vial de acceso al Parcel y sistema general de espacios libres y SCEI 04.01, su topografía, idoneidad en el terreno y la

Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, proporciones y morfología, con una importante parcelación en los alrededores del sector, con edificios de uso residencial y de altura que son viviendas.

La dotación actual de infraestructuras resulta insuficiente en algunas

OBJETIVOS

- Potenciar el valor positivo del sector, mejorando su dotación de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad.
- Regular la altura parcelación y las edificaciones existentes y dotar al sector de usos compatibles con el entorno, como el comercio, industria de baja intensidad y actividades de ocio.
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores, veredas previstos en la ordenación general.
- Contribuir a la ordenación de los sistemas generales. En especial el Vial y, en menor medida, las conexiones del sector.
- Dotar al sector de infraestructuras adecuadas y de su conexión a redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixta.

CRITERIOS VINCULANTES

- En el Parcelamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la financiación de terrenos forestales. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y la Directiva para la Conservación del Patrimonio, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá atender en el parcelamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad constructiva de cada área, descritos en el Anexo 4. Zonificación asistida, del documento de cumplimiento de la Directiva para de Impacto Ambiental.
- Ordenación del uso básico residencial y localización de equipamientos de barrio en la proximidad de corredores verdes, como zona verde vinculante del sector y en relación con el sistema general de espacios libres SCEI 04.01.
- Los trazados viarios de las áreas del sector respetarán los puntos de conexión con el sistema general viario, SGC 04.01, que se realizará con carácter vinculante a la ordenación en el terreno afectado.
- Debido a la presunta existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las acciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 39 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES

- Trazado del nuevo distribuidor interior ajustado a las cotas existentes.
- Trabajo de parcelación resultante entre 1000 y 2000 m².
- Utilización de captados de lluvia basados en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano.



SU 04. 03 **ALMENDRAL-PAGO CEUTA**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
 Superficie aproximada total: 452.009 m²
 Densidad: 6 v/m²
 Nº máximo de viviendas: 217

Área de reparto: AR 3104 Aprovechamiento medio: 0,189701

Sistemas Generales Infrerores, Funcionales

Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Voto público: 0,00 %

Parámetros de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Unifamiliar: 0,00
 Res. Unifamiliar: 20,00
 Termino: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

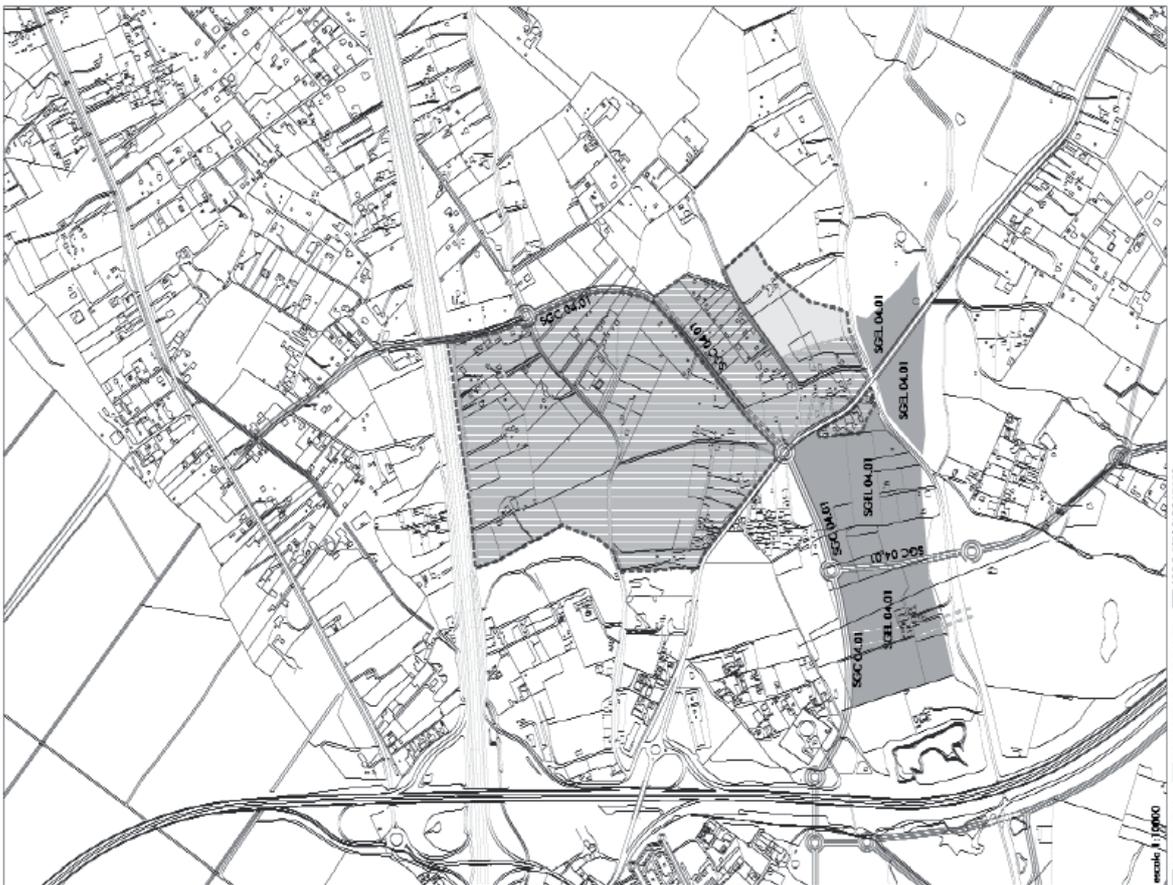
Reservas Dotacionales (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo osión de espacios libres: 10,00 %
 Nº mínimo de plazas de aparcamiento en vial: 321
 Mínimo osión de equipamiento público: 4,00 (B)
 Residencial: 21 m²/v

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2º BIENIO
 Sistema de actuación: COMPENSACION
 Iniciativa: PRIVADA

Coefficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1420
 Edificabilidad total: 64.185 m²
 Edificabilidad residencial: 32.530 m²
 Mínima edificabilidad YPO: 9.785 m²



DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Se encuentra delimitada al norte por la autopista AP-4 y continúa del trazado A-408 y al Este por el sector SLM04. La topografía desciende en dirección al este y sur
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaños, proporciones y morfología. Es de una importante polarización en las actividades del sector, concentrándose las usos agrícolas con algunas residenciales e industriales
- Se consolidan 6 parcelas entre rústicas y urbanas, en las que se encuentran 99 edificaciones de las que 89 son viviendas.
- La dotación de infraestructuras resulta insuficiente.

OBJETIVOS

- Regular el valor posicional de sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y cohesión
- Regular la diversa parcelación y las edificaciones existentes y dotar al sector de usos compatibles terciarios y para el desarrollo de una industria de baja intensidad y de otras actividades sostenibles
- Garantizar la continuidad del sistema de Comedones, veredas peatonales en la ordenación general
- Contribuir a la ordenación de los Sistemas Generales, en especial el Vial, mejorando las conexiones del sector con el mismo
- Resolver la dotación de infraestructuras y las conexiones a las redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixta.

CRITERIOS Y VINCULANTES

- En el Pormenoreo de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.9 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios Forestales. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las Directivas para la Conservación del Patrimonio, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá ordenar el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4.

Zonificación acústica de desarrollo de cumplimiento de la Declaración prevista de Impacto Ambiental.

Las edificaciones y zonas verdes no podrán situarse en el límite del desarrollo de las áreas previstas, interponiendo zonas verdes lineales que realicen la función de amortiguación acústica.

Ordenación del sector y su relación con el sistema general de espacios libres SGE 04.01

Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de conexión con el sistema general de espacios libres SGE 04.01, que se realizarán con carácter simultáneo a la ejecución del mismo.

Debido a la presunta existencia de restos del Fortín de Artillería en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de las intervenciones en el mismo, se evaluarán las condiciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES

- El fondo del vertido de infiltración se ajustará a los niveles existentes
- El uso de parcelas residuales se situará entre los 1000 y 2000 m² de superficie
- Utilización de captadores laterales en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano



GOYENA

SU 04.04

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
 Superficie aproximada total: 469.236 m²
 Densidad: 6 m²/h
 N° máximo de viviendas: 225

Área de reparto: AR. SU.04 Aprovechamiento medio: 0,1899701

Sistemas Generales Infitores, Porcentajes:
 Espacios libres: 0,00% Equipamientos: 0,00% Vías públicas: 0,00%

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología:
 Res. Familiar: 0,00% Res. Unifamiliar: 80,00% Turística: 0,00%
 Industrial: 20,00% Industrial: 0,00% Deportiva: 0,00%

Coefficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1420
 Edificabilidad (h): 66.632 m²
 Edificabilidad residencial: 33.730 m²
 Mínimo edificabilidad YPO: 10.125 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
 Mínimo número de espacios libres: 16.222 (5%) 123.054m²
 N° mínimo de plazas de aparcamiento en vías públicas: 333
 Mínimo dotación de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (5%)
 Residencial: 2,1 m²/Viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
 Programación: 3º BIENIO
 Sistema de actuación: COMPENSACION
 Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- El sector se encuentra delimitado al norte por la AP-4, al sur por la carretera al Pedáneo y al Oeste por el sector SU.04.03. La topografía decrece en dirección al este.
- Presenta una estructura de la propiedad altamente heterogénea en tamaño, parcelaciones y morfología.
- Existe una importante polución en las actividades del sector, convirtiéndolo en una zona con algunos residenciales e industriales. Se contabilizan 59 parcelas entre residenciales e industriales en las que se encuentran 55 edificaciones de las que 51 se encuentran destinadas a viviendas.
- La dotación actual de infraestructuras resulta insuficiente.

OBJETIVOS

- Mejorar el valor posicional de sector, mejorando la distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad.
- Regularizar la diversa parcelación y las edificaciones existentes.
- Dotar al sector de una configuración compatible con el desarrollo de actividades terciarias y de industria de baja intensidad.
- Garantizar la continuidad del sistema de Corredores verdes previsto en la ordenación general.
- Contribuir a la ordenación de los sistemas Generales Varios, resolviendo las conexiones y delimitaciones en sus límites.
- Realizar la dotación de infraestructuras y la conexión a redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixta.

CRITERIOS VINCULANTES

- En el Planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios forestales. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las Directrices para la Conservación del Patrimonio, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad ambiental de cada área, descritos en el Anexo 4. Zonificación acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Ordenación del uso básico residencial y localización de equipamientos de barrio en la proximidad del corredor verde, como zona verde vinculante del sector y su conexión con el sistema general de espacios libres SGEI.04.01.
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los parámetros de conexión con el sistema general viario, SGC.04.01, que se realizó con carácter simuláneo a la actuación en el tramo afectado.

RECOMENDACIONES

- El trazado del viario de barrio interior se ajustará en lo posible a los caminos existentes.
- El área de parcelas resultantes entre 1000 y 2000 m² de superficie.
- Utilización de captadores bioclimáticos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano.



SU 05.01 CASINES NORTE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

Uso global: TERCIARIO	Cobertura de edificabilidad (m ² /m ²):	0,3500
Superficie aproximada total: 361.629 m ²	Edificabilidad cat:	133.441 m ²
Densidad: 6 v/há	Edificabilidad residencial:	3.000 m ²
Nº máximo de viviendas: 24	Mínima edificabilidad MCO:	1.080 m ²
Área de reparto: AR SU.05	Aprovechamiento med: 0,462522	
Sistema Generales Instalados, Fororabilidades		
Espacios libres: 0,00%	Equipamiento: 0,00%	
Res. Puntualizar: 0,00 Res. Uniformar: 0,00	Terminar: 0,00	
Res. Distribuir: 90,00 Instalación: 0,00	Distribución: 0,00	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORZONIFICADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)	PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Mínimo cesión de espacios libres: 27,82 (4)	Programación: Zº BIENIO
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en niveles públicos: 637	Sistema de explotación: COOPERACIÓN
Mínimo estándar de equipamiento público: Otros usos: 4,00 (%)	Instalación: PÚBLICA
Residencial: 21 m ² /há	

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION PORZONIFICADA

DESCRIPCIÓN:
 El sector se sitúa en un importante y estratégico enclave de la Bahía, anal que se cruzan la autovía A-4 con la autopista N-IV. Se encuentra delimitado al norte por la par.A-4 y al Este por nuevo dique del Puerto Real y el Puerto Real y la topografía del sector en sí mismo.
 El sector presenta una estructura de la propiedad concentrada. Se trata de 13 fincas de diversa índole: 16 edificaciones y de ellas 3 destinadas a vivienda. Cabeza con un total de infraestructuras.

OBJETIVOS

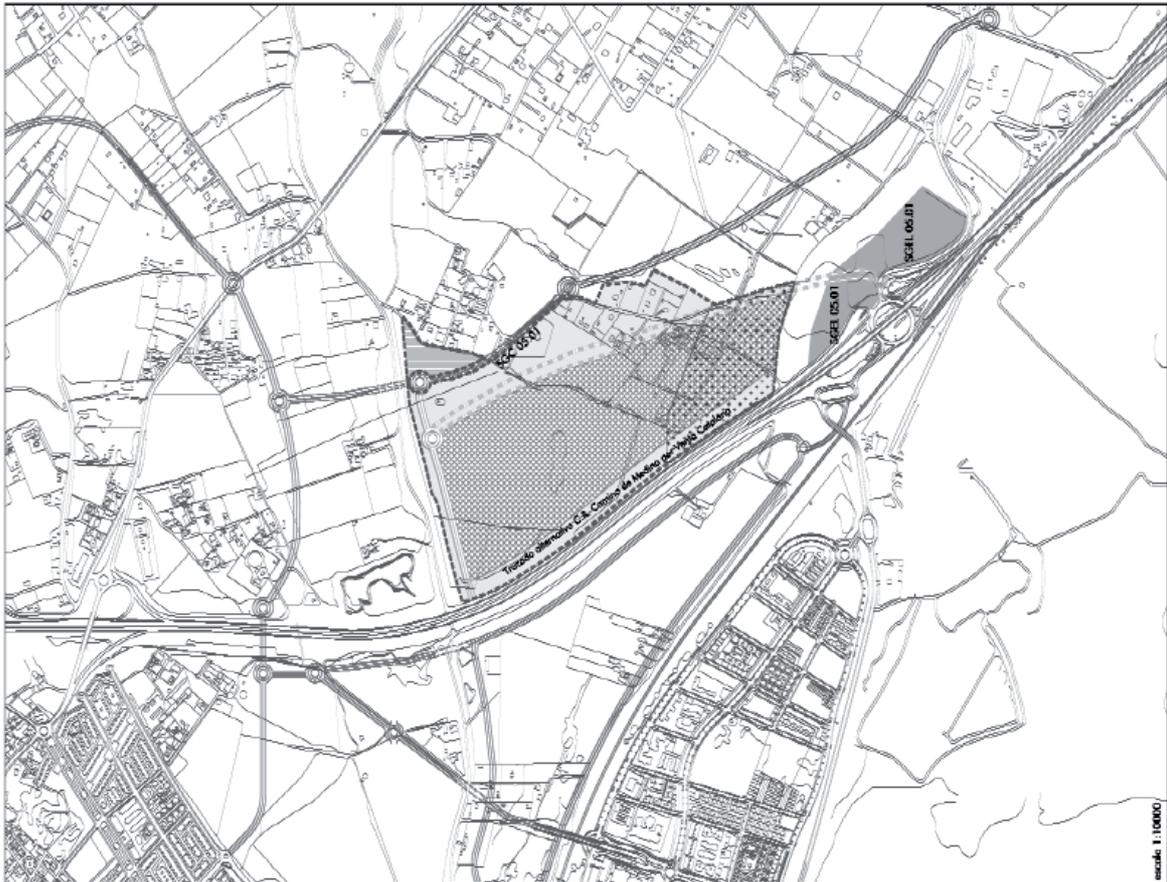
- Formación de un parque comercial y de servicios complementario a otras zonas previstas en el municipio
- Realizar el tratamiento del nuevo loteado urbano, hasta la A-4 o sea por Puerto Real
- Mejorar una selección directa y sencilla como peatonales y bicicletas hasta el Parque Natural de la Bahía de Cádiz, completando el entoso y gestión del Hospital y mejorar la infraestructura de usos, edificaciones, imagen y zonificación
- Garantizar la continuidad del sistema de Camedanos verdes, previsto en la ordenación general
- Contribuir a la ordenación del sistema general norte, mejorando las conexiones del sector
- Se incluye la ordenación del sistema general de espacios libres SCEL 05.01 y del sistema general vial SGV 05.01, (tanto correspondiente del Distribuidor Marquésado - Puerto Real)
- Dotar al sector de infraestructuras adecuadas y de su conexión a las redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtos.

CRITERIOS VINCULANTES

- En el Planamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.13 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios Forestales. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las Disposiciones para la Conservación del Patrimonio, incluido como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y usos interiores de los edificios no podrán situarse en el límite del delimitado de las vías peatonales, incluyendo zonas verdes longitudinales que sirven de protección. El límite de vías de la vía peatonal se hará a distinto nivel para asegurar la conexión la red vial a la misma, convirtiéndose en el eje del desarrollo del sector propuesto.
- La zona verde vinculante y colindante a la A-4 se deberá, una vez obtenida por la gestión urbanística de patrimonio de obra de la red vial, al menos pública para su uso y para completar el trazado definitivo a la C/ Camino de Madrid, por venta Colectiva y cambiando su denominación a un sistema vial que no se asuma posteriormente al expediente con el trazado definitivo para dicho tramo de vía peatonal.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de los planes de ordenación de cada caso, descritos en el Anexo 4. Zonificación edificatoria, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación se deberá tener en cuenta el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de penumbas arquitectónicas o de malicia de viviendas en la zona de influencia de Coats, señalada en los planos, que sean superiores a la media del nivel de habitabilidad, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- La ordenación deberá mantener la dotación de usos, SGV 05.01 y 10% residencial, teniendo en cuenta la zona verde vinculante y su relación con el sistema general de espacios libres SCEL 05.01 y garantizar la conectividad de los terrenos.
- Los trazados viarios interiores del sector respetarán los parámetros establecidos con el sistema general vial SGV 05.01, que deberá ejecutarse de forma simultánea con la ordenación en el tramo correspondiente del sector.
- El coeficiente de edificabilidad del uso básico será de 0,40 m²/m² y en el residencial no será de 150 m² por vivienda.
- Debido a la presencia de edificaciones de interés del Patrimonio Arquitectónico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la calificación de intervenciones en el mismo, se realizarán los estudios arqueológicos necesarios para su protección según artículo 39 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES

- Tener en cuenta el entorno del sector sobre la red vial N-IV que permite conectar en solución de continuidad al sistema de caminos verdes con el Parque Natural de la Bahía de Cádiz
- Localización de equipamientos en la proximidad de los caminos verdes
- Utilización de equipamientos de viviendas en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano



GUIJADA

SU 06_01

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
 Superficie aproximada total: 91.347 m²
 Densidad: 6 v/m²
 N° número de viviendas: 49

Área de reparto: A.R. SU06 Aprovechamiento medio: 0,16528

Sistemas/Condiciones Infravías, Focentes/ps
 Espacios Libres: 0,00% Equipamientos: 0,00% Vías/po público: 0,00%

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología
 Res. Habitacional: 0,00 Res. Unifamiliar: 90,00 Turístico: 0,00
 Totalitario: 1,00 Industrial: 0,00 Devocional: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas/Condiciones)
 Mínimo cesión de espacios libres: 37,64 % 25.248m²
 N° número de plazas de aparcamiento en vías públicas: 53
 Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 %
 Residencial: 21 m²/v

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
 Programación: 2º BIENO
 Sistema de actuación: COMPENSACION
 Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- El sector se encuadra de entrada al norte por la vía pecuaria Cañada Real del Comino de Paterna, al sur por nuevo distribuidor viario del Marqués de Pardo y sistema general de espacios libres SCEL06.01
 - Presenta una estructura de la propiedad o terreno heterogénea en trazo, parcelaciones y morfología. Son 16 parcelas con 16 edificaciones dedicadas a viviendas. La dotación actual de infraestructuras resulta manifiestamente insuficiente

OBJETIVOS

- Mejorar la distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad del sector y regularizar la diversa parcelación y las edificaciones existentes.
 - Dotar al sector de una red de vías de baja jerarquía que permitan compatibilizar la actividad agrícola de explotación familiar.
 - Gestionar con propiedad del terreno/Condiciones/ps y de un modo general, la obtención de las infraestructuras generales.
 - Responder a los SCEL06.01, de equipamientos SCEC06.01 y Vías SCE06.01, realizando la cesión de espacio con las mismas.
 - Responder adecuadamente la dotación de las infraestructuras y la conexión a las redes generales de la ciudad, estableciendo un sistema de financiación mixto.

CRITERIOS VINCULANTES

- En el Planamiento de desarrollo se debe tener en cuenta lo previsto en el artículo 7.1.5 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios forestales. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y los Directrices para la Conservación del Patrimonio, incluido como Anexo a las Normas Urbanísticas.
 - Las edificaciones y otros hitos de las parcelas no podrán situarse en el límite de delimitación de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que realicen su protección.
 - Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4.
 - Zonificación acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
 - Los trazados viarios nuevos del sector se apartarán los puntos de salida con el sistema general viario SGC 06.01
 - La localización de equipamientos de barrio en la proximidad de los comedores verdes. Zona verde vinculante y en relación con el sistema general de espacios libres SCEL06.01
 - Debido a la presunta existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se solicitarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 39 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES

- Se sugiere una dirección de trazado del viario distribuidor interior.
 - El área de parcela, resultantes entre 1000 y 2000 m²
 - La utilización de copilotos de fachadas en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano



TORREALTA

SU 06.02 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
 Superficie aproximada total: 434.083 m²
 Densidad: 6 viv/h
 Nº máximo de viviendas: 234

Coefficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
 Edificabilidad total: 50.354 m²
 Edificabilidad residencial: 35.100 m²
 Mínimo edificabilidad VPO: 10.330 m²

Área de reserva: AR SU.06 Aprovechamiento medio: 0,168528
 Sistema Generales e Instalaciones: Paredes
 Espacios libres: 0,00% Equipamientos: 0,00% Vario público: 0,00%

Referencia de Edificabilidad por Uso y Tipología
 Res. Particular: 0,00 Res. Urbanizadora: 0,00 Turismo: 0,00
 Total: 10,00 Ind. Habit.: 0,00 Dedicado: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
 Mínimo costo de espacios libres: 10,00 (%) 43.408 m²
 Nº mínimo de plazas de aparcamiento en vías públicas: 232
 Mínimo costo de equipamiento público: Otros usos: 4,00 (%)
 Residencial: 21 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
 Programación: 2º BIENO
 Sistema de actuación: COMPENSACIÓN
 Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- El sector se encuentra delimitado al norte por la carretera del Pedrso A-408, al este por el sistema general de espacios libres SGEI 06.01 y al sur y este por los sectores SU.06.03 y SU 06.04. La topografía decrece en dirección al sur.
 - Presenta una estructura de la propiedad altamente fragmentada en tamaño, proporción y morfología. Son 88 parcelas donde están 94 edificaciones y de las 95 son viviendas de diferente tipo y en el caso se desarrollan actividades terciarias de diferentes tipos.
 - Debido a infraestructuras de agua potable, energía eléctrica y alcantarilla, aunque la dotación actual resulta manifiestamente insuficiente.

OBJETIVOS

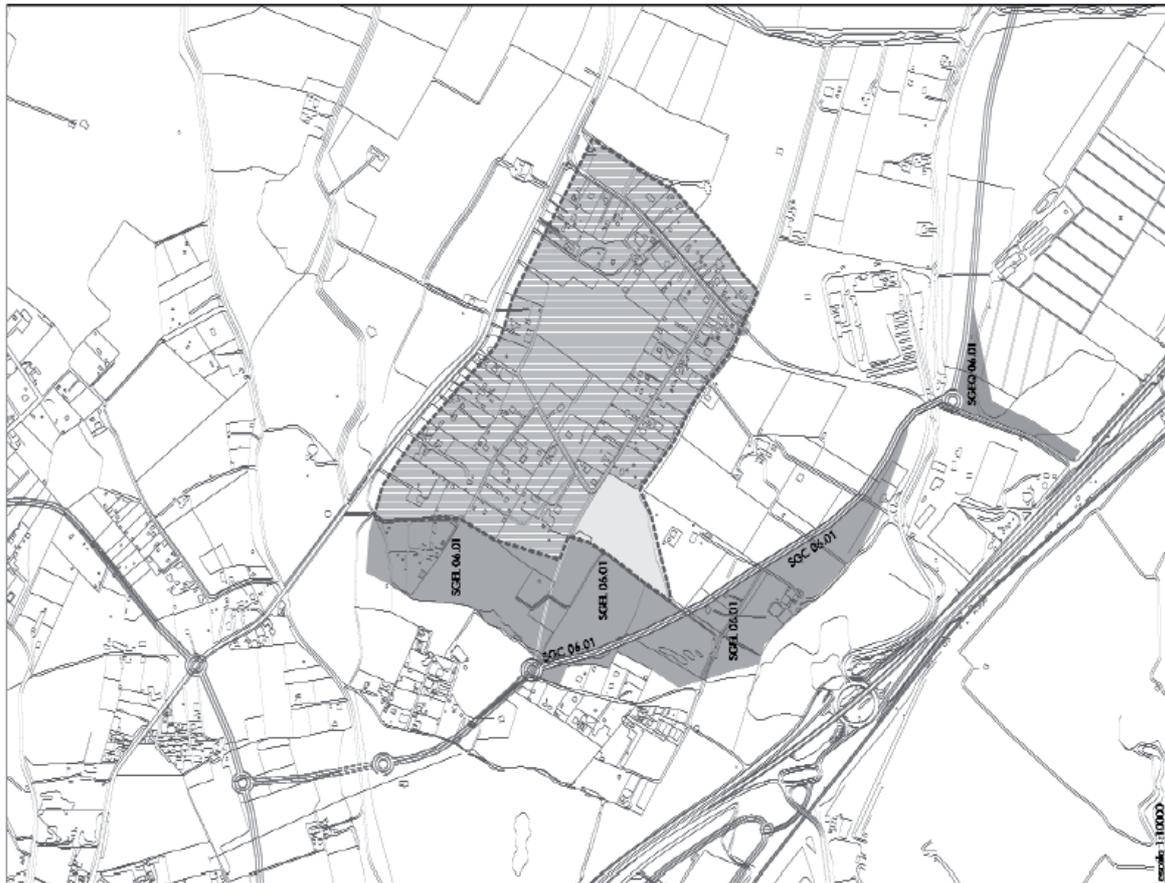
- Realizar el valor posicional de sector, mejorado su distribución de uso, dotaciones, integración y accesibilidad y regular la diversa parcelación y las edificaciones existentes.
 - Dotar al sector de usos residenciales de baja densidad que puedan compatibilizar la actividad agrícola de explotación familiar.
 - Garantizar la continuidad del sistema de Corredores Verdes previsto en la ordenación general y la ordenación de los sistemas generales de espacios libres SGEI 06.01, de equipamientos SGEI 06.01 y Vario SGEI 06.01, resolviendo las conexiones del sector con los mismos.
 - Dotar al sector de infraestructuras adicionales y de su conexión a las redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de iluminación pública.

CRITERIOS VINCULANTES

- En el Planteamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios Forestales. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las Directrices para la Conservación del Patrimonio, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
 - Las edificaciones y varias inversiones de los sectores no podrán situarse en el límite del desarrollo de las vías peatonales, ni en parcelas zonas verdes longitudinalmente que reduzcan su protección.
 - Se deberá atender en el planteamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de todo tipo, descritos en el Anexo 4.
 - Zonificación acústica, del documento de cumplimiento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental...
 - El uso básico se adecua al tipo de desarrollo, a vivir/h, con una edificabilidad media de 150 m² por vivienda.
 - Los trazados, puntos intermedios del sector respetarán los puntos de conexión con el sistema general Vario.
 - La localización de equipamientos de barrio en la proximidad de los corredores verdes, zona verde vinculan.
 - Debido a la presencia de zonas de riesgo del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 29 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES

- Se sugiere una densidad de trazado del Vario dentro del desarrollo ajustada a los criterios anteriores.
 - El base de parcelas resultará entre 1000 y 2000 m² de superficie.
 - La utilización de captadores bioclimáticos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano.
 - En el límite del sector e identificable colindante con la vía peatonal donde existen construcciones o cuando la misma, de lo contrario la coordinación necesaria entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, donde sea susceptible de hacerlo, eliminar dichas construcciones.



SU 06.03

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: DOTACIONAL
 Superficie aproximada total: 208.295 m²
 Densidad: 0 viv/h
 N° máximo de viviendas: 0

Área de reparto: AR SU06
 Sistemas Generados Interiores, Fomentarlos
 Espacios Libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 %
 Parámetros de Edificabilidad por Uso y Tipología: 0,00 %
 Res. Urbanizar: 40,00 %
 Termino: 40,00 %

Coefficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,2900
 Edificabilidad bruta: 60.406 m²
 Edificabilidad residencial: 0 m²
 Mínima edificabilidad VPO: 0 m²

TORREBAJA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Reservas Dotacionales (No incluidos Sistemas Generales)
 Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (R)
 Mínimo de plazas de aparcamiento en vías públicas: 302
 Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (R)
 Residencial: 0 m²/viv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
 Programación: 2° BIENIO
 Sistema de ejecución: COOPERACION
 Iniciativa: MKR/A

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- El sector se encuentra delimitado por el sector SU 06.02 de Torrealto, Hospital Urbanizado y el futuro Distrito Urbanizado Marqués de Pando y por el sistema general de espacios libres SGEL 06.01 al sur. La topografía dispone en dirección sur.
 - De la estructura de la propiedad de la zona que se muestra con 12 parcelas donde existen 11 edificaciones y de ellas 9 son viviendas de diferentes tipos.

OBJETIVOS

- Se trata de completar el equipamiento para permitir el Hospital con otras edificaciones comunitarias de interés público y social, aunque pueden realizarse dentro la gestión privada. El resto de la superficie se dedicará a los usos residenciales.
- Garantizar la continuidad del sistema de Comedidas verdes previsto en la ordenación general y la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGEL 06.01, de equipamientos SGGC 06.01 y Vías SGC 06.01, resolviendo las conexiones del sector con los mismos.
- Fomentar el valor peatonal de sector, mejorando su distribución de usos, dotaciones, imagen y accesibilidad.
- Resolver las conexiones de infraestructura y la conexión a las redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixta.

CRITERIOS VINCULANTES

- En el planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas, respecto a la Prevención de Inundaciones Forestales. Asimismo, la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las Directivas para la Conservación del Patrimonio, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Los edificios y viviendas interiores de las secciones no podrán situarse en el límite del desarrollo de las vías peatonales, interponiendo zonas verdes longitudinales que aseguren su protección. El ancho de vía de la vía peatonal se deberá medir para obtener la sección longitudinal a la misma, considerando su posición al desarrollo de las vías peatonales.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad ambiental de cada área, descritos en el Anexo 4. Zonificación acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de patillos arquitectónicos o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Casas, señalado en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 5.8 del R.D. 1471/1989.
- El uso de espacios interiores de sector respecto al punto de conexión con el sistema general de vías, SGC 06.01, que se deberá realizar de forma simultánea en el mismo con equipamientos.
- La ordenación incluirá la zona verde interior cuya situación sea adecuada.
- El coeficiente de edificabilidad en el uso residencial será de 0,25 m²/m² y en el uso terciario de 0,35 m²/m².

RECOMENDACIONES

- Se sugiere una densidad de trazado del viario de alrededor del 10%. La distribución de los usos en los planos de ordenación es indicativa.
- La utilización de captaciones de agua en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano.



SU 06.04 ENTORNO HOSPITAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: DOTACIONAL	Coefficiente de edificabilidad (m ² /m ²):	0,2900
Superficie aproximada total: 146.309 m ²	Edificabilidad total:	42.430 m ²
Densidad: 0 viviendas/m ²	Edificabilidad residencial:	0 m ²
Nº máximo de viviendas: 0	Mínimo edificabilidad VPO:	0 m ²
Área de reparto: Alt. SU.06 Aprovechamiento medio: 0,162528		
Sistemas Conexión Infraestructuras, Equipamientos: 0,00%		
Espacios Libres: 0,00% Vías públicas: 0,00%		
Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología		
Res. Multifamiliar: 0,00	Res. Unifamiliar: 0,00	Turístico: 0,00
Res. Industrial: 40,00	Industrial: 60,00	Devolución: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistema Conexión)

Mínimo sesión de espacio libre: 3,099 (%)	48,34 m ²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en vías públicas: 212	4,00 (%)
Mínimo sesión de equipamiento público. Otros usos: Residencial	0 m ² /Av

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN
 - El sector se encuentra de limito por el sector SU.06.07 de Torralba y el Hospital Universitario. Tiene acceso desde la carretera del Pinar de A-408 y el futuro Distribuidor Marguadedo Puerto Real.
 - De la estructura de la propiedad destacar que se han contabilizado 12 fincas de las que están 4 edificables y de las 3 son viviendas.

OBJETIVOS
 - Se trata de completar el equipamiento metropolitano del Hospital con otras dotaciones con carácter de interés público y social, aunque puedan realizarse desde la gestión privada. El resto de la superficie se dedicará a los usos terciarios.
 - Garantizar la continuidad del sistema de Comercio vendes previsto en la ordenación general y la ordenación de los sistemas generales de espacios libres SCEI.06.01, de equipamientos SCEC.06.01 y Vías SGC.06.01, manteniendo las conexiones del sector con las mismas.
 - Responder adecuadamente la dotación de infraestructuras y la conexión a las redes generales de la ciudad, estableciendo sistemas de financiación mixtos.

CRITERIOS VINCULANTES
 - En el Planamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Pervención de Incendios forestales. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y los Directrices para la Conservación del Patrimonio, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
 - Las edificaciones y otros usos de los sectores no podrán situarse en el límite del límite de las vías peatonales, interponiendo zonas verdes longitudinales que retengan su protección.
 - Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo el cumplimiento de lo objeto de calidad acústica de cada uno de los descritos en el Anexo 4. Zonificación acústica del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
 - El uso dotacional, al menos en el 60% de la superficie, el resto para usos terciarios, exceptuándose el residencial.
 - Los trazados viarios interiores del sector respetarán los puntos de conexión con el sistema general Vcaro, SGC.06.01, que se deberá realizar de forma simultánea en el terreno correspondiente.
 - La ordenación incluirá la zona verde interior cuyo área será de 0,25 m²/m² y en el uso sectorio de 0,35 m²/m².
 - El coeficiente de edificabilidad en el uso dotacional será de 0,25 m²/m² y en el uso sectorio de 0,35 m²/m².

RECOMENDACIONES
 - Se sugiere una directriz de trazado del sector distribuidor interior. La distribución de los usos en el plano de ordenación es indicativa.
 - La utilización de equipamientos terciarios en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano.



SU 07.01 **VIVEROS**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL	Coefficiente de edificabilidad (m ² /m ²):	0,3180			
Superficie aproximada total:	Edificabilidad total:	16.739 m ²			
Densidad:	Edificabilidad residencial:	8.980 m ²			
Nº máximo de viviendas:	Mínimo edificabilidad YPO:	7.664 m ²			
Área de reparto: AR 30.07	Aprovechamiento medio:	0,262092			
Sistemas Generales Inhibidores, Paramétricos:					
Espacios libres:	0,00 %	Equipamientos:	0,00 %	Vivienda pública:	0,00 %
Paramétricos de Edificabilidad por Uso y Tipología					
Res. Familiar:	70,00 %	Res. Unifamiliar:	0,00	Turístico:	0,00
Terciario:	3,00 %	Industria:	0,00	Difusión:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo dotación de espacios libres:	10,00 %	5.270 m ²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en vehículos públicos:	80	
Mínimo dotación de equipamientos públicos. Otros usos:	4,00 %	
Residencial:	21 m ² /Nº	

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación:	2º BIENIO
Sistema de actuación:	COOPERACION
Iniciativa:	PUBLICA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- DESCRIPCIÓN:**
- Sector delimitado al norte y al oeste por las líneas de cizadas a la actual urbanización en el golf de Villanueva y por el sub urbano del Barrio Jarana en el resto del perímetro.
 - En la actualidad los terrenos se encuentran ocupados por las instalaciones de los Viveros, presentándose como oportunidad para el crecimiento urbano residencial y terciario del nuevo núcleo de Jarana.
- OBJETIVOS:**
- La formación de un conjunto residencial de usos terciarios, vinculando a los equipamientos de Villanueva y que cuente con suficiente reserva de suelo para los espacios libres públicos.
 - Resechar convenientemente el perímetro de contacto de este sector con sus límites, creando una adecuada transición entre la edificación existente del núcleo urbano de Jarana y las nuevas parcelas residenciales y de equipamiento generadas en la ejecución del golf de Villanueva.
 - Garantizar la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGE07.01 y de infraestructuras SGI07.01.

- CRITERIOS VINCULANTES:**
- En el Planamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios forestales. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las Ordenanzas para la Conservación del Concreto, incluidos como Anexo a las Normas Urbanísticas.
 - Se deberá atender en el documento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad ambiental de cada área, descritos en el Anexo 4. Zona acústica, de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
 - En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o ocupación de volúmenes en la zona de influencia de Cascaes vertida en los planes, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 147/1989.
 - La reserva mínima del 3,0 % de la superficie edificable para usos terciarios y la ubicación de las parcelas residenciales próximas a la del Barrio Jarana, con dimensiones proporcionales a las existentes y una intensidad de 20-40/m².
 - La reserva de suelo para una nueva zona de equipamiento y ocio que acompañe a los usos terciarios propuestos y que se conecte con los espacios libres públicos existentes en el SUE07.02.
 - Tipo de suelo en la zona residencial de usos terciarios de 190 m² y las plantas de altura máxima. En las edificaciones de usos terciarios un índice de edificabilidad de 0,50 m² base/m² suelo, la altura máxima será de tres plantas.

- RECOMENDACIONES:**
- Incorporar en las secciones del nuevo barrio, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, canal, bici, aparcamiento en superficie y zonas ajardinadas y balconadas.
 - Crear una zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de los viveros nuevos y los existentes.
 - Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación, permitiendo adaptaciones puntuales en el desarrollo del conjunto del Barrio Jarana.



ACARIGÜA

SU 07.02

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
 Superficie aproximada total: 130.311 m²
 Densidad: 20 viviendas/m²
 Nº máximo de viviendas: 132

Área de reparto: AR. 31.07 Aprovechamiento medio: 0,267/0,92

Sistemas Generales (Instituciones, Recreación):

Espacios libres: 0,00% Equipamientos: 0,00%

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Familiar: 70,00% Res. Unifamiliar: 0,00%
 Total: 30,00% Industrial: 0,00%

Coefficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,3180
 Edificabilidad total: 41.439 m²
 Edificabilidad residencial: 21.840 m²
 Mínimo edificabilidad VPO: 6.557 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA

RESEÑAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
 Mínimo dotación de espacios libres: 16,19 %
 Nº mínimo de plazas de aparcamiento en vías públicas: 207
 Mínimo dotación de equipamiento público. Otros usos: 4,00 %
 (Residencial): 21 m²/vivienda

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
 Programación: I+D+i BIENO
 Sistema de actuación: COOPERACION
 Iniciativa: RUBICA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA

DESCRIPCIÓN:
 La finca Acarigua se encuentra delimitada entre el núcleo de Jarama, antiguo caserío CNTV y el Coval de El Puerto Sta. María a San Fernando, conlleva de Matas Nuevas y la parcela del Finca del Frasco y Matorrales.
 - En la actualidad la finca dispone de la casa principal, algunas viviendas y arbolado, encontrándose dedicadas a cultivos agrícolas.

OBJETIVOS:

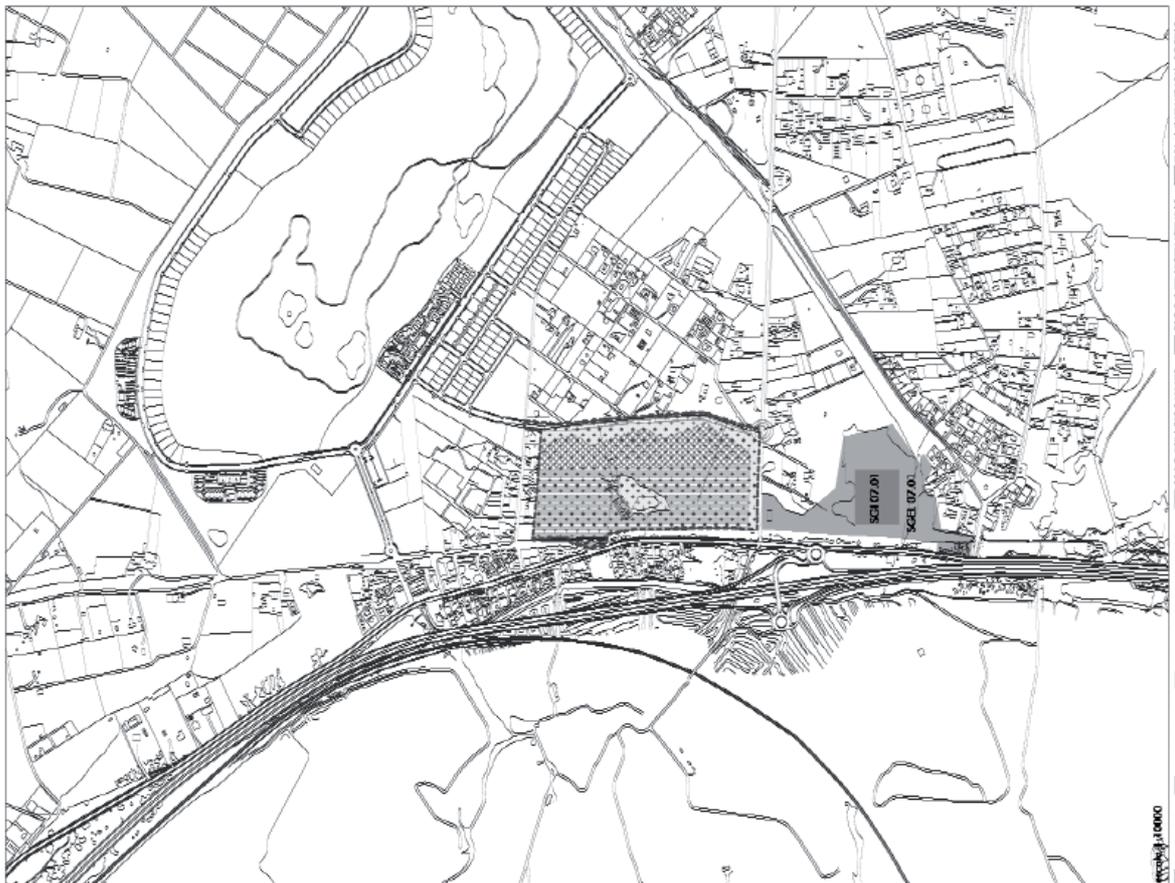
- La formación de un conjunto residencial y de usos terciarios integrado con el barrio de Jarama, con la nueva urbanización de Villanueva y con el asentamiento diseñado adyacente.
- Se trata además de una buena oportunidad de actuación urbanística, dada su emplazamiento en la formación del nuevo núcleo de Jarama - Matorrales, por lo que debe constituir también la reserva de suelo para los equipamientos principales de conjunto y de los espacios libres públicos, como defensores de la estructura del nuevo núcleo urbano.
- Garantizar la obtención de los sistemas generadores de espacios libres SGEI (07.01) y de infraestructuras SGI (07.01)

CRITERIOS VINCULANTES:

- En el Planamiento de sector se deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 7.1.9 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios forestales. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 7.2.11 y las Directrices para la Conservación del Patrimonio, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y otros hitos de los sectores no podrán estar en el límite del desarrollo de las vías peatonales, interponiendo zonas verdes longitudinales que realicen su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. Zonificación acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de manchas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Coats, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.
- La nueva ordenación de la finca deberá cumplir los objetivos propuestos para el sector, generando una nueva zona de equipamiento y ocio que acompañe a las zonas verdes y al uso terciario que como mínimo supondrá el 30% de la edificabilidad máxima.
- Deberá tenerse en cuenta la ordenación prevista del sector para garantizar la conexión con los sectores adyacentes, en especial respecto al viario y situación de los espacios libres públicos.
- La intensidad en el uso residencial será de 20 viv./ha y la tipología edificatoria de vivienda familiar, tamaño medio de 120 m² y tres plantas de altura máxima. En las edificaciones de usos terciarios con un índice de edificabilidad de 0,50 m² techo / m² suelo, la altura máxima será de tres plantas.

RECOMENDACIONES:

- Incorporar en las secciones del nuevo viario, las líneas verdes para la mejora de la calidad ambiental, conllevando aparosamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas. Disponer una zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de los valores nuevos y los existentes, incluir en los espacios libres públicos, equipaciones solo de ocio e integradas en el mobiliario urbano.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación, permitiendo adaptaciones puntuales en el desarrollo del campo de ordenación Plan Parcelar.



SU 07_04 MALASNOCHES E1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: **TERCIARIO**
 Superficie aproximada total: 89.237 m²
 Densidad: 20 vlt/m²
 N° máximo de viviendas: 36

Área de estudio: **AR 30_07** Aprovechamiento medio: 0,25/0,92

Sistemas Generales Infraestruct. Pertenencia:

Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Voto público: 0,00 %

Parámetros de Edificabilidad por Uso y Tipología

Res. Multifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 70,00 Tarifario: 0,00

Tercario: 80,00 Inicial: 0,00 Deletorio: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo estación de espacios libres: 10,00 (R) 8.924 m²

N° mínimo de plazas de estacionamiento en vialidad pública: 205

Mínimo estación de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (R)

Residencial: 21 m²/vlt

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: **2º BIENIO**

Sistema de actuación: **COMPENSACION**

Iniciativa: **PRIVADA**

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:

- El sector se encuentra delimitado por la carretera de Madra Nuevas, la calzada real del Camino Arco y por los sistemas generales y puentes de espacios libres e infraestructuras, entre la antigua carretera N-V y el núcleo rural del Mercado de la Flema.
 - En la actualidad existen edificaciones situadas en parcelación con líneas abstruidas de mayor tamaño. Se trata también de los terrenos de zona inferior de todo el área e inabundante por encontrarse desde el inicio.

OBJETIVOS:

- Se considera como objetivo de la ordenación propuesta para toda la zona, como el emplazamiento estratégico de nuevos usos terciarios, así como la posibilidad de integración del conjunto en la ciudad fluvia.
 - La creación de un nuevo núcleo de actividad terciaria en torno a la carretera de Madra Nuevas, donde se concierten actividades de tipo comercial e industrial ligero, adecuadas a zona residencial y equitativo, resolviendo convenientemente la conexión entre los nuevos sectores comerciales y el núcleo rural de la llamada del Mercado de la Flema.
 - Garantizar la obtención de los sistemas generales de espacios libres SGEI 07.01 y de infraestructuras SGI 07.01

CRITERIOS Y VINCULANTES:

- El Planamiento de desarrollo de decreto se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios Forestales. Asimismo la ordenación y ejecución deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las Directivas para la Conservación del Patrimonio, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
 - Las edificaciones y viviendas interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del deslinde de las vías pecuarias, incorporando zonas verdes longitudinales que refuercen su protección.
 - Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. Verificación acústica; del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
 - En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de puntos arquitectónicos o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Casas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.

- En el planeamiento de desarrollo la ordenación de la edificación deberá garantizar la adecuación con relación con la sección vertical, teniendo en cuenta el sistema viario previsto y la disposición de los usos terciarios en una proporción no inferior al 80 % de la edificabilidad total. En el 20% de superficie restante se podrá permitir la realización de actividades terciarias de menor altura.
 - La reserva de una franja de zona verde, de dimensión apropiada, como espacio de protección de la carretera de Madra Nuevas.
 - La intensidad de uso de las edificaciones de usos terciarios será de 0,50 m² techo / m² suelo, con las plantas de altura máxima.
 - La intensidad de uso de las edificaciones de usos terciarios será de 400 m² de superficie mínima, con una superficie construida media de 150 m² y dos plantas de altura. Se admitirán también otros tipos lógicos que permitan la construcción de viviendas en régimen de VPO, en parcelas de superficie mínima de 2.000 m² para un grupo de 10 viviendas y edificación adosada.

RECOMENDACIONES:

- Incorporar en las secciones del nuevo viario, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, conil bici, aparcamiento en superficie y zonas ajardinadas y arboladas. Diseñar las zonas verdes como espacio de protección de las viviendas nuevas y las existentes, incluir en los espacios libres públicos, corredores adosados laterales integrados en el mobiliario urbano.
 - Se tendrá en cuenta la normativa general de accesibilidad para la nueva edificación, permitiendo cada parcela puntual en el desarrollo del correspondiente Plan Parcelar.



LEGENDA: ZONA INFLUENCIA COSTAS

■ SVCG INFRAESTRUCTURAS

■ ESPAZOS LIBRES

■ ZONA VERDE VINCULANTE

■ RESIDENCIAL

■ EQUIPAMIENTOS

escala: 1:10000

MALASNOCHES E2

SU 08.01

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
 Superficie aproximada total: 96.112 m²
 Densidad: 6 v/m²
 N° máximo de viviendas: 52

Coefficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1268
 Edificabilidad total: 12.187 m²
 Edificabilidad residencial: 7.800 m²
 Mínima edificabilidad YPO: 2.340 m²

Área de reparto: AR. SU.08 Aprovechamiento medio: 0,192897

Sistemas Generales lineales, Forzamientos:
 Espacios libres: 0,00%. Equipamientos: 0,00%. Vialidad pública: 0,00%.

Porcentajes de Edificabilidad por Uso y Tipología:
 Res. Habitacional: 0,00 Res. Unifamiliar: 90,00 Terminica: 0,00
 Total: 10,00 Individual: 0,00 Dedicada: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
 Mínimo espacio de espacios libres: 10,00 % 9,611 m²
 N° mínimo de plazas de aparcamiento en vías públicas: 61
 Mínimo espacio de equipamiento público, Otros usos: 4,00 %
 Residencial: 21 m²/vivienda

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
 Programación: 2º BIENIO
 Sistema de actuación: COMENSACIÓN
 Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
 - Sector delimitado por la calle Real Camino Ancho y la carretera de Malas Noches, así como por las parcelaciones agrícolas y residenciales de la finca del Macabro de la finca en el resto del perímetro.
 - De la situación actual del sector los estadísticos del formato de las parcelas y su escasa ocupación por edificaciones.

OBJETIVOS:

- Generar una trama ordenada de parcelas de dimensión considerable, con edificación en baja densidad y de una sola altura, que sea compatible con el aprovechamiento agrícola y que respete la vegetación existente. El uso residual de baja densidad, 6 v/m², se da al lado del sector.
- Resechar convenientemente el perímetro de contacto de este sector con la vía peatonal y con los sectores colindantes.

CRITERIOS VINCULANTES:

- En el Planamiento de desarrollo se debe tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de los Normas Urbanísticas respecto a la preservación de terrenos forestales. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las Disposiciones para la Conservación del Patrimonio, incluidos como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y vitales interiores de las secciones no podrán situarse en el límite del declive de las vías peatonales, interponiendo zonas de alta brújula más que rellenar su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada línea, descritos en el Anexo 4. Zonificación acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- El viario se presentará en los planos de ejecución de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Malas Noches y el núcleo rural del Macabro de la finca.
- Resechar franjas de zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de los vitales nuevos y de los existentes en especial de la carretera de Malas Noches, así como de la vía peatonal.
- Tipología residencial en vivienda unifamiliar adosada en parcela de superficie mínima de 1.100 m², superficie construida por vivienda media de 170 m² y no más de un planta de altura máxima. Se admitirá también otros tipos de que permitan la construcción de viviendas en régimen de YPO, en parcela de superficie mínima de 2.000 m² para un grupo de 10 viviendas y edificación adosada en dos plantas.
- Contribuirá a la ejecución del sistema general viario.

RECOMENDACIONES:

- Incorporar en las secciones del nuevo vitales, los itinerarios peatonales de su buena dimensión, carril bici, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas.
- Se tendrá en cuenta la normativa general e específica para la nueva edificación y se permitirán adaptaciones puntuales en el desarrollo de los criterios para Plan Parcial.
- En el límite del sector y horizontalmente con la vía peatonal de este sector en contravía ocupando la misma, deberá existir la ordenación necesaria entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, donde sea susceptible de hacerlo, el minorar dichas construcciones.



RESIDENCIAL ZONA VERDE VINCULANTE ZONA INFLUENCIA COSTAS

SU 08.02 MALASNOCHES E3

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL	Coefficiente de edificabilidad (m ² /m ²):	0,1258
Superficie aproximada total:	Edificabilidad total:	12,424 m ²
Densidad:	Edificabilidad residencial:	7,960 m ²
Nº máximo de viviendas:	Mínimo edificabilidad PPD:	2,335 m ²
Año de reparto: AR. SU. 08	Aprovechamiento medio:	0,190897
Sistema Generador Interiores: Forzados	Equipamientos:	0,00 %
Espacios libres:	Equipamientos:	0,00 %
Forzados de Edificabilidad por Uso y Tipología:		
Res. Multifamiliar:	Res. Unifamiliar:	0,00
		0,00
	Res. Industrial:	0,00
		0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generadores)

Mínimo espacio de espacios libres:	22,50 m ²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en vías públicas:	43
Mínimo espacio de equipamiento público. Otros usos:	4,00 (S)
	21 m ² /Vv

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- DESCRIPCIÓN:**
- Sector delimitado por la comisión de Malasnoches que constituye el acceso principal, para el Pinar de los Ojuelos, por la instalación de depósitos del G.O.L. C.T. y por parcelaciones de carácter rural sobre el resto del terreno.
 - Se ha situado en el terreno la conexión entre las parcelas y edificaciones destinadas a viviendas, con una urbanización precaria.
- OBJETIVOS:**
- Completar y ordenar la trama de parcelas existentes, de índole de acceso e infraestructuras adecuadas, para uso residencial de baja densidad (0,1258), como uso básico del sector.
 - Contribuir al mantenimiento y conservación del Pinar de los Ojuelos como sistema general de espacios verdes libres.

CRITERIOS VINCULANTES:

- En el planteamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios forestales. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y los Dispositivos para la Conservación del Patrimonio, incluido como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Se deberá atender en el planteamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. Zonificación acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Reservar suelo para la conexión entre la trama de Malasnoches, instalaciones deportivas y red verde para el acceso desde el núcleo rural del Masado de la Sierra.
- Reservar el suelo más próximo al Pinar de los Ojuelos para zona verde y equipamientos.
- Tijología residencial en vivienda unifamiliar, situada en parcela de superficie mínima de 1.100 m², superficie construida por vivienda media de 170 m² y una planta de altura máxima: se admiten también otros tipos de viviendas que permitan la conservación de viviendas en régimen de PPD, en parcelas de superficie inferior de 2.000 m² para un grupo de 10 viviendas y edificación adosada en dos plantas.
- Contribuir a la mejora del sistema general verde.

RECOMENDACIONES:

- Incorporar en las secciones del nuevo viario, los frentes parámetros de suficiente dimensión, cural bid, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas. Disponer una zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de los valores nuevos y los existentes.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación y se permitirán adaptaciones puntuales en el desarrollo del caso por mediante Plan Puntual.



MEADERO-ROSAL

SU 08.03

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
 Superficie aproximada (m²): 109.761 m²
 Densidad: 6 m²/h
 N° máximo de viviendas: 60
 Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1268
 Edificabilidad total: 13.919 m²
 Edificabilidad residencial: 10.200 m²
 Mínima edificabilidad VPO: 2.700 m²

Área de reparto: Alt SU 08 Aprovechamiento medio: 0,100927
 Sistemas de riego: Irrigación, Fertilizantes
 Espacios libres: 0,00% Equipamientos: 0,00% Vitrío público: 0,00%
 Parámetros de Edificabilidad por Uso y Tipología
 Res. Familiar: 0,00 Res. Unifamiliar: 90,00 Terribio: 0,00
 Terribio: 10,00 Individual: 0,00 Densidad: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
 Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 % 10,97 0m²
 N° mínimo de plazas de aparcamiento en vías públicas: 69
 Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 %
 Residencial: 2,1 m²/hv

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
 Programación: 1° BIENO
 Sistema de actuación: COMPLEMENTACIÓN
 Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
 - Sector delimitado por las calzadas realdeal Camino Ancho y del Camino de Madrid, así como por las parcelaciones de carácter rural que en el resto del terreno, entre el núcleo rural del Meadero de la Reina y las de Mula yoches.
 - De la situación actual de los terrenos se han extraído los datos de las 64 parcelas y edificaciones de las mismas principio de una segunda vivienda y disposición de una urbanización precaria.

OBJETIVOS:
 - Por su emplazamiento en el área del Meadero - Rosal se considera debe cumplir con la ventilación del conjunto, complejo y ordenado la forma de parcelas existente.
 - La dotación de nuevos espacios e infraestructuras adecuadas, para el uso residencial de baja densidad 6 viviendas por hectárea, considerando como uso básico del sector.

CRITERIOS VINCULANTES:

- En el Planamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 7.1.9 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de incendios forestales. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 7.2.11 y las Directrices para la Conservación del Patrimonio, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y otros hitos de las secciones no podrán situarse en el límite del destino de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes longitudinales que permitan su percepción.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. Zonificación acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de parcelas arquitectónicas o configuración de volúmenes en la zona de influencia de Cortes, según el artículo 53 del R.D. 1471/1989.
- Reservar suelo para la construcción de la parcela de Mula yoches, habilitaciones de parcelas y edificación de parcelas para el acceso desde el núcleo rural del Meadero de la Reina.
- Tipología residencial en vivienda unifamiliar, cubada en parcela de superficie mínima de 1.100 m², superficie construida por vivienda media de 170 m² y una planta de altura máxima. Se admitirán también otras tipologías que permitan la construcción de viviendas en régimen de VPO, en parcela de superficie mínima de 2.000 m² para un grupo de 10 viviendas y edificación adosada en dos plantas.
- Contribución a la ejecución del sistema general vitario.

RECOMENDACIONES:

- Incorporar en las secciones del nuevo vitario, los hitos y parcelaciones de superficie mínima, con el objetivo de proporcionar superficie y zonas ajardinadas y arboladas. Disponer una zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de las vías nuevas y las existentes.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación y se permitirán adaptaciones y puntitos en el desarrollo del campo de fútbol.
- En el límite del sector urbanizable colindante con la vía pecuaria donde existen comunicaciones ocupando la misma, deberá existir la coordinación necesaria entre la Concejalía de Medio Ambiente y el Ayuntamiento para, desde sea susceptible de tocarlo, eliminar dichas comunicaciones.



SU 08.04

AMPLIACIÓN ROSAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: DOTACIONAL
 Superficie aproximada total: 54.710 m²
 Densidad: 0 vlt/m²
 Nº máximo de viviendas: 0

Área de reparto: AR SU08
 Sistemas Generales e Hitos: Forzados
 Espacios libres: 0,00 %
 Equipamientos: 0,00 %
 Parámetros de Edificabilidad por Uso y Tipología:
 Res. Purfamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 0,00
 Termino: 30,00 Industrial: 70,00

Coefficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,2600
 Edificabilidad bruta: 15.312 m²
 Edificabilidad residencial: 0 m²
 Mínima edificabilidad VPO: 0 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)
 Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (R)
 Nº mínimo de plazas de aparcamiento en vía pública: 77
 Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (R)
 Residencial: 0 m²/vk

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
 Programación: I+D+I+BIENIO
 Sistema de actuación: COORDINACIÓN
 Iniciativa: MIXTA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
 - Sector delimitado por la calle real del Camino de Medina, zona deportiva del Cádiz CF y en el resto del perímetro por las parcelaciones de carácter ruralitario de Mosadero y camino de Molinicheles.
 - De la situación actual destacar que en la mayor parte de la superficie de las parcelas mantienen los usos agrícolas y no existían parcelas edificadas.

OBJETIVOS:
 - La ampliación del actual equipamiento deportivo, de carácter municipal, resolviendo convenientemente su encuentro con la calle real del Camino de Medina. Límite a su vez con el parque ruralitario de la Barrio de Cádiz.
 - Completar los usos de equipamiento deportivo, de gestión privada, con otros nuevos de uso terciario en su zona más próxima a la red viaria principal del área del Rosal.

CRITERIOS Y VINCULANTES:
 - El uso básico de equipamiento deportivo y complementario de usos terciarios, 80% de la superficie y edificabilidad de 0,50 m²/m².
 - En el Planamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios Forestales. Asimismo la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las Directrices para la Conservación del Patrimonio, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
 - Las edificaciones y viviendas habituales de las acciones no podrán situarse en el límite del desarrollo de las vías pecuarias, incluyendo zonas verdes longitudinales que refuerzan su protección.
 - Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4. Zonificación acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
 - En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se deberá evitar la formación de penumbas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, incluido en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según lo fijado en el R.D. 1471/1999. Se deberá conseguir la edificación de mayor volumen en la zona norte, vinculado al viario de conexión, y reservando de edificación la zona colindante al límite con la calle real Camino de Medina.
 - Contribuir a la ejecución del sistema general viario.

RECOMENDACIONES:
 - Incorporar en las acciones del nuevo viario, los itinerarios peatonales de suficiente dimensión, carril bici, especialmente en superficie y zonas acotadas y a los bufa. El tipo de zona verde de dimensión apropiada como espacio de protección de las viviendas nuevas y los existentes.
 - Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación y se permitirán adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Parcelario.



MALASNOCHES E4

SU 09.02

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global:	TECNIARIO	Coficiente de edificabilidad (m ² /m ²):	0,3004
Superficie aproximada total:	279,21 ó m ²	Edificabilidad local:	83,876 m ²
Densidad:	6 viviendas/h	Edificabilidad residual:	5,100 m ²
Nº número de viviendas:	34	Mínima edificabilidad VPO:	1,530 m ²
Axe de reparto: AR. SU09 Aproximamiento medio: 0,210683			
Sistemas Generados Mejores Potenciales:			
Espacios libres:	0,00 %	Equipamientos:	0,00 %
Permeabilidad de Edificabilidad por Uso y Tipología:			
Res. Multifamiliar:	0,00	Res. Unifamiliar:	20,00
Terciario:	80,00	Industrial:	0,00
			0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo gestión de espacios libres:	30,00 (R)	83,765 m ²
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en vias públicas:	419	
Mínimo gestión de equipamiento público. Otros usos:	4,00 (R)	
	Residencial	21 m ² /vivienda

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:

- Sector delimitado por la calle Ana de Malasnoches, por las vías pecuarias de la Cañada Real del Camino Ancho, Cañada Real del Camino de Medina y el Finca de los Ojuelos.
- De la situación actual destacar las construcciones del barrio de las parcelas, con escasas edificaciones y de las previsiones de usos agrícolas y ganaderos.

OBJETIVOS:

- Por su posición estratégica en el ámbito de la Zona 5, según el POTBC, se trata de generar una nueva zona terciaria y de reserva para equipamientos de carácter mancomunado. El uso residencial tendrá carácter complementario y se limitará como máximo al 20 % de la superficie del sector, con una intensidad de 4 viviendas.

CRITERIOS VINCULANTES:

- El Plan urbanístico de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Inundaciones. Asimismo las edificaciones propuestas deberán tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y los Directrices para la Conservación del Patrimonio, incluidos como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Los edificios y vias públicas que se construyan en las parcelas no podrán situarse en el límite de distancia de las vías pecuarias, interponiendo zonas verdes, vegetación que reduzcan su protección.
- Se deberá cumplir con el planeamiento de desarrollo, al cumplimiento de los objetivos de calidad de cada área, descritos en el Anexo 4. Zonificación ambiental del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- La disposición del viario será vinculante en la ordenación así como la reserva de suelo para zonas verdes que contribuya a la protección de las calzadas y separación de la red viaria.
- La distancia entre las superficies de espacios libres señalados en la ordenación indicativa y la disposición obligatoria podrá ser de gestión y uso privado.
- Contribución a la ejecución del sistema general de viario y del sistema general de espacios libres del Plan de los Ojuelos. SEEL 09 01
- Será necesario la autorización previa del Ministerio de Defensa para cualquier construcción o actuación en las zonas de seguridad y radiolocalización de la estación de radio de la Armada.

RECOMENDACIONES:

- La zona prevista para usos terciarios de la servir de transición entre las parcelas residenciales y agrícolas.
- Para mejorar la sección de todos los nuevos viarios generados, los lineamientos puntuales de alineación de manilón, carril bici, equipamientos en superficie y zonas ajardinadas y arboladas.
- Localizar en los espacios libres señalados, espacios verdes integrados en el mobiliario urbano.
- Se tendrá en cuenta la normativa general establecida para la nueva edificación y se permitirán adaptaciones puntuales en el desarrollo del correspondiente Plan Urbanístico.



SU 10.01

ARQUILLOS 1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: TERCIARIO
 Superficie aproximada total: 142.024 m²
 Densidad: 0,44/h
 Nº máximo de viviendas: 45
 Coeficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,2200
 Edificabilidad base: 312,45 m²
 Edificabilidad residual: 4.450 m²
 Mínima edificabilidad PZO: 1.935 m²

Ámbito de reparto: AR.SU.10 Apoyamiento medio: 0,18 1633

Sistemas Convulsivos, Inflexiones, Forzamientos

Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 %

Ponderación de Edificabilidad por Uso y Tipología: 0,00 %

Res. Multifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 50,00

Tercero: 50,00 Indiviso: 0,00

Res. Turística: 0,00

Res. Deporte: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo nivel de espacios libres: 10,00 (R) 14.202 m²

Nº mínimo de plazas de aparcamiento en vías públicas: 157

Mínimo nivel de equipamiento público: Otros usos: 4,00 (R)

Residencial: 21 m²/h

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

Área localizada al oeste de la calle del Marqués, al sur del término municipal delimitado al norte por el Arroyo de la Higuera, al sur por el sector SU 10.02, al este por la línea de suelo urbano como límite del Marqués y al oeste por el Camino de los Franceses. Las parcelas presentan una estructura bastante homogénea, en base a la estructura tradicional del sector de norte a sur.
 La organización viaria proyectada en el carril Francés y creación de varios ejes de acceso a las parcelas para dar acceso a las diferentes parcelas.
 Existe una importante polinización en las calidades del sector, convirtiéndose los usos agropecuarios, zonas agrícolas, residenciales e industriales. Presenta importante dificultad (obstrucción) de infraestructura.

OBJETIVOS

Organizar las parcelas y calidades existentes proyectadas en las áreas principales, las cuales se estructurarán y conectarán entre ellas para mejorar la movilidad dentro del sector.
 Crear un eje de acceso al sector desde el carril Francés, las actividades económicas de todo el asentamiento del Marqués así como la ubicación de equipamientos en esta zona.
 Creación de un cinturón verde de espacios libres que proporcione continuidad a toda el área y delimitar la actuación.
 Dotar al sector de reservas compatibles con el desarrollo de un industria de baja intensidad y actividades sostenibles.
 Resolver las conexiones de infraestructura. Conexión a la red general que se realice por la zona sur del Marqués y mejoría de la misma, estableciendo sistemas de financiación mixta.

CRITERIOS VINCULANTES

- El uso básico se es el terciario, admitiéndose otros usos compatibles y al residual de baja densidad.
 - En el planeamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la formación de fracciones formativas. Asimismo, la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las Directrices para la Conservación del Camino de los Franceses, incluidos como Anexo a las Normas Urbanísticas.
 - En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo se tendrá en cuenta lo previsto en la legislación vigente sobre la zona de policía de la zona de la Higuera, incluyendo en su caso las medidas de protección necesarias.
 - Las edificaciones y otros hitos de las parcelas no podrán situarse en el límite del desarrollo de las vías pecuarias, interpendencia zonas verdes, bragueros que afectan su protección.
 - Se deberá cuidar el cumplimiento de desarrollo de desarrollo de calidad de cada área, distribuirlos en el Anexo 4.
 - Zonificación acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración para el Medio Ambiente.
 - Se regirá como determinación gráfica vinculante la localización de parte de la reserva de espacios libres en el perímetro del sector como límite de la actuación y conexión con las acciones a realizar.
 - Los trazados viarios principales se corresponden con los carriles actuales Francés y su paralelo al norte, conectándose entre ellos desde el sector y asegurando un ancho para doble sentido de circulación con sus aparcamientos en paralelo y anexo.
 - La localización de equipamiento de barrio preliminarmente en la proximidad de las comedores vegetales o del Vitrino principal.

RECOMENDACIONES

- El trazado de viario de distribución interior conectado con los viarios principales.
 - Las parcelas más altas entre 1200 y 1500 m² de superficie.
 - Tipología de viviendas unifamiliar o dúplex en una planta que aporte calidad ambiental y visual al paisaje urbano residual. Posibilidad de vivienda paraada en una población recomendada de 30% respecto al 70% de vivienda catalogada.
 - El 30% correspondiente de vivienda protegida deberá materializarse dentro del sector, posibilitado una tipología de viviendas adaptadas a un bloque de plan a baja densidad.
 - La utilización de copartidas y bloques de viviendas en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano.



escala: 1:10000

Residencial ZONA VERDE VINCULANTE S.N.U.E.P. Por legislación Española - Dominio Público Municipal Límite Zona de Policía Ley de Aguas



SU 10.02

ARGUILLOS 2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
 Superficie aproximada total: 2 192,007 m²
 Densidad: 6 viviendas/h
 N° número de viviendas: 132

Coefficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
 Edificabilidad total: 254,226 m²
 Edificabilidad residencial: 192,800 m²
 Mínima edificabilidad VPO: 59,40m²

Área de reparo: AR SU 10
 Aprovechamiento medio: 0,181633
 Sistemas Generables Infrarredondas: Porcentajes:
 Espacios libres: 0,00% Equipamientos: 0,00% Varios públicos: 0,00%

Parámetros de edificabilidad por Uso y Tipología
 Res. Multifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 90,00 Turístico: 0,00
 Termino: 10,00 Industrial: 0,00 Deportivo: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generables)

Mínimo sesión de espacios libres: 10,00 (%) 21.921 m²
 N° mínimo de plazas de aparcamiento en vías públicas: 137
 Mínimo sesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (M)
 Residencial: 21 m²/vivienda

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
 Programación: 2º BIENIO
 Sistema de actuación: COMPENSACION
 Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Área localizada al oeste del barrio del Marquésado, al sur del término municipal, delimitado al norte por el Sector SU 10.01, al sur por el SU 10.03, al este por la franja de suelo urbano consolidado del Marquésado y al oeste por la franja de Arguillos.
- Las parcelas presentan una estructura básicamente homogénea, en base a la actuación tradicional dispuesta de norte a sur.
- La parcelación viene a partir de los caminos Carretero y Colliart con la creación de varios espacios libres e hijuelas para dar acceso a las diferentes parcelas.
- Existe una importante pedregalización en las actividades del sector, conviene los usos apropiados con algunos residenciales e industriales.
- Presenta importante déficit abocacional y de infraestructuras.

OBJETIVOS

- Regularizar las parcelaciones y las edificaciones existentes e previstas en las vías principales, las cuales se encajaron y conectaron entre ellas para mejorar la movilidad dentro del sector.
- Obtener suelos dotacionales que suplan las carencias del suelo urbano actual (los terrenos y creación de un cinturón verde de espacios libres que proporcione continuidad a todo el área y delimita la actuación).
- Dotar el sector de usos complementarios con el desarrollo de una industria de bajo intensidad y actividades sostenibles.
- Resolver las carencias de infraestructura. Conesión a la red general que discurre por la carretera del Marquésado y mejora de la misma, estableciendo sistemas de financiación mixta.

CRITERIOS VINCULANTES

- El uso básico será el residencial de baja densidad, 6 viviendas por hectárea y usos terciarios compatibles.
- En el Plan de ordenación de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Programación de Iniciativas formativas. Así como la clasificación por zonas de los usos en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las Directrices para la Conservación del Patrimonio, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Los edificios y viviendas interiores de los sectores no podrán situarse en el límite del destino de las vías principales, ni en zonas de grandes longitudes que dificulten su protección.
- Se deberá atender en el planeamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad ambiental de cada área, descritos en el Anexo 4.
- Zonificación ambiental, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Se regule como determinación gráfica vinculación la localización de parte de la trama de espacios libres en el perímetro del sector como límite de la actuación y conexión con los sectores anejos.
- Los trazados viarios principales se corresponden con los caminos Carretero y Colliart, conectados entre ellos dentro del sector y reservando un espacio para doble sentido de circulación con los aparcamientos en parking y estacionamiento.
- La localización de equipamientos de barrio preferiblemente en la proximidad de los corredores vegetales o del viario principal.

RECOMENDACIONES

- El trazado del viario principal interior conectado con las vías principales.
- Las parcelas residenciales entre 1300 y 1500 m² de superficie.
- Tipología de vivienda unifamiliar situada en una planta que aporte calidad ambiental y visual al paisaje urbano existente y la posibilidad de viviendas pasadas en una proporción no menor del 20% respecto al 70% de vivienda aislada.
- El 30% correspondiente de vivienda protegida de baja intensidad dentro del sector, permitiendo una tipología de viviendas de acceso en bloque de planta baja más una.
- La utilización de equipamientos de barrio (bares, librerías, centros educativos, etc.) integrados en el mobiliario urbano.



escala: 1:10000

RESIDENCIAL ZONA VERDE VINCULANTE



SU 10.03

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
 Superficie aproximada total: 226.800 m²
 Densidad: 6 viviendas/m²
 N° número de viviendas: 136

Área de espacio: AR.SU.10 Aprovechamiento medio: 0,18 ó 0,33
 Sistemas Generales: Infraestructuras, Recreación,
 Espacios libres: 0,00% Equipamientos: 0,00%
 Parques de Edificabilidad por Uso y Tipología: 0,00%
 Res. Familiar: 0,00 Res. Unifamiliar: 0,00
 Total: 10,00 Incluirse: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Reservas Dotacionales (No incluidos: Sistemas Generales)
 Mínimo osión de espacios libres: 10,00 (R) 22.685 m²
 N° mínimo de plazas de aparcamiento en vías públicas: 131
 Mínimo osión de equipamiento público, O los usos: 4,00 (R)
 Residencial: 21 m²/vivienda

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Programación: 2° BIENIO
 Sistema de obtención: COMPENSACION
 Iniciativa: PRIVADA

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA

El sector se localiza al oeste de la zona de Marquesado, al sur del término municipal, delimitado al norte por el Sector SU 10.02, al sur por el término de Fuenzanal, al este por el término de San Juan de los Ríos y al oeste por el término de San Juan de los Ríos.
 El sector presenta una estructura bastante homogénea, en base a la zonificación residencial, al igual que en el resto del sector.
 Esta es una importante urbanización en las inmediaciones del sector, convirtiéndose los usos residenciales e industriales.
 Presenta importante déficit de transporte y de infraestructuras.

OBJETIVOS

- Regularizar las parcelaciones y las edificaciones existentes e incorporadas en los viarios principales, los cuales se enancharán y conectarán entre sí para mejorar la movilidad dentro del sector.
- Ordenar los edificios que suplan la carencia del nuevo urbanístico calificado y creación de un cinturón verde de espacios libres que proporcione tranquilidad a toda el área y delimitar la urbanización.
- Realizar el sector de usos compatibles con el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades asistenciales.
- Realizar las conexiones de infraestructuras. Creación o mejora de la red general que circunscribe por la conexión del Marquesado y mejora de la misma, estableciendo sistemas de financiación viables.

CRITERIOS Y VICIANTES

- El uso básico será el residencial de baja densidad, ó vivienda y usos habituales compatibles.
- En el Pormenorado de desarrollo se deberá tener en cuenta la prevista en el Anexo 1.1.3 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de incendios forestales. Asimismo, la ordenación general de la zona en cuanto a: previsto en el Artículo 7.2.11 y los Directrices para la Conservación del Patrimonio, incluidos como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y viarios interiores del sector no podrán situarse en el límite del desarrollo de la vía principal, interponiendo zonas verdes longitudinales que favorezcan su protección.
- Se deberá estudiar como planteamiento de desarrollo el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4.
- Zonificación acústica, de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Se regirá como determinación global vinculante la localización del punto de reserva de espacios libres en el perímetro del sector como límite de la zonificación acústica con los sectores cercanos.
- Los viarios viarios principales se conectarán con los viarios principales del sector y se conectarán entre ellos dentro del sector mediante un anillo para darle sentido de circulación con los aparatos de control de tráfico.
- La localización de equipamientos de barrio presentemente en la proximidad de los edificios de viviendas se regirá como de interés principal.

RECOMENDACIONES

- El trazado del viario distribuido interior conectado con los viarios principales.
- Las parcelas se sitúan entre 1200 y 1500 m² de superficie.
- Tipología de viviendas unifamiliar asociada en una planta que aporte calidad ambiental y visual al paisaje urbano resultante y la posibilidad de viviendas pasadizo en una proporción recomendada de 30% respecto al 70% de vivienda aislada.
- El 100% correspondiente de vivienda protegida deberá materializarse dentro del sector, posibilitando una tipología de viviendas adosadas o en bloque de planta baja más uno.
- La ubicación de equipamientos habituales en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano.



SU 10.04

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Usos globales: RESIDENCIAL
 Superficie ocupada total: 214.518 m²
 Densidad: 6 viviendas/m²
 Nº máximo de viviendas: 130

Coefficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,1160
 Edificabilidad total: 25.116 m²
 Edificabilidad residencial: 19.500 m²
 Mínima edificabilidad VPO: 5.850 m²

Área de reparto: 181.143,0 m²
 Aprovechamiento medio: 0,114533

Sistemas Constructivos: Inerciosos, Paredes
 Espacios libres: 0,00%

Equipamientos: 0,00%

Porcentaje de Edificabilidad por Usos y Tipología: 0,00%

Res. Rural/Urban: 0,00%

Res. Urbán/Urban: 0,00%

Res. Industrial: 0,00%

Res. Terciario: 0,00%

Res. Comercial: 0,00%

Res. Pública: 0,00%

Res. Privada: 0,00%

Res. Mixta: 0,00%

Res. Otros: 0,00%

Res. Vacía: 0,00%

Res. Sin definir: 0,00%

Res. No definida: 0,00%

Res. No edificable: 0,00%



escala: 1:10000

RESIDENCIAL ZONA VERDE VINCULANTE S.N.I.E.P. Por Legislación Específica Dominio Público Habilitado Límite Zona de Protección Ley de Aguas

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidas Sistemas Generales)

Mínimo osión de espacios libres: 10,00 %

Mínimo osión de plazas de estacionamiento en vías públicas: 125

Mínimo osión de equipamiento público: 4,00 %

Residencial: 21 m²/vivienda

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN
 Área localizada al oeste de la zona de urbanización del Marquésado, al sur del límite norte del polígono de parcelas agrícolas, anexo al Arroyo de la Higuera, al sur por el sector SU 10.03, al este por la franja de suelo urbano consolidado del Marquésado y al oeste por parcela de vía pública.

Las parcelas presentan una estructura bastante homogénea, en base a la zonificación tradicional de espacio de zona a sur.

Inclusión de espacios libres en el casco de Arroyo de la Higuera, llegando a modificar el trazado actual del mismo.

Organización viaria apoyada en el carril Millo y Gernión y creación de nuevas parcelaciones y hitos para dar cohesión a los diferentes parcelas.

Es de una importante polinización en las actividades del sector, considerando los usos agrícolas con algunos residenciales e industriales.

Presenta importante difícil topografía y de infraestructuras.

OBJETIVOS

La regulación de las parcelaciones y las edificaciones se apoyará en los usos principales, basándose en el ordenamiento y conexión entre ellos para mejorar la movilidad dentro del sector.

La inclusión de los nuevos edificios que se van a construir en el casco urbano actual, creando un cinturón verde de espacios libres que proporcione protección al Arroyo de la Higuera y continuidad a todo el área y delimita la zonificación.

La regulación en el sector de usos compatibles con el desarrollo de una industria de baja intensidad y actividades similares.

Resolver las carencias de infraestructuras y la conexión a la red general que viene por la carretera del Marquésado y mejor de la misma, estableciendo itinerarios de financiación mixta.

CRITERIOS VINCULANTES

El uso básico será el residencial de baja densidad, de vivienda y usos terciarios compatibles.

En el Plan de desarrollo de parcelas se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Inerencias Forestales. Asimismo, la ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las Directrices para la Conservación del Patrimonio, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.

En la ordenación propuesta en el plan de desarrollo de parcelas se deberá tener en cuenta lo previsto en la legislación vigente, así como los resultados del diagnóstico físico y ambiental del Arroyo de la Higuera, considerando el sistema existente en el mismo.

Las edificaciones y usos similares de sector no podrán situarse en el límite del destino de la vía pública, interponiendo zonas verdes longitudinales que relacionen su trazado y ordenación del mismo.

Se deberá tener en cuenta el plan de desarrollo de parcelas al cumplimiento de los objetivos de calidad de vida de cada área, descritos en el Anexo 4.

Zonificación ambiental del documento de planificación de la ordenación urbanística para el terreno de espacios libres en el perímetro del sector como límite de construcción y protección de los espacios verdes.

Los trazados viarios principales se conectarán con los carriles existentes Millo y Gernión, considerando entre ellos de alto nivel de seguridad y movilidad.

El sector y su entorno inmediato, para dicho sentido de circulación con los equipamientos en paralelo y cruzado.

La localización de equipamientos de barrio se fundamentará en la proximidad de los comercios y vegetales o del núcleo principal.

RECOMENDACIONES

El trazado del núcleo principal se aceptará en las vías principales.

La parcela máxima entre 1200 y 1500 m² de superficie.

Tipología de vivienda unifamiliar situada en una parcela que no exceda de 300 m² de superficie y la posibilidad de vivienda en una proporción no superior al 30% respecto al 70% de vivienda adosada.

El 30% correspondiente de vivienda protegida deberá materializarse dentro del sector, permitiendo una tipología de viviendas adosadas o en bloques de planta baja más uno.

La utilización de copuladores de viviendas en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano.



SU 10.05

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
 Superficie aproximada total: 302.415 m²
 Densidad: 6 v/h/ha
 N° número de viviendas: 181

Área de reparto: AR SU 10 Aproximadamente resto: 0,181633
 Sistemas Generables Infraestructuras Paroables: 0,00%
 Espacios libres: 0,00% Equipamientos: 0,00% Vías públicas: 0,00%

Parámetros de edificabilidad por Uby y Tipología
 Res. Multifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 90,00 Turístico: 0,00
 Termino: 10,00 Industrial: 0,00 Recreación: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generables)

Mínimo sesión de espacios libres: 10,00 (%) 30.242 m²
 N° mínimo de plazas de aparcamiento en vías públicas: 175
 Mínimo sesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
 Residencial: 21 m²/v/v

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN
 - Área localizada al este de la carretera del Marquesado, al sur del término municipal, delimitado al norte por el sector SU 10.04, al sur y al este por parcelas de uso agrícola y al oeste por la finca de suab urbano consolidada del Marquesado.
 - Las parcelas presentan una estructura básicamente homogénea, en base a la zonificación residencial dispuesta de norte a sur.
 - Organización viaria apoyándose en los carriles 15 m de ancho y 11 metros de ancho, así como la creación de varios espacios abiertos y jardines para dar cohesión a las diferentes parcelas.
 - Es de una importante polarización en las actividades del sector, convirtiéndose los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales.
 - Presenta importante déficit abocacional y de infraestructuras.

OBJETIVOS
 - Regularizar las parcelaciones y las edificaciones existentes e proyectadas en las vías principales, las calles secundarias y coleccionar entre ellas para mejorar la movilidad dentro del sector.
 - Obtener un sector dotacional que suplan las carencias del suelo urbano actual en lo referente a creación de un cinturón verde de espacios libres que proporcione continuidad a todo el área y delimita la ocupación.
 - Dotar el sector de usos complementarios con el desarrollo de un industria de bajo intensidad y actividades sostenibles.
 - Resolver las carencias de infraestructura. Concesión a la red general que discurre por la carretera del Marquesado y mejora de la misma, estableciendo sistemas de financiación mixta.

CRITERIOS Y NCUACIONES

- El uso básico será el residencial de baja densidad, 6 v/h/ha y usos hacia los compatibles.
 - En el Planamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las Directrices para la Conservación del Patrimonio, incluidos como Anexo a las Normas Urbanísticas.
 - Se deberá ordenar en el documento de desarrollo el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área, descritos en el Anexo 4.
 - Zonificación acústica del documento de cumplimiento de la Declaración de interés de Impacto Ambiental.
 - Se regula como determinación gráfica vinculada la localización de parte de la reserva de espacios libres en el perímetro del sector como límite de la actuación y conexión con los sectores anejos.
 - Los trazados viarios principales se corresponden con las carriles actuales 15 m de ancho y 11 metros, conectando entre ellos dentro del sector y reservando un ancho para doble sentido de circulación con bus, aparcamientos en paralelo y carrizo.
 - La localización de equipamientos de barrio preferentemente en la proximidad de las conexiones vegetales o del vicio principal.

RECOMENDACIONES

- El trazado del vicio distribuido interior conectado con las vías principales.
 - Las parcelas residenciales entre 1200 y 1500 m² de superficie.
 - Tipología de vivienda unifamiliar en una planta que aporte calidad ambiental y visual al paisaje urbano existente y la posibilidad de vivienda pasada en una proporción no menorizada de 30% respecto al 70% de vivienda aislada.
 - El 10% correspondiente de vivienda protegida de la dotación de vivienda dentro del sector, podrá tener una tipología de viviendas colectivas o en bloque de planta baja mas una.
 - La utilización de capados es favorecidos en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano.



escala: 1:10000

RESIDENCIAL ZONA VERDE VINCULANTE



MARQUESADO 3

SU 10.06

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: RESIDENCIAL
 Superficie aproximada total: 176.633 m²
 Densidad: 6 viv/h
 N° máximo de viviendas: 106

Área de reparto: AR.SU.10 Aproximación media: 0,181633
 Sistema General de Hitos: Fomentar
 Espacios libres: 0,00 % Equipamientos: 0,00 % Varios públicos: 0,00 %

Permeabilidad por Uso y Tipología:
 Res. Multifamiliar: 0,00 % Res. Unifamiliar: 90,00 % Turístico: 0,00 %
 Industrial: 10,00 % Delección: 0,00 %

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Reservas Dotacionales (No incluidos Sistemas Generales)
 Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (%) 17.664 m²
 N° mínimo de plazas de aparcamiento en vias públicas: 102
 Mínimo cesión de equipamiento público. Otros usos: 4,00 (%)
 Residencial: 2,1 m²/viv

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- DESCRIPCIÓN:**
- Área localizada al este de la comarca del Marquesado, al sur del límite municipal, del término del sector SU 10.06, al sur y al este por campos de uso agrícola y al oeste por la franja de suelo urbano consolidado del Marquesado.
 - Las parcelas presentan una estructura bastante homogénea en base a la zonificación tradicional de parcela de venta a sur.
 - Organización viaria apoyándose en los carriles Carrión y Águila, así como la creación de vias secundarias e hijas para dar acceso a las diferentes parcelas.
 - Existe una importante población en las viviendas del sector, conviniendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e industriales.
 - Presenta importante déficit dotacional y de infraestructuras.

OBJETIVOS:

- Regular las parcelaciones y las edificaciones existentes o por venir en los viarios principales, los carriles de servidumbre y conexión entre ellos para mejorar la movilidad dentro del sector.
- Ordenar la estructura de parcelas del suelo urbano actual coadyuvando y creando de un cinturón verde de espacios libres, que favorezca la calidad de vida del área y del sector.
- Dentro del sector de usos compatibles con el desarrollo de un núcleo de baja intensidad y actividades esenciales.
- Resolverse las conexiones de la red viaria. Conexión a la red general que discurre por la carretera del Marquesado y mejora de la misma estableciendo sistema de financiación mixta.

CRITERIOS VINCULANTES

- El uso básico será el residencial de baja densidad, ó viv/h y sus variantes compatibles.
- En el Planamiento de ordenación se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.1) y las Directrices para la Conservación del Conjunto, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Las edificaciones y volúmenes no podrán situarse al límite del desarrollo de las vías peatonales, ni levantando zonas verdes longitudinales que interfieran su protección.
- Se deberá ordenar el Planamiento de desarrollo de los edificios de calidad turística de todo el sector, descritos en el Anexo 4.
- Se fijará el sistema de dotaciones de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
- Se fijará la estructura viaria dentro de la localización de parcelas de la mano de espacios libres en el perímetro del sector como límite de la zona de usos compatibles con el desarrollo de un núcleo de baja intensidad y actividades esenciales.
- Los trazados viarios y peatonales se conformarán con los carriles Carrión y Águila, con conexiones entre ellos dentro del sector y manteniendo un ancho para doble sentido de circulación con bus, aparcamientos en paralelo, roscados.
- La localización de equipamientos de barrio prevalecerá en la proximidad de los centros de vegetales o del viario principal.

RECOMENDACIONES:

- El trazado del viario de la titularidad deberá conectarse con los viarios principales.
- Los parques residenciales entre 1.500 y 1.500 m² de superficie.
- Tipología de vivienda unifamiliar ordenada en un plano que opte por la calidad ambiental y visual al paisaje urbano resultante y la posibilidad de ser un parque en un porcentaje recomendado de 30% respecto al 17,00% de vivienda ordenada.
- El 100% correspondiente de vivienda protegida debe de materializarse dentro del sector, posibilitando una tipología de viviendas adaptadas a las que de planta baja indico.
- La ubicación de captadores de agua debe ser en los espacios libres públicos, integrados en el mobiliario urbano.



escala: 1:10000

RESIDENCIAL ZONA VERDE VINCULANTE



SU 11.01

EL CARPIO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Coefficiente de edificabilidad (m²/m²) 0,3500
 Edificabilidad total 260,597 m²
 Edificabilidad residencial 0 m²
 Mínima edificabilidad WFO 0 m²

Área de reparto: AR, SU.11 Aprovechamiento medio: 0,571875

Sistemas Generales y Puntos Pareables: 0,00 %
 Espacios libres: 0,00 %
 Equipamientos: 0,00 %
 Yano público: 0,00 %

Porcentaje de edificabilidad por uso y tipología:

Res. Multifamiliar: 0,00 Res. Unifamiliar: 0,00
 Terencio: 0,00 Industrial: 0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistemas Generales)

Mínimo cesión de espacios libres: 10,00 (R) 74,456 m²
 N° mínimo de plazas de aparcamiento en vietas públicas: 1,323
 Mínimo cesión de equipamiento público: Otros usos: 4,00 (R)
 Residencial: 0 m²/vivi

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:

- Sector delimitado al norte por la Veeda del Camino Viejo de Palermo y al sur por la calzada Real del Camino Viejo de Palermo y camino AA-608, por donde lindara su caserío, siendo al este de lindara las fincas agrícolas colindantes.
 - En la actualidad se encuentra iniciado la actuación en una superficie de 482,105 m² por la empresa Yehimar, SA, y tras la aprobación de un Plan de Actuación en sede no urbanizable.

OBJETIVOS:

- La limitación de un área de actividad económica a partir de la actuación iniciada e incluida en el Anexo (de la ley 7/2007, para el tratamiento de residuos sólidos a nivel de la Junta de Castilla y León) que se mantendrá en la primera fase.
 - Se completará en la segunda fase de 131,405 m² de parcelas edificables y en la correspondiente de la ampliación actividades o otros usos industriales relacionados como el principal de tratamiento de residuos e industria de soporte.

CRITERIOS Y VINCULACIONES:

- La ordenación se ajustará a lo aprobado en el Plan de Actuación, con la localización vinculante de la zona verde en los límites hacia la calzada y líneas de lindera.
 - Los usos permitidos en el sector deberán ser compatibles con la actividad implantada en la primera fase y teniendo en cuenta las zonas prohibidas que se establecen en el Plan Especial de Uso para la misma.
 - El acceso viario al sector que afecta a la vía pecuaria se realizará con portón de acceso y un sello de identificación del sector, haciendo compatible el tránsito rodado, peatonal, peatonal y equitativo.
 - En el Parcelamiento de desarrollo se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios Forestales.
 - Se deberá atender en el parcelamiento de desarrollo al cumplimiento de los objetivos de calidad así como de cada área, descritos en el Anexo 4. Zonificación agrícola, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.
 - Reserva de equipamiento: públicos del 4% de la superficie total.
 - Índice de edificabilidad: 0,70 m²/m² de suelo de las parcelas de uso agrícola.
 - Debido a la presunta existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el terreno del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 39 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES:

- Localizar en los espacios libres públicos, arbolados sobre los volúmenes integrados en el núcleo urbano.
 - Hacer partícipe la sección de todos los nuevos usos generados, circunscritos por límites de suficientes dimensiones, con el carácter de espacios públicos y zonas ajardinadas y arboladas.
 - Se permitirán adaptaciones puntuales a se las sean necesarias durante el desarrollo del correspondiente Plan Parcelar.



SU 12.01

ENTREVÍAS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso global: TERCIARIO					
Superficie aproximada total:	124,051 m ²	Aprovechamiento medio:	0,551998	Coeficiente de edificabilidad (m ² /m ²):	0,4514
Densidad:	0 viviendas/h	Sistemas Generales mínimos. Foros naves:	0,00 %	Edificabilidad total:	56,000 m ²
Nº mínimo de viviendas:	0	Espacios libres:	0,00 %	Edificabilidad esencial:	0 m ²
		Porcentaje de Edificabilidad por Uso y Tipo logía:	0,00 %	Mínima edificabilidad VPO:	0 m ²
		Res. Multifamiliar:	0,00		
		Res. Unifamiliar:	100,00	Uso público:	0,00 %
		Tercio:	100,00	Turístico:	0,00
				Derechoso:	0,00

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES (No incluidos Sistema General)				PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
Mínimo estación de espacios libres:	10,00 (P)			Programación:
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en vías públicas:	500			Sistema de otorgación:
Mínimo estación de equipamiento público. Otros usos:	4,00 (R)			Iniciativa:
Residencial:	0 m ² /vk			

DESCRIPCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
 - Se trata del estudio por el terreno nº 14, según de la categoría AP2 y por la Circunscripción Urbana, según el expediente de Incoación del Plan General aprobado con carácter definitivo por Orden de 16.05.2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicado en el BOJA de fecha 14.07.08. Se encuentra dividido en dos parcelas para el final del terreno al Trocadero.

OBJETIVOS:
 - Generar una nueva edificación, con vocación metropolitana dada su inserción en el sistema de comunicaciones y con las actuaciones de la integración urbana del Inmaculati en Puerto Real, para usos terciarios, comerciales y deportivos.

CRITERIOS VINCULANTES

- Los contenidos de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada, según el expediente aprobado.
- Los usos básicos del Sector son el Terciario Comercial y el Deportivo, y los usos compatibles son los de Oficinas, Hostelería, Salas de Reunión y Equipamiento Deportivo.
- La edificabilidad total para los usos básicos y compatibles es de 56.000 m².
- La ocupación máxima será del 80% de la superficie de la parcela, con estacques mínimos de 1,5 m a lo largo de todo el perímetro de la parcela.
- La altura máxima de la edificación será de dos plantas (P2+1) y diez metros máximos con cincuenta centímetros (17,50 m) medidos desde la cota de nivelación sobre de Planta Baja a la cara superior del último forjado.
- Debido a la presunta existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo del sector, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones arqueológicas necesarias para su protección según artículo 59 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

RECOMENDACIONES:

- Localizar en los espacios libres públicos, captados en solares habidos integrados en el mobiliario urbano.
- Llevar a cabo en la sección de todos los nuevos veros generados, circulación peatonal de suficiente dimensión, con rampas, aceras, pavimentaciones en superficie y zonas arboladas y arboladas.



escala: 1:10000
 ■■■ TERCIARIO ■■■ EQUIPAMIENTOS ■■■ ZONA VERDE VINCULANTE



PEDRALERA

SUNS

DE TERMINACIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN

- El área de suelo urbanizable no sectorizado se encuentra delimitada al Norte por la calle de Acoos o Puerto Real por la albarilla del talud y contera del Portal al Sur por la Alameda AP-4, al Este por el Concelo Terreno de servidumbre y pilar de las Vegas y al Oeste por el sector de suelo urbanizable SU 03.02.
- La superficie aproximada es de 71.73 ha. La topografía decrece en dirección al lado Este.
- Presenta una estructura de la propiedad albarre de heterogenea en tamaño, proporciones y morfología.
- Existe una importante población en las viviendas del sector, no teniendo los usos agropecuarios con algunos residenciales e individuales.
- La dotación actual de infraestructuras se reduce a las instalaciones básicas de suministro eléctrico a algunas parcelas.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Como modo de implantación se pretende crear un núcleo residencial donde puedan convivir tipologías que incorporen la tipología de casa aislada con huerto o jardín, aprovechando la matriz rural en las zonas ya ocupadas por huertos y viviendas y las trazadas de caminos existentes.
- Su organización interna debe lograr la recuperación ambiental y paisajística del área.
- El uso prevalente será el residencial de baja intensidad.
- Régimen de Suelo No Urbanizable rural - agrícola - ganadero.

DE TERMINACIONES ESTRUCTURALES

- Uso global: Residencial.
- Usos incompatibles: Industrial y Turístico.
- Condiciones previas para su realización: A partir del Canto Biello y con la plena urbanización de los sectores de suelo urbanizable situado en dicha zona: SU 03.01 y SU 03.02.
- Implantación: mediante de los espacios libres articulada en planis para garantizar la continuidad del sistema de corredores verdes previstos en la ordenación general o las servidumbres de caminos de la categoría AP4 así como a las vías pecuarias calificadas de Acoos o Puerto Real y condel Terreno de servidumbre. La ordenación realizada en la ficha no es definitiva, por tanto cualquier decisión o vía procurada por causas de fuerza mayor deberá resolverse en el marco del Plan de Sectorización.
- En el Plan de Sectorización se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de los Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios Forestales. La ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y los Directrices para la Conservación del Patrimonio, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas y al cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística de cada caso descritos en el Anexo 4. Zonificación específica del documento de la Declaración previa de Impacto Ambiental. Por último la ordenación propuesta deberá evitar la formación de pantanos o acumulaciones o canalización de vullmanas en la zona de influencia de Coacac, según el artículo 53 del R.D. 1471/1989.



CHACONA

SUNS

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN

- El área de suelo urbanizable no autorizado se encuentra delimitada al Norte por la carretera local del Camino Ancho, al Oeste por el Casal de San Juan y al Este por la carretera local de Bormes o de Chidama y al sur por la carretera de Malanoches.
- La superficie aproximada es de 51,49 ha.
- De la situación actual destacar las características del terreno de las parcelas, con sus edificaciones, excepto a las correspondientes al núcleo de la Chacona. En las líneas prevalece los usos agrícolas y ganaderos.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Formación de una zona residencial que ordene la parcelación existente o la larga de la cartada, convenientemente equipada y con un viario que conecte con el sector de suelo urbanizable SU 09.01 y con el distribuidor Marqués de Puerto Real, que se completará con la zona prevista para usos terciarios que supondrá como mínimo el 20% de la superficie del sector.
- Su organización interna debe lograr la recuperación ambiental y la seguridad del área.
- El uso predominante será el residencial de baja intensidad.
- Régimen de Suelo No Urbanizable local – sectorización: Suelo No Urbanizable rural – agrícola – ganadero.

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

- Uso global: Residencial.
- Usos incompatibles: Industriales y terciarios de tipo comercial en gran superficie.
- Condiciones previas para su sectorización: A partir del Cierre Definitivo y con la plena urbanización de las secciones de suelo urbanizable autorizado en esta zona SU 09.01 y la ejecución del viario de nivelado Distribuidor Marqués de Puerto Real.
- Localización preferente de los espacios libres señalada en plano para garantizar la continuidad del sistema de corredores verdes previstos en la ordenación general. La diferencia entre las superficies de espacios libres señalados en la ordenación indicativa y la de ocasión obligatoria podrá ser de gestión y uso privado.
- Deberá atenderse a los servidumbres de corredores del distribuidor Marqués de Puerto Real y carretera de Malanoches, así como a las Yacimientos existentes.
- La ordenación reflejada en la ficha no es vinculante, por tanto cualquier alteración a ésta presentada por cruce de viario propuesto deberá resolverse en el preceptivo Plan de Sectorización.
- Será necesario la autorización previa del Ministerio de Defensa para cualquier construcción o actuación en las zonas de seguridad y radioeléctrica de la estación de radio de la Armada.
- En el Plan de Sectorización se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios Forestales. La ordenación propuesta deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y las Disposiciones perenne la Conservación del Patrimonio, incluidas como Anexo a las Normas Urbanísticas, y atender al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada una de ellas en el Anexo 4. Zonificación acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración previa del Impacto Ambiental.



VILLANUEVA NORTE

SUNS

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN

DESCRIPCIÓN:

- El área de suelo urbanizable no seccionada se encuentra situada al norte por la cañada real Camino de Medina, al sur por la cañada Real del Camino Ancho, por el Cordel Segundo de Servidumbre y por el equipamiento deportivo Golf de Villaueva, al este por la cañada Real del Camino Ancho y al oeste por el Cordel del Puerto de Santa María o San Fernando y la cañada A-4. Esta área forma parte del ámbito establecido por el PGOU como Zona de Especial Interser de Actividades (ZEIPA-5), según las determinaciones del Plan de Ordenación del territorio de la localidad de Cádiz.
- La superficie aproximada es de 273,18 ha., con una densidad como superficie máxima de actividad 40 ha.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN:

- En esta zona se explorará la localización de usos turísticos y de equipamientos supramunicipales, preferentemente deportivos. Con carácter complementario podrán localizarse usos residenciales en pequeña proporción para completar dichos usos, junto a las dotaciones correspondientes.
- En el desarrollo de las actividades turísticas se potenciará el uso de los espacios, parque de las Cañadas, con la formación de condiciones de alta, intermedia y baja densidad residencial para atraer a personas que deseen disfrutar de las zonas de recreo y la contemplación de la naturaleza, favoreciendo la actividad turística, el comercio, la restauración, la recreación, el ocio, el deporte y la contemplación de la naturaleza.
- En el desarrollo de las zonas deportivas al aire libre, se deberá priorizar la vegetación autóctona, compatibilizada con espacios deportivos y que suponga un mantenimiento sostenible de las mismas. Asimismo se localizará en estas zonas de alta visibilidad desde las poblaciones de la zona, un número de edificios de interés turístico, evitando realizar edificios que sean grandes superficies y la dispersión en el territorio.
- Debidamente a la servidumbre del camino de la localidad de Alcañices que pasa al norte del ámbito así como al Cordel Segundo de Servidumbre.
- En los espacios libres públicos, se utilizarán caprichos y solares fotovoltaicos integrados en el mobiliario urbano.

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

- Uso global: Turístico, con una intensidad máxima de 2,4 plazas turísticas por hectárea que se desarrollará principalmente en los subáreas usos recreativos propio de dicho uso global. El uso residencial de baja densidad se admitirá compatible cuando no supere el 20 % de la superficie construida de la ordenación urbanística.
- Usos incompatibles: Industrial y terciario del tipo comercio a gran superficie.
- Las condiciones para la ordenación se establecen con carácter general en el artículo 9.3.2 de las Normas Urbanísticas, debiendo ser más estrictas al cumplimiento del artículo 45 de la normativa del POTM en cuanto a los criterios y máximos permitidos y en concreto para el uso residencial compatible con el turismo.
- La reserva de zonas verdes de áreas sin edificará como mínimo del 30% de la superficie total y que sirva de espacio de protección de los valores nuevos y existentes, así como de las vías peatonales y la conexión entre ellas. La diferencia entre las superficies de espacios libres atribuidos en la ordenación indicativa y la de acción del urbanista podrá ser de gestión y uso privado.
- Participará en la ordenación y gestión del verde el organismo Distribuidor Municipal de Agua y Saneamiento. - Frente a él y en todos los infraestructuras relacionadas con el ciclo del agua, para su gestión se otorgará a las mismas, entre otras la atribución de la depuradora que el Plan General localiza en la zona del Muestro de la zona para una óptima gestión del agua en el municipio.
- La ordenación reflejada en el plano no es vinculante, por tanto cualquier adición a vías peatonales por áreas de verde propuesto de la zona se entenderá en el presupuesto de ejecución material.
- El Plan General localiza en el artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas, respecto a la prevención de incendios forestales, la ordenación propuesta deberá basarse en el artículo 7.2.11 y en las Ove 50 para la Convención del Comarcado, incluida como Anexo a las Normas Urbanísticas y de ordenación de los límites de calidad social de cada área de desarrollo en el Anexo 4. Zonificación edificatoria del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental. Por último la ordenación propuesta deberá evitar la formación de parcelas arquitectónicas o actuaciones de volumetría en la zona de influencia de Cañal, según el artículo 53 del R.D. 1471/1989.
- De todo a la presunción establecida de subsuelo físico en el sub suelo, con carácter previo a la autorización de intervenciones en el mismo, se realizarán las actuaciones o exploraciones necesarias para su protección según artículo 59 de la ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.



Sevilla | 2009 | Proyecto en ordenación de usos globales